



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

TROGODIŠNJI STAMBENI PROGRAM 2022-2025



Jul, 2022. godine



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAČANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

SADRŽAJ

1.Uvod.....	3
2.Svrha.....	3
3.Pravni okvir.....	4
4.Drugi relevantni dokumenti.....	4
5.Strategije razvijene na nivou vlade.....	4
6.Proces prireme programa.....	5
7.Profil Opštine Gračanica.....	6
7.1.Formiranje Opštine Gračanica.....	6
7.2. Geografski položaj i karakteristike.....	7
7.3. Demografske karakteristike.....	7
7.4. Migracija.....	9
7.5. Priraštaj stanovništva.....	10
7.6. Struktura stanovništva prema starosti.....	10
7.7. Naselja.....	10
7.8. Neformalna naselja.....	11
8. Činjenično stanje.....	12
8.1. Stambeni fond.....	13
8.2. Podaci o sagrađenim stambenim objektima na teritoriji Opštine Gračanica.....	14
9. Faktički zahtevi za pomoć.....	16
10. Analiza činjenica.....	16
10.1. Potrebe za stambenim zbrinjavanjem korisnika Šeme socijalne pomoći.....	16
10.2. Zaposlenost.....	18
10.3. Nezaposlenost.....	18
10.4. Ekonomska analiza.....	19
10.5. Poslovni ambijent.....	19
10.6. Prihodi.....	20
11. Ciljne kategorije.....	20
12. Prostorno planiranje i infrastruktura.....	21
13. Zaključak.....	21
13.1. Vizija.....	22
13.2. Zadatak (Misija).....	22
13.3. Opšti cilj.....	22
14. Klasifikacija potreba po hitnosti delovanja.....	22
15. Glavne aktivnosti koje treba sprovesti.....	23
15.1. Programi koji su prepoznati kao adekvatni za stambene potrebe u Opštini Gračanica.....	23
16. Obrazloženje aktivnosti i očekivanih rezultata.....	24
17. Trajanje ostvarivanja programa.....	25
18. Okvir kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih troškova podeljenih unutar trogodišnjeg perioda.....	25
19. Mogućnost ljudskih i materijalnih kapaciteta opštine.....	25
20. Način finansiranja trogodišnjih programa.....	26



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

21. Usklađivanje programa sa Razvojnim planom Opštine.....	26
22. Nadovezivanje programa sa opštim programima i kretanjima politike centralne vlasti.....	26
23. Instrumenti nadgledavanja.....	26
24. Instrumenti za garantovanje i ostvarivanje programa.....	26
25. Mere za poštovanje pravnog, vremenskog i finansijskog okvira za sprovođenje programa.....	27
26. Mere za transparentnost izrade i primene programa.....	27
27. Uključivanje javnosti u postupak obezbeđivanja transparentnosti.....	27
28. SWOT analiza.....	28



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

1. Uvod

Pravo na stanovanje je jedno od osnovnih ljudskih prava garantovanih Ustavom Republike Kosovo, Međunarodne konvencije o ljudskim pravima i Evropskom poveljom o ljudskim pravima. Sa socijalnog aspekta, adekvatno stanovanje je osnovno ljudsko pravo dok se sa aspekta prostornog/urbanog planiranja smatra kao najveći korisnik prostora. Kao socijalno pitanje i pitanje strateškog planiranja jedne zemlje, rešavanje stambenog pitanja na pogodan način obezbeđuje pravilan održivi društveni i ekonomskog razvoj. U tom smislu pristup stanovanju je složena multisektorska disciplina koja zahteva političku volju i angažovanje centralne i opštinske vlasti za kompetentno rešavanje problema.

Donošenjem "Zakona o Finansiranju Posebnih Stambenih Programa" je dat viši napredni okvir lokalnim vlastima da obezbede održivo stanovanje za stanovništvo na teritoriji opština Kosova. Obezbeđivanje stanovanja je osnova za funkcionisanje porodice, društva, kao i same države, kako u pogledu psihosocijalne, tako i ekonomske stabilnosti. Dakle, sa ovim programom pokušavamo da postavimo red u adresiranju stambenog pitanja, obezbeđujući stanove na iznajmljivanje sa neprofitabilnom kirijom, za kategorije stanovništva koji nemaju ekonomsku moć da plate kiriju na slobodnom tržištu stanovanja.

2. Svrha

Svrha izrade Trogodišnjih Stambenih Programa je rešavanje stambenih pitanja u opštini Gračanica, zasnivajući se na centralnoj stambenoj politici i prethodno analiziranim statističkim podacima koji predstavljaju stvarnu stambenu situaciju i buduće potrebe na osnovu analize trendova, rasta stanovništva, kao i ekonomskog rasta, itd. Nakon toga je omogućeno njihovo pravilno adresiranje klasificirajući ih prema hitnosti delovanja, glavnim aktivnostima koje treba sprovesti, vremenu trajanja za sprovođenje programa, okvira kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih troškova podeljenih unutar trogodišnjeg perioda, mogućnostima ljudskih i materijalnih kapaciteta opštine, mogućostima finansiranja trogodišnjih programa, usklađivanju programa sa razvojnim planovima opštine, nadovezivanju programa sa opštim programima i kretanjima politike centralne vlasti, instrumentima nadgledavanja, instrumentima za garantovanje i ostvarivanje programa, imajući u vidu analizu:

- Identifikacije realne slike o problemima u opštini Gračanica, u vezi stambenih pitanja
- Razvijanje adekvatne politike, uključujući lokalne specifikacije, karakteristike, geografske, demografske i institucionalne i njihove primene u cilju omogućavanja rešavanja stambene potrebe određenih grupa koje nemaju ekonomsku snagu da obezbede tržišne cene stanovanja
- Stvaranje uslova za adekvatan i održiv smeštaj u skladu sa evropskim normama i standardima stanovanja
- Pronalaženje načina finansiranja za realizaciju i implementaciju Trogodišnjeg Stambenog Programa

Shodno ovome, dokument je pripremljen u skladu sa Vodičem za Izradu Opštinskih Stambenih Trogodišnjih Programa na osnovu Zakona br. 03/L-164, "Za Finansiranje Posebnih



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

Stambenih Programa” i istovremeno podleže primeni metoda strateškog planiranja, tj. davanja odgovora na postavljena pitanja:

- **Gde smo?** - Koje se odnosi na analizu postojećeg stanja
- **Gde idemo?** - Ciljevi
- **Kako da se tamo stigne?** - Objektivni, projekti, aktivnosti, itd
- **Kako se uveriti da smo stigli?** - Nadzor i evaluacija

Dokument je izrađen od strane opštinske radne grupe i teži da opiše logički tok stanovanja od osnivanja opštine, postojeće stanje, kao i projekcije stambenih razvoja u narednim godinama.

3. Pravni okvir

- Zakon Br.03/L-164 “Za Finansiranje Posebnih Stambenih Programa”
- Administrativno Uputstvo - O Sadržaju za ugovor stana sa neprofitabilnom kirijom
- Administrativno Uputstvo - Za sadržaj Bonusa stanovanja
- Administrativne Uputstvo - O procedurama korišćenja posebnih stambenih programa
- Administrativno Uputstvo - Za procedure objavljivanja posebnih stambenih programa
- Administrativno Uputstvo - O minimalnim normama stanovanja za stanove iz posebnih stambenih programa stanovanja
- Administrativno Uputstvo - Za određivanje reda prednosti za kategorije porodica koje mogu pridobiti iz posebnih programa za stanovanje
- Zakon Br.04/L-134 - O stambenim zgradama u suvlasništvu
- Zakon Br. 03/L-040 - Za lokalnu samoupravu
- Zakon Br. 04/L-247 - O izmenama i dopunama zakona Br. 04/L-061 o prodaji stanova za koje postoji stanarsko pravo
- Zakon Br. 08/L-011 - O izmenama i dopunama zakona Br. 04/L-061 o prodaji stanova za koje postoji stanarsko pravo, izmenjen i dopunjen zakonom Br. 04/L-247
- Zakon Br. 05/L-031 - O opštoj administrativnoj proceduri

4. Drugi relevantni dokumenti

- Vodič za izradu Opštinskih Stambenih Trogodišnjih Programa
- Opštinski Statut
- Razvojni Plan Opštine Gračanica

