



**OVDE SMO ZAJEDNO**  
EVROPSKA PODRŠKA ZA INKLUZIJU ROMA



## Постојећи модели за побољшање становања Рома

СОЦИЈАЛНА И ПРИСТУПАЧНА СТАМБЕНА РЕШЕЊА  
ЗА РОМЕ И ОСЕТЉИВО СТАНОВНИШТВО У СРБИЈИ



ISBN 978-86-6383-003-5



Evropska unija



Република Србија  
Влада



Organizacija za evropsku  
bezbednost i saradnju  
Misija u Srbiji

Projekat finansira Evropska unija

**Постојећи модели за побољшање становања Рома**  
Социјална и приступачна стамбена решења за Роме  
и осетљиво становништво у Србији



# Постојећи модели за побољшање становања Рома

СОЦИЈАЛНА И ПРИСТУПАЧНА СТАМБЕНА РЕШЕЊА  
ЗА РОМЕ И ОСЕТЉИВО СТАНОВНИШТВО У СРБИЈИ

## Наслов студије

Постојећи модели за побољшање становања Рома

Социјална и приступачна стамбена решења за Роме и осетљиво становништво у Србији

## Аутори

Злата Вуксановић-Мацура

Владимир Мацура

## Усмерења за рад на студији

Борис Жерјав

Саветник за питање становања

Овде смо заједно – Европска подршка за инклузију Рома

Мисија ОЕБС-а у Србији

Лазар Дивјак

Виши пројектни сарадник (Процена услова у насељима)

Овде смо заједно – Европска подршка за инклузију Рома

Мисија ОЕБС-а у Србији

Светлана Ристић

Начелник одсека за становање и архитектонску политику

Министарство грађевинарства и урбанизма Републике Србије

## Сарадња са општинама и ромским координаторима

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

## Дизајн

comma | communication design

## Штампа

Fiducia 011

## Тираж

500 примерака

## Издавач

Мисија ОЕБС-а у Србији

Шпанских бораца 1

11070 Београд, Србија

## ISBN

978-86-6383-003-5

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

# Садржај

Предговор.....	7
A. Група модела „Роми сами граде своју кућу” .....	9
1. Кључ у руке.....	9
2. Изградња куће ангажовањем породице и мајстора.....	11
3. Самоградња куће.....	14
4. Проширење и адаптација постојеће куће.....	17
5. Самоградња „бараке” (најлошији стамбени фонд) .....	19
6. Производња ваљка/ћерпича у сопственој режији.....	22
B. Група модела „Изградња социјалних станова” .....	25
7. Станови за куповину под непрофитним условима.....	25
8. Социјално становање у субвенционисаном закупу .....	28
9. Социјално становање у заштићеним условима.....	32
10. Стамбено збрињавање у нестамбеним контејнерима .....	35
V. Група модела „Кућа уз помоћ са стране” .....	39
11. Добијање нове куће у власништво .....	39
12. Изградња нове куће уместо старе.....	42
13. Куповина куће на селу.....	44
Г. Група модела „Унапређивање услова становања” .....	48
14. Доградња стамбених просторија уз помоћ са стране .....	48
15. Доградња санитарних просторија уз помоћ са стране .....	51
16. Поправка куће уз помоћ са стране.....	54
17. Завршавање започете куће уз помоћ са стране .....	57
18. Добијање грађевинских пакета .....	59
Литература.....	63
Извори фотографија .....	67



# Предговор

Ова студија је резултат рада на анализи стамбених модела који су до сада спровођени за унапређивање становања Рома у Србији, у оквиру стамбене компоненте пројекта *Овде смо заједно - Европска подршка за инклузију Рома*, који спроводи Мисија ОЕБС у Србији као подршку у спровођењу Стратегије за унапређивање положаја Рома у Републици Србији. Пројекат финансира Европска унија, у оквиру Инструмента за предприсупну помоћ – ИПА (Instrument for Pre-accession Assistance – IPA) за 2012. годину. Такође, пројекат *Овде смо заједно* пружа асистенцију Министарству грађевинарства и урбанизма Републике Србије да, између осталог, развије приступачна стамбена решења у циљу дугорочног побољшања животних услова Рома

Задатак у овој првој фази рада према динамици рада уговореној између Мисије ОЕБС у Србији и аутора студије био је да се идентификују постојеће праксе у области социјалног и доступног становања за Роме и другу осетљиву популацију у Србији, као и да се обави процена њихове прикладности и адекватности за даљу одрживу примену, а у циљу побољшања стамбених услова Рома, и шире, регуларизације и унапређења ромских насеља. Надаље, на основу овог истраживања и консултација са Ромима и релевантним организацијама цивилног друштва, локалним самоуправама и релевантним министарствима, биће развијено неколико унапређених стамбених модела (најмање три) који би били најдекватнији и најприкладнији за примену у 20 општина које учествују у пројекту *Овде смо заједно*.