5. Strategije razvijene na nivou vlade

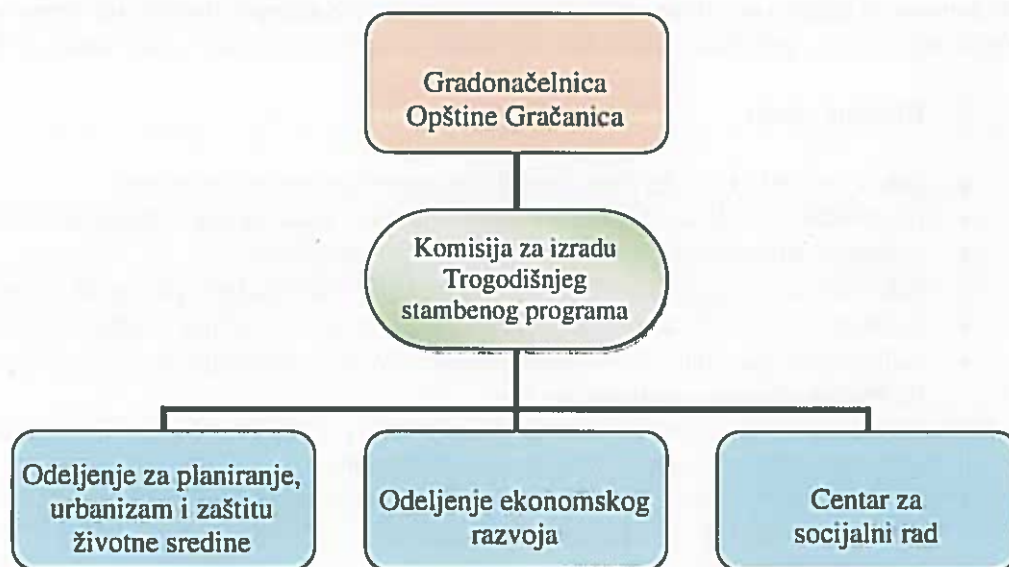
- Strategija za integraciju Roma, Aškalija i Egipćana na Kosovu od 2017. do 2021. i Akcionog plana za sprovođenje Strategije Republike Kosovo za integraciju Roma, Aškalija i Egipćana, 2017-2021
- Uredbu (vrk) br. 01/2018 za povratak raseljenih lica i trajna rešenja



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAČANICËS
MUNICIPALITY OF GRAČANICA

- Uredba (vrk) br. 08/2015 za integraciju vraćenih osoba i za upravljanje programom za reintegraciju
- Lokalni akcioni plan za uključivanje zajednica Roma, Aškalija i Egipćana 2018/2022
- Opštinski plan delovanja za raseljena lica i održivo rešenje 2022/2025 ¹

6. Proces pripreme programa



Organogram 1. Hijerarhijski proces izrade TSP

- Odluka o formiranju Komisije za izradu Trogodišnjeg stambenog programa socijalnog stanovanja opštine Gračanica br. 1990/22 od 20.04.2022
- Utvrđivanje opisa poslova i zadataka Komisije
- Odeljenje za podršku – prikupljanje informacija o stambenim pitanjima od odgovarajućih sektora u Opštini i drugih relevantnih institucija
- Opštinski dokumenti
- Struktura opštinskog budžeta
- Identifikovanje ciljnih kategorija
- Javno prezentovanje - obaveštavanje
- Priprema dokumenta
- Procedure za davanje saglasnosti na dokument
- Javno razmatranje
- Saglasnost Skupštine Opštine (procedure odobravanja programa)
- Realizacija i praćenje TSP

¹ Kancelarija za zajednice i povratak, Opština Gračanica



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

Tabela 1. Komisija za izradu programa

Br..	Ime i Prezime	Direkcija	Odgovornost u komisiji
01.	Mirjana Stanojević	Direktorica Odeljenja za planiranje, urbanizam i zaštitu životne sredine	Predsednica
02.	Snežana Krstić	Službenik za stambena pitanja	Član
03.	Marina Mitić	Arhitekta pri Odeljenju za planiranje, urbanizam i zaštitu životne sredine	član
04.	Sonja Nešić	Službenik za socijalnu zaštitu	član
05.	Dragan Stojanović	Službenik za ekonomski razvoj	član

7. Profil Opštine Gračanice

7.1. Formiranje Opštine Gračanica

Opština je osnovana u skladu sa planom Martija Ahtisarija, pripajanjem delova opština Priština, Lipljan i Kosovo Polje.

Opština Gračanica obuhvata sledeća naselja i katastarske jedinice:

- iz opštine Kosovo Polje: Batuse i Ugljare
- iz opštine Lipljan: Gornja Gušterica, Dobrotin, Donja Gušterica, Lepina, Livade, Radevo, Skulanevo, Suvi Do i Novo Naselje
- iz opštine Priština: Gračanica, Novi Badovac, deo Starog Badovca, Laplje Selo, Preoce, Sušica, Kišnica i deo Čaglavice

Opština Gračanica je formirana u skladu sa Zakonom o administrativnim granicama opština, donetog 20. februara 2008. godine. Nakon održanih izbora, 15. novembra 2009. godine, Opština Gračanica zvanično postoji od 29.12.2009. godine. Nalazi se u centralnom delu Kosova. Sastoji se od 16 katastarskih zona. Ruralnog je karaktera sa obradivim zemljištem visokog kvaliteta.



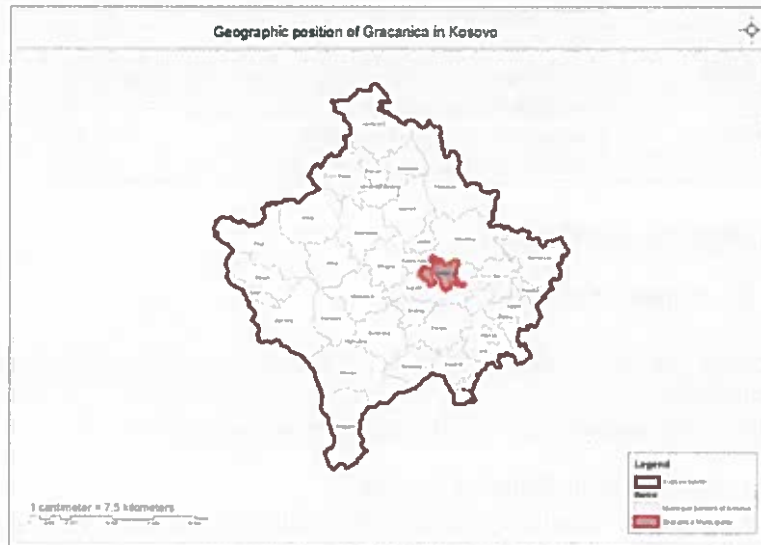
Slika 1. Položaj Kosova i Opštine Gračanica

7.2. Geografski položaj i karakteristike



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

Opština Gračanica se prostire na centralnom delu Kosova gde se graniči na severu i istoku sa opštinom Priština, na jugu sa opštinom Lipljan i na zapadu sa opštinom Kosovo Polje.



Slika 2. Položaj Opštine Gračanica na Kosovu

Administrativni centar opštine je naselje Gračanica koje se nalazi osam kilometara jugoistočno od Prištine, na istočnom obodu Kosovske kotline, tamo gde se blago izdižu ogranci Veletina, 874m nadmorske visine i nešto strmiji ogranci Staževca 796m nadmorske visine i kosa Glasnovik. To je naselje na reci Gračanki, desnoj pritoci Sitnice, u njenoj proširenoj dolini ispod Gračaničkog jezera i jalovišta rudnika olova i cinka Kišnica-Novo Brdo. Selo se nalazi na nadmorskoj visini od 570 metara i deo je tektonske kotline koja se duž raseda spustila sredinom tercijera. Veletin i Oštri vrh su ugašene vulkanske kupe gde se nalaze rudonosne stene.

Kroz naselje prolazi magistralni pravac koji Gračanicu povezuje sa jugoistočnom Srbijom, i putevi koji vode ka zapadnom Pomoravlju i iz Pomoravlja ka Jadranskom moru i Albaniji. Reka Gračanka pripada rečnom sistemu Sitnice. U blizini sela se nalazi veštačko Gračaničko jezero. Brana na reci je podignuta u periodu od 1963 – 1966. godine. Iz ovog jezera se pijaćom vodom snabdeva više mesta na centralnom Kosovu, uključujući Prištinu, Gračanicu i ostala mesta u okolini.