Циљ ове студије јесте да прикаже стамбена решења, односно моделе, који су се користили у 20 пилот општина и у општинама у читавој Србији, а који могу уз одређена унапређења да буду примењени за побољшање становања Рома и других угрожених група, пре свега избеглица и интерно расељених лица (ИРЛ) у будућим пројектима. У овом материјалу укупно је приказано 18 различитих постојећих модела. Ови модели су се постепено развијали, додавали и усавршавали. Треба очекивати да ће се тај процес наставити и у будућности. Стамбена решења / модели који се наводе у овој студији подељени су у четири основне групе: А) у првој групи су решења у којима породица сама гради свој дом не ослањајући се ни на какву помоћ са стране; Б) у другој групи су модели изградње социјалних станова у којима је породица корисник стамбене јединице која је дата у закуп, а општина њен власник, као и модели у којима се преноси својина над станом на корисника; В) у трећој групи су решења у којима се породици додељује кућа за становање у личној својини, било да она сама поседује неки ресурс (земљиште, стару кући, радну снагу и сл.) који удружује са подршком шире друштвене заједнице, или да породица не поседује никакве ресурсе и добија потпуну подршку у решавању стамбеног питања. У овим моделима породица је власник куће, односно стамбене јединице и остаје или постаје власник земљишта. У четвртој (Г) групи налази се пет модела везаних за унапређење услова становања у постојећим објектима кроз помоћ и санацији, реконструкцији, доградњи и/или доделу грађевинског материјала.

Сваки модел је описан кроз следеће ставке: одређење модела, ко су били корисници модела (циљна група), ко су били главни актери у реализацији модела, где је модел био коришћен, који је био стратешки и правни основ за примену модела, проблематика грађевинског земљишта, какав је био квалитет изведених радова, како је модел деловао на трошкове становања, каква су били конструкција



и материјали, ко је изводио радове, како се кућа користила док су радови били у току, која је била цена<sup>1</sup>, које је време било потребно за извођења радова и најзад, дате су кратке препоруке. Уз сваки од модела дато је неколико фотографија које илуструју типична решења. Фотографије потичу из разних општина у Србији, а не само из 20 пилот општина пројекта *Овде смо заједно*.

У изради ове студије коришћени су одговори ромских координатора на питање који модели се користе у појединим општинама (анкета и интервју). Такође, прикупљена су и кључна стратешка документа у вези са ромским становањем која су у протеклом периоду општине донеле.

Табела 1: Преглед одговора ромских координатора на питање који су модели, односно решења за побољшање становања Рома, били коришћени у њиховим општинама у периоду од 2009. године до данас

	Коцељева	Ваљево	Бујановац	Врање	Б. Паланка	Прокупље	Житорађа	Лесковац	Бојник	Књажевац	Крушевац	Крагујевац	Смедерево	Ковин	Панчево	Нови Сад	Оџаци	Сомбор	Палилула	Звездара	
1. Кључ у руке																					
2. Ангажовање мајстора																					
3. Самоградња куће																					
4. Проширење и адаптација																					
5. Самоградња барака																					
6. Производња ваљка/ћерпича																					
7. Непрофитна куповина стана																					
8. Соц. стан. у субв. закупу																					
9. Заштићено становање																					
10. Нестамбени контејнери																					
11. Нова кућа																					
12. Нова кућа уместо старе																					
13. Куповина куће на селу																					
14. Доградња стамб. прост.																					
15. Доградња санит. прост.																					
16. Поправка куће																					
17. Завршавање започете куће																					

Студија треба да помогне локалним самоуправама у 20 пилот општина које су укључене у пројекат *Овде смо заједно – Европска подршка за инклузију Рома* да се лакше одреде за решења побољшања становања Рома која највише одговарају локалним условима. Општине укључене у пројекат су: Коцељева и Ваљево (западна Србија); Бујановац, Врање, Бела Паланка, Прокупље, Житорађа, Лесковац и Бојник (јужна Србија); Књажевац (источна Србија), Крушевац, Крагујевац и Смедерево (централна Србија), Ковин, Панчево, Нови Сад, Оџаци и Сомбор (северна Србија), као и Палилула и Звездара у Београду.