7.3. Demografske karakteristike

Na osnovu procena Opštine Gračanice u 2022. godini, u opštini živi oko 27.000 stanovnika. Rezultati popisa stanovništva izvršenog 2011. godine ne mogu se uzeti kao verodostojni, jer je popis obavljen polovično, gde se prijavilo 10.675 stanovnika, ali se uzima kao zvaničan



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

podatak. U planu je sprovođenje novog popisa stanovništva, kojim će se utvrditi realno brojčano stanje stanovnika. Na području opštine Gračanica ima oko 5.400 domaćinstava.²

Tabela 2. Stanovništvo

STANOVNIŠTVO		
1	Gustina naseljenosti	87.26st/km ²
2	Starosno doba (pretežno % mladih)	17.2% 20-29 god.
3	Prosečno domaćinstvo	5 članova
4	Prirodni priraštaj	1.69%
5	Obrazovanje	Ukupan broj učenika 3981 Ukupan broj radnika 222 (pri kosovskom sistemu)
6	Migracija	Prema UNHCR ³ -ovim procenama od 2001. godine do jula 2021. godine u opštinu Gračanica vratilo se ukupno 530 porodice sa 1.855 članom, i to: <ul style="list-style-type: none">• Srbi: 456 porodica sa 1.508 članova• Romi: 60 porodica sa 273 člana• Aškalije: 12 porodica sa 64 člana• Crnogorci: 1 porodica sa 5 članova
7	Domaćinstva	5400
8	Stanovi	/
9	Ekonomska situacija	586 preduzeća

Prema kosovskom popisu iz 2011. godine, u kojem se registrovalo oko 50% stanovništva opštine, mlado stanovništvo od 20 do 29 godina predstavlja visok postotak od 17,2%.⁴

Prema podacima iz Matične službe Opštine Gračanica, u proseku se godišnje stanovništvo povećalo za 248 stanovnika, što u proporciji sa procenjenim brojem od 10.675 stanovnika daje godišnji prirodni priraštaj od 1.69%.

²Lokalni savet

³Visoki komesar Ujedinjenih nacija za izbeglice

⁴Agencija za statistiku



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

Opština Gračanica pokriva dvadeset (20) obrazovno vaspitnih institucija na svojoj teritoriji, od toga tri (3) obdaništa sa objektima 12 naselja, sedam (7) osnovnih škola sa objektima u 16 naselja i osam (8) srednjih škola koji nastavu obavljaju u prostorijama osnovnih, osim 3 škole koje su od skoro smeštene u Srednjoškolskom centru.

- Ukupan broj učenika 3981
- Ukupan broj radnika 222 (pri kosovskom sistemu)

Tabela 3. Korišćenje zemljišta

Rb	Jedinica	Ha	Km2	%
1	Obradivo poljoprivredno zemljište (njive)	8.772,61	87,7261	71,76
2	Vinogradi	35,33	0,3533	0,29
3	Livade	646,98	6,4698	5,29
4	Pašnjaci	906,56	9,0656	7,42
5	Šumsko zemljište	588,37	5,8837	4,81
6	Jalovina	48,35	0,4835	0,40
7	Ribnjak	69,82	0,6982	0,57
8	Jezero	41,44	0,4144	0,34
9	Urbani deo sa infrastrukturom	1.115,54	11,154	9,12
	Ukupno	12.225,00	122,25	100

7.4. Migracija

Prostorna pokretljivost stanovništva karakteristična je za ljudsko društvo od njegovog postanka do danas. Takozvane nasilne migracije, koje su rezultat krupnih socijalno-političkih previranja, pre svega ratnih sukoba, zastupljene su na ovim prostorima. Kancelarija UNHCR-a u Prištini ne poseduje zvanične informacije o proceni raseljenih lica sa teritorije opštine Gračanica. Prema UNHCR-ovim procenama od 2001. godine do jula 2021. godine u opštinu Gračanica vratilo se ukupno 530 porodica sa 1.855 članova, od toga:

- Srbi: 456 porodica sa 1.508 članova
- Romi: 60 porodica sa 273 člana
- Aškalije: 12 porodica sa 64 člana
- Crnogorci: 1 porodica sa 5 članova

Emigracija (iseljavanje) i imigracija (doseljavanje) istovremeno su prisutni na ovim prostorima. Naime, ima onih koji ne žele da odu sa ovih prostora, pa se iz svog rodnoeg mesta presele u Gračanicu, nadajući se boljim uslovima života koje Gračanica pruža, kao glavni administrativni, obrazovni, zdravstveni i kulturni centar srpskog, ali i ostalog stanovništva. Nema zvaničnih, preciznih podataka o broju onih koji su emigrirali u inostranstvo. Veliki broj emigranata je bolje uslove za život potražilo u skandinavskim zemljama, kao i u državama zapadne Evrope.



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

Ukupan broj repatriranih lica koji je registrovan u Opštinskoj kancelariji za zajednice i povratak, od početka rada opštine Gračanica je 109, od toga su:

- 31 muškarac
- 24 žene
- 54 dece

Opštinska kancelarija za zajednice i povratak (OKZP) od početka rada, od maja do novembra 2012. godine registrovala je 70 repatriranih lica. Od ovog broja 48 osoba iz RAE (Romi, Aškalije, Egipćani) zajednice i 22 iz srpske zajednice. Pre početka rada OKZP, opština Gračanica je registrovala 34 repatrirana lica i svi su pripadnici RAE zajednice. Ovom evidencijom obuhvaćena su lica koja su deportovana na prištinskom aerodromu.⁵

7.5. Priraštaj stanovništva

Prema podacima matične službe Opštine Gračanica, za period od 01.01.2018. do 31.12.2018. godine, u opštini Gračanica je registrovano 410 rođenih i 243 umrlih, dok je apsolutni prirodni priraštaj stanovništva za navedeni period procenjen na 15.6%.⁶ Za period od 01.01.2019. do 31.12.2019. godine registrovano je 371 rođenih i 224 umrlih, apsolutni prirodni priraštaj za navedeni period procenjen je na 13.7%. Za period od 01.01.2020. do 31.12.2020. godine registrovano je 358 rođenih i 237 umrlih, dok je apsolutni prirodni priraštaj procenjen na 11.3%. Za period od 01.01.2021. do 30.06.2021. godine, registrovano je 173 rođenih i 166 umrlih.⁷ Prema ovim podacima možemo zaključiti da se broj stanovnika za 2019. godinu smanjio za 39 u odnosu na 2018. godinu. U 2020. godini, takođe se smanjio broj stanovnika za 13.

7.6. Struktura stanovništva prema starosti

Prema kosovskom popisu iz 2011. godine, u kojem se registrovalo oko 50% stanovništva opštine, mlado stanovništvo od 20 do 29 godina predstavlja visok postotak od 17,2% ukupnog broja registrovanih stanovnika u opštini Gračanica.⁸

7.7. Naselja

Opština Gračanica je ruralna opština koju čine 16 katastarskih zona, u kojoj je pretežno zatupljeno individualno stanovanje, a veoma mali procenat kolektivnog stanovanja. Prema preliminarnim rezultatima popisa Zavoda za Statistiku iz 2011. godine, opština ima 3250 individualnih jedinica za stanovanje, a prema podacima predstavnika sela iz 2022. godine 5400 individualnih jedinica.

Opština Gračanica obuhvata sledeća naselja i katastarske jedinice:

- Batuse i Ugljare;

⁵ Opštinska kancelarija za zajednice i povratak

⁶ Institucionalni razvojni plan za primarnu zdravstvenu zaštitu Opština Gračanica 2020-2024, br. 8426/19 dt. 27.11.2019

⁷ Odeljenje zdravstva, Opština Gračanica

⁸ Agencija za statistiku Kosova



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAČANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

- Gornja Gušterica, Dobrotin, Donja Gušterica, Lepina, Livade, Radevo, Skulanevo, Suvi Do i Novo Naselje
- Gračanica, Novi Badovac, deo Starog Badovca, Laplje Selo, Preoce, Sušica, Kišnica i deo Čaglavice.

Tabela 4. Podela zemljišta prema nameni

KORIŠĆENJE ZEMLJIŠTA		
1	Površina građevinskog zemljišta	1828,6ha
2	Planirana površina – poljoprivredno zemljište	9732,0ha
3	Ukupna stambena površina	737.36ha
4	Planirani prostor za stanovanje	6,98ha
5	Individualno	734.68ha
6	Kolektivno	2,68ha

Tabela 5. Pokrivenost planovima

POKRIVENOST PLANOVIMA		
1	Ukupna površina opštine obuhvaćena Razvojnim Planom Opštine (RPO)	122,33 km ²
2	Ukupna površina opštine obuhvaćena Urbanističkom planskom dokumentacijom iz 1987. godine	482 ha (4,82 km ²)
3	Pokrivenost regulatornim Planovima	/
4	Br. Neformalnih naselja u opštini	0

7.8. Neformalna naselja

Termin „Neformalno naselje” prvi put je upotrebljen u Planu za sprovođenje standarda na Kosovu 2004. godine, u kojem je nastalo da se pod definicijom „Neformalna naselja smatraju ljudska naselja koja ne pružaju svojim stanovnicima mogućnost da uživaju svoja prava na adekvatan standard života, posebno na adekvatno stanovanje”.

Potpisivanjem Bečke deklaracije 2005. godine postignuta je saglasnost članica o merama koje će regulisati neformalna naselja na jedan održiv način, čime bi se sprečio i njihov nastanak u budućnosti. Nakon deklaracije, usledio je Akcioni plan za evropsko partnerstvo 2006. godine, kojim se nameće obaveza da se izvrši regulisanje neformalnih naselja.

Na osnovu Zakona 04/L-147 o prostornom planiranju „Neformalno naselje” je okarakterisano kao naselje koje je:

- sagrađeno na zemljištu bez imovinskih prava,
- ima neodgovarajući pristup osnovnim uslugama ili nepostojanje osnovnih usluga
- nedovoljno učestvovanje ili neučestvovanje u upravljanju
- stanovnici su podložni visokom stepenu diskriminacije



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

Opština Gračanica se od prvog dana svog formiranja susrela sa mnogim problemima. Jedan od problema je da je cela opština ruralna i da je potrebno urediti. Na osnovu datih kriterijuma o neformalnim naseljima, na osnovu prethodnog usvojenog Razvojnog Plana Opštine Gračanica, izvršena je detaljna analiza svih naselja i konstatovano je da se u opštini nalazilo 15 neformalnih naselja. Nakon sedam godine od usvojenog RPO došlo je do značajnog napretka u razvoju tih naselja, kako u pogledu socijalne, tako i fizičke infrastrukture.

Na osnovu novih obavljenih analiza, a imajući u vidu i realizovane projekte, konstatovano je da su pojedina naselja koja su 2010. godine bila neformalna, sada dobila status formalnih naselja. Od tada registrovanih 15, danas na teritoriji opštine Gračanica **ne postoje neformalna naselja**.

8. Činjenično stanje

Tabela 6. Činjenično stanje (podaci uzeti sa terena i iz Nacrta RPO Gračanica)

TEMA: Trenutno stanje, zahtevi i analize		Opis	
Opština		Gračanica	
Br. stanovnika		10.675	
Ruralna područja		16	
Urbana područja		1	
Naseljena površina		18,286km ²	
Individualno stanovanje	Br. Objekata pre 1999		3252
	Br. Objekata posle 1999		5400
	Prosečna etaža		P+1
Kolektivno stanovanje	Pre 1999	Br. Objekata	2
		r. Stambenih jedinica	25
	Posle 1999	Br. Objekata	32+3 u izgradnji
		r. Stambenih jedinica	340+52 u izgradnji
Prosečna etaža		P+3	
Imovinski Status	Privatno (stambena jedinica)		/
	Društvena (stambena jedinica)		340 + 52 u izgradnji
Pojedinačni - kolektivni Izveštaj (%)		70%	
Priključci infrastruktura stambenih objekata (%)		100%	
Br. nenaseljenih objekata		/	
Br. kulturno istorijskih objekata korišćenih za stanovanje		2	
Primena termo-izolacije u stambenim zgradama [%]		100%	
Illegalne konstrukcije	Nadgradnja		/
	Drugi objekti		/
	Izgradnja u društvenom vlasnistvu		/
Broj zahteva za rešavanje stambenog pitanja		1507 (ukupno od 2016 god za gradjevinski materijal)	



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

		742 aplikacije, stambeno zbrinjavanje 633 aplikacije, izgradnja novih stambenih objekata 126 aplikacije i subvencionisanje zakupnine 6 aplikacije od toga je ponisteno na konkursu poslednjem 228 aplikacija znaci 1507- 228 – 1279 aplikacija)
Lokacije (površina zemljišta) za posebne stambene programe		14,18 ha (Suvi Do, Skulanevo i Laplje Selo)
Br. Objekata/stambena jedinica izgrađena od Opštine, Vlade i Donatora		35/392
Br. Objekata/stambena jedinica, stanova pod zakup i prosečna vrednost zakupa		/
Br. Objekata/stambena jedinica nj. Raspoloživih stanova sa niskim cenama tržišta		/
Br. Objekata/stambena jedinica u vlasništvu Opštine koja se može adaptirati		/
Privremeni Kolektivni Centri (PKC)	Broj PKC	1
	Lokacija /naziv	Ugljare/Bergen
	Br. Porodica	21
	Br. Stanara	23
Regulatorni Planovi – koliko su izvršeni i koliko je ostalo da se zavrse		Nacrt RPO koji je u procesu izrade

8.1. Stambeni fond

Tabela 7. Stambeni fond

STAMBENI FOND		
1	Br. Stambenih objekata	32+3 kolektivnih objekata u izgradnji 5400 individualnih objekata
2	Br. Objekata/Stanova u vlasništvu Opštine Gračanica	33 zgrada (ukupno 358 stanova - od toga je: 268 stanova dodeljeno, 38 nedodeljenih stanova, 52 stana u izgradnji)
3	Br. Objekata/Stanova u vlasništvu Opštine Priština sa sedištem u Gračanici	1 zgrada (20 stanova)



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

4	Br.Objekata/Stanova u vlasništvu društvenih preduzeća Republike Srbije	1 zgrada (14 dodeljenih stanova)
5	Centar za socijalno stanovanje pod ingirencijom Opštine Gračanica	1 (Bergen naselje - 6 individualnih stabenh objekata spratnosti P+1, ukupno 22 stambene jedinice)
6	Privremeni kolektivni centri PKC	Ugljare/Bergen

8.2. Podaci o sagrađenim stambenim objektima na teritoriji Opštine Gračanica

Prema podacima koje posedujemo:

- **2007. godine** započeta je izgradnja 70-stambenih jedinica u obliku prizemnih dvojnih kuća na lokaciji u Novom Badovcu, finansiranih od institucija republike Srbije u vrednosti od 1.124.387,61€. Iste godine započeta je i izgradnja kolektivnog stambenog objekta spratnosti Po+P+4 na lokaciji na Padalištu u Gračanici, finansirana od institucija Republike Srbije u vrednosti od 419.418,73€.
- **2008. godine** izgradjena je jedna kuća u romskoj mahali u Gračanici za RAE zajednicu, finansirana od strane UNDPI-a.
- **2009. godine** sagrađen je kolektivni stambeni objekat za socijalno stanovanje u Gračanici, spratnosti Po+P+4 finansiran od strane Ministarstva za Socijalno i Rad Republike Kosova u vrednosti od 588.207.10€. Ministarstvo za Zajednice i Povratak sagrađilo je 3 stambene zgrade sa 60 stambenih jedinica u Lapljem Selu. Sagrađilo je i 1 kuću za povratničku porodicu od UNDP preko SPARK programa.
- **2010. godine** sagrađen je kolektivni stambeni objekat za socijalno stanovanje u Dobrotinu, spratnosti P+2 finansiran od strane Ministarstva za Socijalno i Rad Republike Kosova u vrednosti od 281.994.02€2. Ministarstvo za Zajednice i Povratak i UNHCR u okviru MoU2 sagrađili su 4 kuće. Ministarstvo za Zajednice i Povratak sagrađilo je 2 stambene zgrade sa 48 stambenih jedinica u Lapljem Selu.
- **2011. godine** sagrađen je kolektivni stambeni objekat za socijalno stanovanje u Dobrotinu, spratnosti P+2 finansiran od strane Ministarstva za Socijalno i Rad Republike Kosova u vrednosti od 372.209.43€. Ovaj objekat je investiran od strane Kancelarije za Pitanje Zajednica pri Uredu Premijera, Ministarstva za Zajednice i Povratak i Ministarstva Rada i Socijalne Zaštite. Učešće MRSZ-a u investiciji je 48.368.00€. Sagrađeno je šest (6) kuća od strane Ministarstva za Zajednice i Povratak (MZP) u okviru Mou4 programa za 6 srpskih porodica sa 29 članova (3 u Gračanici, 2 u Donjoj Gušterici i 1 u Dobrotinu). Ministarstvo za Zajednice i Povratak sagrađilo je 2 stambene zgrade sa 40 stambenih jedinica u Gračanici.
- **2012. godine** sagrađene su dve (2) kuće za 2 srpske porodice sa 8 članova (1 kuća u Sušici i 1 kuća u Dobrotinu) - MZP.