<sup>1</sup> Овде је реч о производној грађевинској цени, а не о укупној цени која подразумева и вредност земљишта (локацију) и разне трошкове у вези са инфраструктурним опремањем локације и сл.

# А. Група модела „Роми сами граде своју кућу”

## 1. Кључ у руке

### Одређење модела:

Суштина овог модела јесте да је имућнија ромска породица ангажовала предузимача, једног или више њих у зависности од фазе радова на изградњи нове куће, који су за њу градили од темеља до крова, односно од грубих радова до занатске финализације. Држава и локална самоуправа према овој категорији ромских породица немају никакве обавезе из области социјалног становања и заштите јер се ради о породицама које нису угрожене и које самостално, по тржишним условима, решавају своје стамбене потребе. Куће имућнијих Рома су најчешће биле једнопородичне или двопородичне. Изузев у организационим и финансијским пословима чланови породице нису се ангажовали у изградњи. Овај модел подразумева да је породица имала потребну документацију на основу које је прибављала грађевинску дозволу. Реч је о моделу који користи и општа популација, а не само Роми.

### Ко су били корисници овог модела:

Имућније ромске породице које су биле у стању да плате предузимаче и да на тај начин дођу до стана преко модела „кључ у руке”.

### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Ромска породица, Општина и одговарајуће општинске службе, комунална предузећа, предузимачи и мајстори.

### Где је модел био коришћен:

У групи од 20 општина модел изградње нових кућа по систему „кључ у руке” био је забележен у две општине: Звездари и Смедереву. У општини Звездара процењено је да је око 50 кућа саграђено на овај начин. Ова процена обухвата и мањи број нових кућа које су породице купиле од предузимача који их је градио (попут ситуација у Орловском насељу). У Смедереву је процењено да је овим моделом изграђено око 20 кућа, углавном у сеоском подручју. Врло је вероватно да је модел „кључ у руке” коришћен у већим и богатијим срединама, као што је Ниш, мада анкета показује да није примењиван у Новом Саду или Крагујевцу.

### Који је био стратешки и правни основ за примену модела:

Ромске породице које на овај начин граде своје домове нису корисници стратегије и акционих планова за побољшање становања Рома. Правни основ за изградњу овог фонда је *Закон о*

планирању и изградњи.<sup>2</sup> Вероватно ће један број ових објеката бити предмет легализације због не-благовременог прибављања грађевинске дозволе.

#### Земљиште:

Изградња је обављена на парцелама које су припадале породицама. Решени имовински односи су један од услова за добијање грађевинске дозволе за решавање стамбеног питања овим путем.



Модел „кључ у руке“ себи могу да приуште само имућне ромске породице, што уосталом важи и за оне из генералне популације. Овај сегмент ромских породица не припада онима којима је потребна подршка и помоћ државе у обезбеђивању адекватних услова становања. Приказани су примери из Београда (сл. а), Бујановца (сл. б), Пожаревца (сл. в) и Алексинца (сл. г).

#### Извор и начин финансирања:

Трошкове су сносиле саме породице. Извори средстава су уштеђевине, дознаке чланова породице из иностранства, зараде остварене у иностранству, евентуално кредити и пријатељске позајмице.

#### Какав је био квалитет изведених радова:

Обзиром да је највећи број грађевинских и грађевинско занатских и завршних радова изведен од стране професионалних предузетника и мајстора, то је квалитет овако добијених кућа у начелу задовољавајући.

2 „Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11.

#### **Трошкови становања:**

Трошкови становања се повећавају уколико постоји отплата кредита.

#### **Конструкција и материјали:**

Конструкција и материјали који су били коришћени у овом моделу уобичајени су за градњу индивидуалних кућа у Србији. У неким случајевима, поготову када је реч о декорацијама и украшавању кућа, користе се и скупи детаљи и материјали.<sup>3</sup>

#### **Ко је изводио радове:**

Све радове изводе професионални предузетници са одговарајућом радном снагом.

#### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Није релевантно.

#### **Која је била цена модела:**

Цена изградње куће коју гради породица по систему „кључ у руке” зависи од потреба и прохтева породице, као и од општине у којој се гради. Цене које су се сретале за материјал и рад, без других трошкова, крећу се од око 300 до 550 €/m<sup>2</sup>. Најчешће цене су око 350 €/m<sup>2</sup>.