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAČANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

- **2013. godine** Ministarstvo za Zajednice i Povratak sagradilo je 2 stambene zgrade sa 40 stambenih jedinica u Gračanici.
- **2016. godine** Opština Gračanica na osnovu socijalne karte stanovanja sagradila je 2 stambena objekta u Suvom Dolu od 4 stambenih jedinica, ukupno 8 stambenih jedinica u vrednosti od 154,938.33€ finansiranih iz budžeta opštine, preko vladinih grantova.
- **2017. godine** Opština Gračanica na osnovu socijalne karte stanovanja sagradila je 2 stambena objekta u Suvom Dolu od 4 stambenih jedinica ukupno 8 stambenih jedinica u vrednosti od 132,437.66€ finansiranih iz budžeta opštine preko vladinih grantova.
- **2018. godine** Opština Gračanica na osnovu socijalne karte stanovanja izgradila je 2 stambena objekta - kuće u Sušici u vrednosti od 22,848.79 € i u Gračanici u vrednosti od 12,991.79€ finansirane iz budžeta opštine preko sopstvenih prihoda, i izgradnju kuće u Gornjoj Gušterici u vrednosti od 18,621.50 € finansirane iz budžeta opštine preko sopstvenih prihoda. Opština Gračanica je sagradila 4 stambena objekta od 16 stambenih jedinica u Lapljem Selu faza I u vrednosti od 255,519.41€ finansirane iz budžeta opštine preko sopstvenih prihoda. Ministarstvo lokalne samouprave je sagradilo 2 stambena objekta od 8 stambenih jedinica u Lapljem Selu faza II u vrednosti od 140,080.66€.
- **2019. godine** Opština Gračanica na osnovu socijalne karte stanovanja sagradila je 3 stambena objekta od 12 stambenih jedinica u Donjoj Gušterici u vrednosti od 248,573.33€, finansiran iz budžeta opštine preko vladinih grantova i sopstvenih prihoda. Opština Gračanica na osnovu socijalne karte stanovanja izgradila je 6 stambenih objekata- kuće u Dobrotinu, Gračanici, Livadu, Lapljem Selu, Lepini i Sušici u vrednosti od 114,179.75€, finansirane iz budžeta opštine preko vladinih grantova i sopstvenih prihoda.
- **2020. godine** Opština Gračanica je sagradila 1 stambeni objekat od 36 stambenih jedinica za socijalno stanovanje u Gračanici u vrednosti od 487,331.01€ + 46,779.89€ dodatni radovi, finansiran iz budžeta opštine preko vladinih grantova, sopstvenih prihoda i od strane MILS.
- **2021. godine** Opština Gračanica je sagradila 2 stambena objekta - siva gradnja, od 4 stambenih jedinica ukupno 8 stambenih jedinica za socijalno stanovanje u Lapljem Selu u vrednosti od 59,238.01€, finansiran iz budžeta opštine preko sopstvenih prihoda. Ministarstvo za zajednice i povratak, Evropska unija i Danski savet za izbeglice finansirale su renovoviranje 6 postojećih kuća - 22 stambene jedinice u naselju Bergen u Ugljaru.

9. Faktički zahtevi za pomoć

Tabela 8. Aktuelni zahtevi za podršku

Aktuelni zahtevi za podršku	
1	Sa potrebama za socijalnu pomoc 206



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAČANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

2	Kategorije proizasle iz rata	/
3	Povratnici i raseljena lica	330
4	Reparirana lica	4
5	Starci	/
6	Omladina	/
7	Zaposleni iz drzavnog budžeta	/
8	Manjine	/
9	Stambeno trziste	/
10	Prodaja stanova na trzistu	/
11	Iznajmljeni	/
12	Iznajmljeni uz odredjene uslove	/
13	Besplatno iznajmlijanje	/

10. Analiza činjenica

10.1. Potrebe za stambenim zbrinjavanjem korisnika Šeme socijalne pomoći

Korisnik prava ili usluga Šeme socijalne pomoći jeste pojedinac, odnosno porodica koja se suočava s preprekama u zadovoljavanju potreba, usled čega ne može da dostigne ili da održi kvalitet života ili koja nema dovoljno sredstava za podmirenje osnovnih životnih potreba, a ne može da ih ostvari svojim radom, prihodom od imovine ili iz drugih izvora. Korisnici Šeme socijalne pomoći podeljeni su u dve kategorije:

Prva kategorija: Porodica čiji su svi članovi zavisni (lica iznad 18. godina života, teško ometena u razvoju ili trajno i potpuno nesposobna za rad i privređivanje, lica iznad 65. godine života, stalni staratelji lica sa ograničenim sposobnostima ili lica iznad 65. godina kojima je potrebna stalna nega ili deca ispod 5 godina, lica do navršanih 14 godina, lica od 15. do 18. godine života koja se nalaze na redovnom školovanju, samohrani roditelji sa decom mlađom od 18 godina), a nijedan od njih nije zaposlen.

Druga kategorija: Porodica sa jednim članom koji je sposoban za rad sa najmanje jednim detetom mlađim od 5 godina.⁹

Tabela 9. Prikaz broja porodica korisnika socijalne pomoći 2011 – 2021.¹⁰

Godina	I kategorija	II kategorija	Ukupno
12.2011.	94	80	174
12.2012.	99	79	178

⁹ Izveštaj o radu Službe za socijalnu pomoć Centra za socijalni rad Gračanica za 2021. godinu, br.M-7/22, br.st.5, dt.17.01.2022.

¹⁰ Odeljenje za zdravstvo i socijalnu zaštitu, Opština Gračanica



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

12.2013.	83	66	149
12.2014.	74	58	132
12.2015.	72	43	115
12.2016.	79	53	132
12.2017.	83	47	130
12.2018.	86	43	129
12.2019.	86	44	130
12.2020.	98	45	143
12.2021.	82	40	122

Tabela 10. Struktura porodica korisnika socijalne pomoći po nacionalnosti, decembar 2021. ¹¹

Nacionalnost	Broj porodica	%
Srbi	65	53,28%
RAE zajednica	47	38,52%
Albanci	9	7,38%
Hrvati	1	0,82%
Ukupno	122	100%

Kao posledica ekonomske nestabilnosti, ratnih sukoba i čestih migracija, mnoge siromašne porodice ne poseduju stambeni objekat u svom vlasništvu. Od 122 porodice, korisnika Šeme socijalne pomoći opštine Gračanica, 37 nema rešeno stambeno pitanje i te porodice uglavnom iznajmljuju objekte za stanovanje. Postoje i porodice koje poseduju površine ispod stambenih normi. Tokom prethodnog perioda, za 16 porodica korisnika obezbeđeno je trajno stambeno zbrinjavanje (izgradnja kuća, dodela stanova) sredstvima lokalne samouprave, nadležnih ministarstava i donacijama.

Tabela 11. Struktura porodica korisnika socijalne pomoći prema stambenom zbrinjavanju - Stambeno zbrinjavanje korisnika Šeme socijalne pomoći

	Vrsta zahteva	Broj zahteva
1	Zahtevi za socijalnu pomoć	206
2	Broj korisnika socijalne pomoći	122
3	Povratničke, repatrirane i raseljene porodice	32
4	Porodice - korisnici koje ne poseduju stambeni objekat u svom vlasništvu	37
5	Besplatno iznajmljivanje stambenog objekta	29
6	Iznajmljivanje stambenog objekta sa plaćenjem stanarine	8
7	Porodice-korisnici kojima je obezbeđen stambeni objekat sredstvima iz državnog budžeta i donacijama	16
8	Porodice – korisnici koje poseduju stambene površine ispod stambenih normi utvrđene za tu socijalnu i ekonomsku kategoriju	16

¹¹ Ibid.



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

U posleratnom periodu posle 1999. godine usled naglog kretanja stanovništva i povećane migracije došlo je do formiranja kolektivnih centara koji i danas postoje. Kolektivno izbegličko naselje "Bergen" u Ugljaru je podignuto 2002. godine donacijom Vlade Norveške. Naselje se sastoji iz šest dvospratnih objekata i svaka porodica je dobila po jednu sobu i najosnovniji nameštaj. Zgrade su tako izgrađene da dve porodice dele jedno kupatilo. Finansiranjem od strane Ministarstva za zajednice i povratak, Evropske unije i Danskog saveta za izbeglice, krajem decembra uspešno je završen projekat renoviranja naselja Bergen u Ugljaru, započet septembra 2020. godine. Vrednost projekta iznosi oko 200.000€. Renovirano je 6 kuća. Bruto površina svake kuće je 160m² (prizemlje 80 m² i prvi sprat 80m²), dok je ukupna površina svih šest 960m². Rekonstrukcija je rađena na osnovu dva modela, A i B. Model A, pod kojim spadaju 4 kuće, ima po 4 stambene jedinice, ukupno 16 stanova (dnevna soba sa kuhinjom i kupatilom). Model B, pod kojim spadaju 2 kuće, ima po 3 stambene jedinice, ukupno 6 stanova (na prizemlju - dnevna soba sa kuhinjom i kupatilom; na prvom spratu - dnevna soba sa izdvojenom kuhinjom, spavaća soba, kupatilo i ostava). Stanovi su namenjeni 21 porodici, koje su i ranije živele u Bergen naselju.