#### **Време које је било потребно за извођења радова:**

Према досадашњој пракси, може се проценити да је потребно две до три грађевинске сезоне за изградњу комплетне куће са свим завршним радовима у ентеријеру и екстеријеру.

#### **Препоруке:**

- Општина би требало да саветује ромске породице у погледу енергетске ефикасности кућа и избегавања непотребних емисија CO<sub>2</sub>, што важи за све инвеститоре и градитеље, а не само за Роме.

## **2. Изградња куће ангажовањем породице и мајстора**

#### **Одређење модела:**

Овај модел почива на идеји комбиновања сопствене, породичне радне снаге за радове које чланови породице могу да изведу, са радом професионалних мајстора који се плаћају. Овај модел обично подразумева да је породица имала парцелу у власништву, а у неким случајевима и да је имала потребна документа на основу којих је прибавила грађевинску дозволу.

#### **Ко су били корисници овог модела:**

Ромске породице средњег имовинског стања, или сиромашније породице су биле оне које су се одлучивале за овај модел.

#### **Ко су били главни актери у реализацији овог модела:**

Ромска породица, Општина и одговарајуће општинске службе и комунална предузећа, мајстори за радове које породица не може да изведе сама.

---

<sup>3</sup> Macura, V. (2009). *Roma settlements in Serbia – Current state of affairs and future goals*, part of EU-ROMA project/Action 3. Belgrade: Society for the Improvement of Local Roma Communities, [http://issuu.com/euroma/docs/3-macura\\_serbia\\_final\\_300\\_eu\\_roma\\_150709\\_2335](http://issuu.com/euroma/docs/3-macura_serbia_final_300_eu_roma_150709_2335), 23. 03. 2014.

### Где је модел био коришћен:

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



Изградња куће ангажовањем породице и мајстора је најпопуларнији модел доласка до стана обзиром да се заснива на расподели послова према знању и финансијским могућностима. Слика а, која потиче из насеља Васа Николић из Алексинца, показује кућу чија је градња застала док се не сакупе нова средства. На слици б. је кућа из Сурдулице чији кров својом формом показује да је рађен у домаћој режији. Сlike в. и г. су из насеља Мала Губа из Прокупља и на обе је видно да је део радова изводила породица, а део мајстори.

### Који је био стратешки и правни основ за примену модела:

Ромске породице који на овај начин граде своје домове нису до сада биле предмет акционих планова за побољшање становања Рома. Извесне мере које су дате у *Стратегији за унапређење положаја Рома*<sup>4</sup> нису реализоване. Те мере се тичу подршке које би јединице локалних самоуправа требало да пруже Ромима у циљу побољшања њихове стамбене ситуације (које би обухватале помоћ при доградњи и завршетку започетих кућа, као што је пружање бесплатне правне помоћи, савета и заступања у регулисању имовинско-правних питања и остваривању права на становање, а у складу са

4 „Службени гласник РС”, бр. 27/09.

прописима који уређују имовинско правне односе и аспекте планирања и изградње стамбених објеката), али такве мере нису систематично предузимане.<sup>5</sup> Овде је потребно поменути и питање легализације објеката грађених на овај начин, јер вероватно нису све куће биле подигнуте са грађевинском дозволом. Зато ће део овог стамбеног фонда потенцијално бити предмет легализације.

#### **Земљиште:**

Изградња је била спровођена на парцелама које су припадале породицама. То је уједно и један од услова да се тражи грађевинска дозвола.

#### **Извор и начин финансирања:**

Финансирање су сносиле саме породице. Извори средстава су уштеђевине, дознаке из иностранства, зараде остварене у иностранству, а понекад и пријатељске позајмице.

#### **Какав је био квалитет изведених радова:**

С обзиром да највећи број занатских завршних радова изводе професионални мајстори, то је квалитет овако изграђених кућа у принципу добар. Међутим, на више места смо забележили пропусте и грађевинске грешке које могу да доведу до продора влаге, хладноће просторија и сл. Породица се неретко задовољава уређеним ентеријером, док се спољна обрада оставља за неко „боље време”.

#### **Трошкови становања:**

Трошкови становања се повећавају уколико постоји позајмица коју треба вратити.

#### **Конструкција и материјали:**

Конструкција и материјали који су били коришћени у овом моделу су уобичајени за градњу индивидуалних кућа у Србији. Има примера да се користе и половни материјали, или рециклирани.