Tabela 12. Broj domaćinstva i broj članova porodica u kolektivnim centrima

Kolektivni centar	Br.domaćinstva	Br.članova	Nacionalnost
„Bergen“ Ugljare	21	23	Srbi i Aškalije

10.2. Zaposlenost

Najveći broj zaposlenih je u javnom sektoru i to: Obrazovanje 224; Zdravstvo 252 i Sektoru opštinske uprave 73. Broj zaposlenih u privatnom sektoru, prema evidentiranim sertifikatima biznisa iznosi 5994.

10.3. Nezaposlenost

Inače kao i širom Kosova, tako i u samoj opštini veliki problem predstavlja nezaposlenost, pogotovo kod populacije koju predstavlja omladina. Taj procenat se kreće između 40% i 50% aktivnog stanovništva što predstavlja najveću stopu u Evropi.¹² Na osnovu prikupljenih podataka iz Kancelarije Agencije za zapošljavanje Vlade Kosova na teritoriji opštine Gračanica ukupno je 3202 nezaposlenih, od toga 1750 žena i 1452 muškaraca.¹³

Tabela 13. Kvalifikacija nezaposlenog stanovništva opštine Gračanica¹⁴

Br.	Kvalifikacije	Ukupan broj	Žena	Muškaraca
-----	---------------	-------------	------	-----------

¹² Odeljenje ekonomskog razvoja, Opština Gračanica

¹³ Kancelarija Agencije za zapošljavanje Kosova

¹⁴ Kancelarija Agencije za zapošljavanje Kosova



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

1	Nekvalifikovani	1523	839	684
2	Osnovna škola	71	40	31
3	Srednja škola	1370	757	613
4	Viša i visoka škola	38	17	21
5	Fakultet	189	92	97
6	Master	11	5	6
	Ukupno:	3202	1750	1452

Na osnovu pokazatelja o broju i strukturi nezaposlenog stanovništva i sadašnjim trendom ekonomskog razvoja, ukazuje se potreba za obezbeđivanje održivog stanovanja.

10.4. Ekonomska analiza

Prema usvojenom Prostornom Planu Kosova Opština Gračanica se nalazi u plavoj zoni koja je prioritarna i živa zona. Opština Gračanica spada u Ekonomskoj zoni centar (EZC) po Strategiji za regionalni razvoj. EZC ima centralni položaj na relaciji sa drugim ekonomskim zonama. Glavni grad Kosova se nalazi u ovoj zoni, koja predstavlja centar državne administracije, privatnog biznisa i usluga, kao i kulturni i obrazovni centar. Autoput koji će povezati Kosovo sa Albanijom prolaziće kroz isti (EZC), obuhvatajući i ostale glavne saobraćajnice koje povezuju glavni grad sa ostalim delovima Kosova. Geografski položaj opštine predstavlja najveći potencijal, a na prvom mestu je svakako posedovanje poljoprivrednog zemljišta. Glavni železnički pravci koji povezuju Prištinu–Kosovo Polje–Peć i Prištinu–Skoplje i međunarodni aerodrom Priština, nalaze se u EZC. U ovoj zoni se nalaze još dve energetske termoelektrane Kosovo A i Kosovo B, takođe, i površinski kop Belačevac i Dobro Selo. S obzirom da opština Gračanica ima centralni položaj u ovom regionu, svi gore napomenuti parametri utiču na ekonomski razvoj opštine.¹⁵

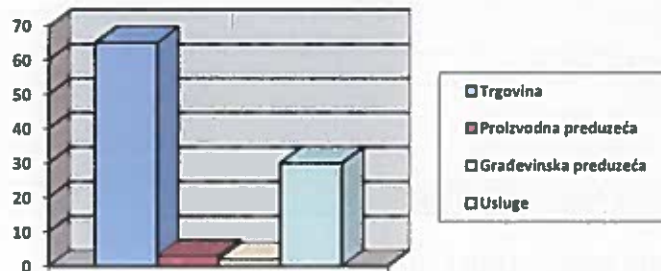
10.5. Poslovni ambijent

Trenutno, većina poslovnih aktivnosti u opštini odnosi se na mikro i mala preduzeća za trgovinu, usluge i proizvodnju. Trenutna situacija nezapošljenosti na teritoriji opštine Gračanica je kao i na celom Kosovu. Prema podacima iz baze podataka biznisa koji posluju na teritoriji opštine Gračanica, a koja je ažurirana 01.06.2021. godine, u opštini Gračanica posluje 586 aktivnih preduzeća. Delatnosti koje obavljaju ova preduzeća u procentima izgleda ovako:

¹⁵ Agencija za Regionalni Razvoj



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA



Grafikon 1. Delatnost preduzeća

Trgovina je osnovna oblast ekonomije i privlači najveću koncentraciju kapitala privatnog sektora. Ekonomski razvoj Opštine Gračanice unapređuje se kroz razvoj poljoprivrede, privrede i turizma. Samo konkurentna, atraktivna privreda sa razvijenim sektorom, mikro, malih i srednjih preduzeća i preduzetničkom inicijativom, kao generatorima novog zapošljavanja u Opštini Gračanica. Ekonomski Razvoj je temelj razvoja drugih oblasti, ali ona ne sme uništiti prirodne resurse.

10.6. Prihodi

Prema procenama Agencije za statistiku, na teritoriji Kosova prosečna bruto zarada u 2020. godini iznosila je 466€ mesečno. Pošto ima mnogo bolju poziciju i veoma dobre izgleda za razvoj, Gračanica može da se približi Prištini, ali zato mora da se radi na unapređenju privatnog sektora, poljoprivrednih firmi i poljoprivrede u celini, kojoj je potrebno posvetiti pažnju i odrediti prioritete razvojne politike za narednih pet godina.

11. Ciljne kategorije

Tabela 14. Ciljne kategorije

Ciljne kategorije			
Br.	Kategorije	Porodica	Lice
1.	Raseljene porodice koje nemaju stan ili kuću u pojedinačnom vlasništvu	297	
2	Porodice koje su ostale bez krova nad glavom kao posledica oštećenja kuća tokom poslednjeg ratnog konflikta	/	
3	Socijalno ugrožene porodice koje poseduju stambene površine ispod stambenih normi utvrđene za tu socijalnu i ekonomsku kategoriju	16	



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAČANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

4	Kategorije proizašle iz rata i bivši politički progonjenici	/	
5	Povratnici i RAE zajednica	/	
6	Repatriрана lica	/	
7	Starija lica	/	
8	Omladina	/	
9	Zaposlena lica u državnim institucijama	/	

12. Prostorno planiranje i infrastruktura

Tabela 15. Prostorno planiranje

Br.	Zona – teritorija obuhvaćena urbanističkim planovima	Ukupna površina opštine	Površina zone Urbanističko planskom dokumentacijom
1.	Nacrt-Razvojni plan opštine od 2022. do 2030. godine	122,33km ²	

13. Zaključak

Na osnovu analize činjeničnog stanja, uključujući geografske, demografske parametre i društvena istorijska zbivanja u opštini, Gračanica treba intenzivnije obezbediti podršku za stanovanje. Trogodišnji Stambeni Program je instrument koji pruža planirano stambeno rešenje zakonodavski srazmeran za tretiranje na nediskriminatorski način svih kategorija koje nemaju ekonomske mogućnosti za rešavanje stambenog pitanja..

U opštini Gračanica je u proteklim godinama izgrađen veliki broj kuća i stanova od strane različitih Ministarstava, donatora, kao i same Opštine, sve u cilju obezbeđivanja održivog stanovanja za njene građane.

Pokriivanje potreba za stanovanje za kategorije koje nemaju rešeno pitanje stanovanja i koje nemaju ekonomsku moć da to učine na slobodnom tržištu stanovanja, je proces koji zahteva rad, koordinaciju aktivnosti svih aktera na opštinskom nivou u skladu sa utvrđenim nadležnostima.