#### **Ко је изводио радове:**

Породица најчешће изводи најгрубље грађевинске радове, пре свега бетонирање разних конструктивних делова куће (темељи, вертикални и хоризонтални серклажи, плоче, степеништа и сл), али се не бави постављањем оплата и армирањем које раде професионални мајстори. Професионални мајстори раде и све послове који захтевају завршену квалификацију или дугогодишњу праксу (изолатерске радове, постављање столарије, зидање и малтерисање, увођење свих врста инсталација и сл). С друге стране, ангажовање професионалних, квалификованих мајстора зависи од финансијских могућности породице. Тако сиромашније породице најчешће ангажују такозване „приучене”, односно самоуке мајсторе, због ниже цене њиховог ангажовања, што негативно утиче на квалитет изведених радова.

#### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Питање није релевантно.

#### **Која је цена модела:**

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

---

5    Случајеви када је те помоћи било обрађени су у поглављима В) и Г) ове студије

**Време које је било потребно за извођења радова:**

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

**Препоруке:**

- Општина би требало да саветује ромске породице у погледу енергетске ефикасности кућа и смањења емисија CO<sub>2</sub>, што важи за све инвеститоре и градитеље, а не само за Роме.
- Општина треба да пружи Ромима стручни надзор над радовима, како би се избегле непотребне грешке и пропусти који су последица незнања или непажње несавесних извођача.

### 3. Самоградња куће

**Одређење модела:**

Самоградња је поступак у којем се градитељ појављује као корисник објекта који је саградио. Овај модел подразумева да ромска породица сама изводи све радове на својој кући, од планирања изградње, преко припремних радова, затим грађевинских и инсталационих до завршних занатских радова. Постоји пет основних услова да би породица могла да се упусти у овај поступак решавања питања добијања крова над главом. То су: поседовање знања како се кућа гради, поседовање физичке снаге, поседовање бар минималних финансијско-материјалних средстава, поседовање вештине да се кућа изгради, као и поседовање одређених правних предуслова.

**Ко су били корисници овог модела:**

Упркос препрекама законске природе, као и недостатку осталих услова (знања, вештине, физичке снаге, минималних финансијских средстава) немали број сиромашних ромских породица сам гради своје куће.

**Ко су били главни актери у реализацији овог модела:**

Ромска породица, група пријатеља и родбине која може да помогне у неким радовима.

**Где је модел био коришћен:**

Модел самоградње забележен је у већем броју општина из групе од 20 укључених у пројекат *Овде смо заједно*, и то: у Коцељеви, Врању, Прокупљу, Житорађи, Бојнику, Крагујевцу, Оџацима, Лесковцу и Звездари. У групи од 20 општина, практично у половини је евидентирана самоградња као начин на који су Роми решавали стамбено питање.

**Који је био стратешки и правни основ за примену модела:**

Ромске породице које су самоградитељи до сада су само начелно били предмет препорука, стратегија и акционих планова за побољшање становања Рома. Самоградња је донекле регулисана законом према којем грађење стамбених и помоћних објеката за своје потребе и потребе чланова породичног домаћинства може да ради лице које има одговарајуће квалификације и положен стручни испит<sup>6</sup>. Другим речима, према важећем закону, највећи број ромских породица не би смео да гради сопствени дом јер не поседује ове услове. Поред овога, потребна је и одговарајућа

6 Закон о планирању и изградњи, члан 151, став 7 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11)

грађевинска дозвола, што такође знатан број самоградитеља нема. Куће из ове групе могу да буду предмет легализације.

**Земљиште:**

Изградња је била спровођена на парцелама које су припадале породицама, или на којима су се породице населиле а да их власти одатле нису терале. То значи да самоградитељи подижу своје куће и на сопственом земљишту, као у насељу Мала Губа у Прокупљу, али и на земљишту других власника, као у насељу Грдичка коса 2 у Краљеву, где су куће грађене на земљишту Железница Србије.

**Извор и начин финансирања:**

Финансирање носе породице, са онолико средстава са колико је породица тог тренутка располагала, и то за набавку материјала који се не може супституисати, или користити полован. У неким случајевима, као што је био пример из Бојника, чланови породице су обрадили један хектар њиве у замену за око 1.500 комада половног црепа који су затим поставили на своју кућу.