U tom smislu, potrebno je osnovati Sektor/jedinicu ili kancelariju za stanovanje kao nadležno telo, koji bi aktivno predvodilo sprovođenje aktivnosti prema Trogodišnjem Stambenom Programu, izgradnju novih stambenih jedinica prema standardima, putem fondova iz opštinskog budžeta, partnerstva Vlade i javnog i privatnog sektora, kako bi se obezbedilo održivo stanovanja za određene grupe.

Poboljšanje kvaliteta stanovanja, uzimajući u obzir postojeće stambene zgrade, na koje će sektor za stanovanje uticati tako što će podizati svest i motivisati vlasnike takvih stambenih jedinica, kao neophodna aktivnost u organizaciji i upravljanju.

Na osnovu navedenog, razvoj stanovanja je usmeren na:



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

- Pomoć pri rešavanju stambenog pitanja putem programa neprofitnog zakupa stanova
- Podsticanje ponude i potražnje
- Pomoć rizičnim grupama pri rešavanju stambenog pitanja
- Proširenje ponude neprofitnih stanova, smanjene-ograničenje građevinskog profita, ali ne i ugrožavanje interesa investitora da preduzimaju građevinske aktivnosti
- Održavanje i upravljanje stambenim fondom

13.1. Vizija

Opština Gračanica je mesto koje ima kapaciteta za stambenu izgradnju, atraktivnu i od pomoći određenim kategorijama, ima aktivno stanovništvo, sa visokim životnim standardom i kulturom za sve zajednice.

13.2. Zadatak (Misija)

Stvaranje uslova za adekvatno i održivo stanovanje u skladu sa evropskim standardima i normama stanovanja, sa ciljem nalaženja stambenih rešenja za određene grupe koje nemaju ekonomskog kapaciteta da svoja stambena pitanja reše po tržišnim uslovima.

13.3. Opšti cilj

Privlačenje investicija i stalno unapređivanje životnog standarda u celini, što za posledicu ima smanjenje broja porodica kojima je potrebna podrška u rešavanju stambenog pitanja.

14. Klasifikacija potreba po hitnosti delovanja

Kroz TSP opština namerava da obezbedi održivo stanovanje za lica i porodice koje nemaju ekonomsku moć za iznajmljivanje stanova po tržišnoj ceni. Ovim se ne predviđa da se u periodu od tri godine ispune svi zahtevi, ali da se postupa korak po korak, tako da sa svojim skromnim finansijskim mogućnostima i eventualnom podrškom centralnog nivoa reši što više stambenih pitanja. Na teritoriji opštine Gračanica trenutno ima veliki broj zahteva za stambeno zbrinjavanje, ali nemoguće ih je sve rešiti u periodu od tri godine.

Opština planira da u skladu sa svojim finansijskim mogućnostima i u zavisnosti od priliva donacija, na sledeći način reši određeni broj zahteva za stambeno zbrinjavanje:

- U periodu od 1-2 godine rešice se prioritetni zahtevi, tako što će raspodeliti 36 stambenih jedinica u Gračanici, 44 stambene jedinice koje su trenutno u izgradnji i 8 stambenih jedinica za koje je završena siva gradnja u Lapljem Selu
- U periodu od 2-3 godine rešice se prioritetni zahtevi, tako što će sagraditi još 2 stambene Suvom Dolu, jedna za porodice koje su do skoro živele u kontejnerskom naselju na Padalištu u Gračanici

15. Glavne aktivnosti koje treba sprovesti

15.1. Programi koji su prepoznati kao adekvatni za stambene potrebe u Opštini



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

Gračanica

Prepoznati su sledeći objektivni:

1. Formiranje službe za stanovanje
2. Razmatranje dodeljenih opštinskih stanova
3. Obezbeđivanje stanovanja pomoću stanova sa neprofitabilnom kirijom
4. Subvencije neprofitabilne kirije za porodice sa veoma niskim prihodom

Objektiv 1 - Najbitniji korak koji opština treba da preuzme u smislu organizacije, adresiranje i upravljanje stambenih pitanja. U tom smislu treba se preuzeti sledeće aktivnosti:

- A1.1. Predlog skupštini
- A1.2. Saglasnost od ministarstva lokalne samouprave

Objektiv 2 - Upravljanje procedura za preispitivanje opštinskog stambenog fonda u skladu sa Zakonom. U tom smislu treba se preuzeti sledeće aktivnosti:

- A2.1. Formiranje komisije za razmatranje postojeće podele i datih ugovora za stanove
- A2.2. Formiranje komisije za razmatranje podele na osnovu novih kriterijuma i mogućnost preraspodele
- A2.3. Donošenje Skupštinske odluku o visini neprofitabilne kirije za sve kategorije dobitnika stanova
- A2.4. Javna objava i javna rasprava liste dobitnika stanova
- A2.5. Iseljavanje predhodnih stanara
- A2.6. Procena fizičkog stanja stanova
- A2.7. Obezbeđivanje sredstava za renoviranje prethodno korišćenih stanova

Objektiv 3 - Kolektivne stambene zgrade u opštinskom vlasništvu i putem JPP, od kojih se određeni broj daje u ugovorni zakup – neprofitni zakup za različite kategorije. U tom smislu treba se preuzeti sledeće aktivnosti:

- A3.1. Donošenje Opštinske odluka za dodelu lokacije
- A3.2. Planiranje budžeta;
- A3.3. Izrada projektnog zadatka (Programa za Izgradnju)
- A3.4. Dobijanje uslova izgradnje za infrastrukturu i objekat
- A3.5. Izrada projektne tehničke dokumentacije za infrastrukturu i stambene objekte
- A3.6. Procedura za dobijanje Građevinske dozvole
- A3.7. Postupak tenderisanja za izgradnju infrastrukture i stambenih objekata
- A3.8. Izgradnja infrastrukture i stambenih objekata

Objektiv 4 - Opštine treba subvencionisati do 50% iznosa zakupnine za porodice koje nemaju finansijske mogućnosti da plate zakupninu. U tom smislu treba se preuzeti sledeće aktivnosti:



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

A4.1. Donošenje odluke o vrednosti neprofitabilne kirije

A4.2. Obezbeđivanje sredstava za subvencije sopstvena ili tražeći podršku od Budžeta Republike Kosovo

Tabela 16. Stambeni programi na osnovu zahteva

STAMBENI PROGRAMI NA OSNOVU ZAHTEVA				
Stvarni zahtevi za podršku	Programi/podprogrami			Ukupno
	Dodela stanova	Raspodela preostalih stanova u vlasništvu opštine i preraspodela predhodno podeljenih stanova	Izgradnja stambenih objekata za izdavanje sa neprofitabilnom kirijom	
1. Sa potrebama za socijalnu pomoc	125 (podaci na osnovu dodeljenih stanova)	/	/	125
2. Kategorije proizasle sa rata	/	/	/	
3. Povratnici i raseljena lica	157 (podaci na osnovu dodeljenih stanova)	/	/	157
4. Repartrirana lica	/	/	/	
5. Starci	/	/	/	
6. Omladina	/	/	/	
7. Zaposleni iz drzavnog budžeta	15 (podaci na osnovu dodeljenih stanova)	/	/	15
8. Manjine	3 (podaci na osnovu dodeljenih stanova)	/	/	3
Ukupno zahteva upućenih Odeljenju urbanizma: 633 - 214 (konkurs je poništen) = 419				

16. Obrazloženje aktivnosti i očekivanih rezultata

Program stanovanja Opštine Gračanice obuhvata period 2022-2025. Komisija je dala svoje predloge za prioritetne projekte čija će se realizacija sastojati u ostvarivanju razvojnih ciljeva, na osnovu objektivno postavljenih u ključnim oblastima, aktivnostima, nivoima prioriteta, pokazateljima uspeha, verifikacionim sredstvima, glavnim nosiocima projekata (odgovornim institucijama), rokovima za realizaciju projekta, pripremama i koordinaciji aktivnosti tokom realizacije projekata, finansijskih izvora i pripremama i koordinaciji aktivnosti tokom realizacije projekata.

Imajući u vidu investicione mogućnosti, ljudske resurse i aktuelne zahteve za rešavanje stambenih pitanja i radi pronalaženju pravog rešenja, komisija predlaže da se u naredne tri godine reše slučajevi koji se smatraju prioriternim (Padalište).

Planirani budžet ove i naredne dve godine je predvideo sredstva za ove namene.

17. Trajanje ostvarivanja programa



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAČANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

Što se prvog objekta tiče, tj postupka koji ima trajno finansijsku implikaciju, potrebna je saglasnost od Skupštine Opštine i rok za donošenje odluke je kratak.

Drugi objektivi nema finansijskih implikacija ili su one dostupne, s tim da procedura za razmatranje aktuelnih korisnika opštinskih stanova može da traje i do 6 meseci.

Treći objektivi, koji predviđa izgradnju stambenog objekta je od visokog prioriteta, ali je potrebno više vremena za obavljanje propisanih aktivnosti i u zavisnosti od budžetskih mogućnosti, može se predvideti primena u roku od 2 do 3 godine. Usvajanjem TSP, ovaj objektivi može da promoviše (izaziva) interesovanje centralne vlasti i donatora.

Četvrti objektivi je uslovljen tačnom definicijom primaoca. Pošto je od visokog prioriteta treba mu dati prednost u ubrzanju postupaka tako da bude primenjen u toku ove 2022. godine.

18. Okvir kratkoročnih, srednjoročnih i dugoročnih troškova podeljenih unutar trogodišnjeg perioda

Opština Gračanica je za ovu godinu uvrstila u budžet izradu TSP. Izgradnja stambenih objekata finansiraće se obezbeđivanjem sredstava preko ministarstava i donatora sa određenim procentom učešća Opštine.

19. Mogućnosti ljudskih i materjalnih kapaciteta opštine

Činjenica da ni nakon tri godine od usvajanja zakona još nije osnovana kancelarija, stambena jedinica ili sektor, pokazuje nedostatak ljudskih i finansijskih kapaciteta za sprovođenje zakona. Stoga treba predvideti osnivanje Sektora za stanovanje ili kancelarija, sistematizacijom postojećeg opštinskog kadra, koji će preuzeti odgovornost u vezi sa koordinisanjem svih planiranih aktivnosti. Štaviše sektor bi trebalo da stvori račune u efikasnijem upravljanju stambenog fonda tako što će uložiti napore da prikupi zakup (kiriju), kako bi se obezbedilo redovno održavanje opštinskog stambenog fonda.

Sektor za stanovanje ili kancelarija je stalno telo koje se osniva s ciljem da nadgleda i daje procenu projekata i radova iz Programa stanovanja, sa zadacima kao što su:

- Trogodišnjeg Stambenog Programa
- Pružanje podrške predsedniku opštine prilikom donošenja odluka koje se odnose na unapređenje stanovanja i lokalnih programa koji podržavaju oblast stanovanja.

20. Način finansiranja trogodišnjih programa

- Opština
- Relevantna ministarstva
- Donatori



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

21. Usklađivanje programa sa Razvojnim planom Opštine

Obavezno definisani ciljevi treba da budu u skladu sa Razvojnim planom Opštine, koji je u proceduri usvajanja, tj. da izgradnja stambenih objekata bude na lokaciji koja je planom predviđena za takvu svrhu.

22. Nadovezivanje programa sa opštim programima i kretanjima politike centralne vlasti

Program obuhvata obaveze koje proističu iz političkih dokumenata u zemlji, kao Strategije za povratak, Strategije za integraciju RAE zajednice i Strategije za reintegraciju, u smislu stanovanja, kao i drugih dokumenata.

23. Instrumenti nadgledavanja

Osnivanjem stambenog sektora/jedinice/kancelarije, koje će biti odgovorne za koordinaciju svih aktivnosti koje su planirane, prvobitno omogućava opštini da ima direktan nadzor u sprovođenju TSP. U tom smislu i šestomesečno izvještavanje skupštine opštine o dostignućima i prepreke u realizaciji programa, može se smatrati kao efikasan nadzorni instrument. I sam zakon predviđa da MSPP vrši nadzor preko svojih urbanističkih inspektora.

24. Instrumenti za garantovanje i ostvarivanje programa

Praćenje procesa implementacije programa, indikatora uspeha za aktivnosti, vremenskog roka i transparentno objavljivanje procene, najefikasnija su sredstva za garantiranje efikasnog sprovođenja programa. Nadzor je osnovno sredstvo za obezbeđivanje kontinuiteta u sprovođenju i prevazilaženja prepreka u procesu.

Obuhvata sledeće aktivnosti:

- Stopa uspeha programa u odnosu na Akcioni plan
- Planiranje sredstava i njihovo usklađivanje u odnosu na rokove
- Eventualne promene koje mogu uticati na realizaciju projekata (pojedinci, organizacije)
- Spoljne promene koje mogu uticati na Akcioni plan, kao i predloge za alternativnim rešenjima pod uticajem drugih faktora - harmonizacije
- Obelodanjivanje evaluacijskih izveštaja još više podržava održivo sprovođenje TSP

25. Mere za poštovanje pravnog, vremenskog i finansijskog okvira za sprovođenje programa



**ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA**

S obzirom da je TSP produkt Opštine Gračanica, čini Program odgovaran sa važećim zakonima, definišući indikator uspeha, sredstava za verifikaciju, nadležnu instituciju, podržavajući instituciju za svaku predviđenu akciju u matrici 2, uključujući nadzorne instrumente i izveštavanje zaokružava poštovanje zakonskog okvira.

26. Mere za transparentnost izrade i primene programa

Svrha TSP-a je pre svega interes građana ove opštine, stoga njihovo učešće u ranoj fazi prikupljanja podataka i definisanje ciljeva jeste od velike važnosti za program, a sve u cilju kako bi bio što primenljiviji.

U procesu dizajniranja vodilo se računa da u skladu sa mogućnostima i situacijom uključimo što je više moguće interesnih strana i grupacija. Predstavnicima civilnog sektora bili su nam partner od početka pa sve do završne faze izrade, a nadamo se da će njihovo aktivno učešće biti prisutno i u svim narednim procesima. Predstavnicima lokalnih saveta kao i određeni broj odbornika Skupštine Opštine Gračanica je dao direktan doprinos razvoju ovog dokumenta kroz konkretne predloge, podelu informacija sa terena, definisanju svega onog što je bitno a nalazi se između i povezuje kako prava tako i pravdu, na čemu smo im neizmerno zahvalni jer to ovaj proces čini potpuno transparentnim.

U nadi da ćemo ovaj dokument približiti i široj zajednici, odlučili smo se na stavljanje na uvid svim zainteresovanim fizičkim i pravnim licima i predstavnicima medija, a pre usvajanja u Skupštini Opštine, na osnovu A.U. Br.23/2010. "Za procedure Donošenje posebnih programa stanovanja".

27. Uključivanje javnosti u postupak obezbeđivanja transparentnosti

Da bi dokazala transparentnost za primenu TSP, Opština Gračanica daće javni oglas koji sadrži:

- Podatke o sastavu programa
- Podatke o prioritnim kategorijama podnosioca zahteva
- Broj stanova koji su dostupni za posebne programe stanovanja
- Mesto za prijem i podnošenje prijave u standardnom obliku
- Potrebnu dokumentaciju koja je potrebna da bude praćena zahtevom prema Aneksu 2 A.U.¹
- Rok za podnošenje prijave
- Rok za prijave
- Rok korišćenja
- Dužina trajanja korišćenja od TSP
- Datum objavljivanja spiska izabranih domaćinstava
- Prava žalbe



ОПШТИНА ГРАЧАНИЦА
KOMUNA E GRAÇANICËS
MUNICIPALITY OF GRACANICA

28. SWOT analiza

Tabela 17. Swot Analiza

SWOT Analiza			
Prednosti	Slabosti	Mogućnosti	Rizici
<ol style="list-style-type: none">1. Slika (zahteva) trenutnog stanja za potrebe stanovanja2. Postojanje zemljišta u vlasništvo opštine za izgradnju stanova za davanje pod neprofitni zakup3. Odedena lokacija Razvojnim Planom Opštine4. Postojanje objekata za adaptaciju i rekonstrukciju namenjenih u ovu svrhu5. Zakonski okvir (Zakon o Finansiranju Posebnih Programa za Stanovanje i šest administrativnih uputstava)6. Postojanje priručnika za izradu Posebnih programa za stanovanje7. Razmena iskustva sa opštinom Lipljan u vezi izrade programa	<ol style="list-style-type: none">1. Nepostojanje javnog stambenog preduzeća2. Nedostatak stambenog sektora (službe) u okviru opštine3. Kvalitet izgradnje i nedostatak primene adekvatnog materijala4. Finansijska sredstva	<ol style="list-style-type: none">1. Javno privatno partnerstvo2. Podrška relevantnih ministarstva (centralni nivo)3. Neiskorišćeni potencijali van opštine (donatori)	<ol style="list-style-type: none">1. Ekonomska kriza2. Nastavak sadašnjeg trenda nezaposlenosti i visokog nivoa siromaštva (kao potencijal za povećanje broja zahteva za rešavanje stambenog pitanja)

¹ A.U. Br.23/2010. "Za procedure Donošenje posebnih programa stanovanja".