Самоградња је захтеван процес који тражи знање, физичку снагу, вољу, вештину, финансије и задовољење одређених правних предуслова. Породице које саме граде обраћају пажњу на различите моменте. Кућа са сл. а потичу из насеља Дудара у Зрењанину где је породица посебну пажњу поклонила уређењу дворишта. Сл. б. показује да је породица из Алексинца започела изградњу нове куће уз стару. Куће из насеља Тошин Бунар у Београду одликују се скромношћу (сл. в. и г.)

---



### **Какав је био квалитет изведених радова:**

Квалитет изведених радова, и грађевинских и занатских и инсталатерских, углавном је слабији. Овоме доприносе сви фактори самоградње: и незнање самоградитеља, и њихова невичност, и нижа класа материјала. Породице су често завршавале само унутрашњост куће, док се завршавање спољних радова одуговлачи, или никад не приведе крају.

### **Трошкови становања:**

Трошкови становања не би требало да се повећавају уколико не постоје веће позајмице које треба враћати.

### **Конструкција и материјали:**

Конструкција и материјали који су били коришћени у овом моделу су уобичајени, мада слабог квалитета. Самоградитељи често користе половни и рециклиран материјал, уколико је јефтинији од набавке новог.

### **Ко је изводио радове:**

Породица током више месеци, или више грађевинских сезона сама изводи радове у мери у којој то може. За радове за које укућани нису вични, као на пример за инсталације, најчешће се ангажује неко од комшија или пријатеља, а касније му се та услуга кроз одрађивање врати.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Кућа се користи док су радови у току.

### **Која је цена овог модела:**

Врло је тешко рећи колике цене су постизане у систему самоградње. У региону Кањиже вредност оваквих кућа (комплетно завршених и заједно са плацем) на тржишту је око 2.500–3.500 евра (реч је о кућама које су саграђене од „ваљка”, ћерпича). То би могло да се узме као ред величине цене изградње овакве куће. Када се има у виду да је реч о неколико година зидања, долази се до износа од стотинак евра месечно које је потребно обезбедити за изградњу.

### **Време које је било потребно за извођења радова:**

Према досадашњој пракси, може се проценити да је потребно више грађевинских сезона за изградњу куће. Један самоградитељ из Хоргоша је рекао да су он и жена кућу градили пет година, а још увек није завршена.

### **Препоруке:**

- Иако самоградња подразумева велики број препрека и изазова, она јесте изражена појава. Због тога на овом моделу у заједници са Министарством треба да се ангажују општине, организације цивилног друштва, професионални градитељи и други, како би се овај модел уредио и како би пружио правну сигурност за самоградитеље. Ово је централно питање које је повезано са прописима и њиховим прилагођавањима могућностима сиромашних ромских породица.

## 4. Проширење и адаптација постојеће куће

### Одређење модела:

Проширивање и адаптација куће у сопственој режији је стандардни и стални посао на побољшању стамбених услова који спроводе многе ромске породице. То подразумева читаву скалу радова од редовног текућег одржавања, преко инвестиционог одржавања, па до интервенција типа санације, доградње, надзиђивања, адаптације и сл. Према претходном искуству, породице најчешће предузимају релативно мале радове као што су поправка олука, кровова, доградња мање просторије и сл. Нема сложених адаптација, сложених реконструкција, повезивања великог броја ставки у рад који би био скуп.

### Ко су били корисници овог модела:

Средње имућне и сиромашне породице су групе које своје куће врло често унапређују и дотерују према овом моделу.

### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Главни актери у овом моделу су ромска породица, понеки мајстор, група пријатеља и родбине која може да помогне у неким радовима.

### Где је модел био коришћен:

Из скупа од 20 општина, радови на проширењу и адаптацији кућа били су спровођени у општинама Коцељева, Бујановац, Врање, Прокупље, Житорађа, Бојник, Књажевац, Куршумлија, Крагујевац, Смедерево, Озаци и Звездара. Значи, у више од половине општина, Роми су побољшавали своје стамбене услове на овај начини.

### Који је био стратешки и правни основ за примену модела:

Оваква врста радова поменута је у *Стратегији за унапређивање положаја Рома*, и то као препорука јединицама локалне самоуправе да кроз регулисану самоградњу помогну Ромима да побољшају услове становања. Сви поменути радови које су Роми предузимали да би поправили своју стамбену ситуацију били су регулисани законом. Међутим, највећи број Рома није поседовао одговарајуће дозволе за спровођење ових радова. Један од озбиљних разлога за немогућност прибављања дозвола лежи на општинама које у врло малом броју случајева имају урбанистичке планове на основу којих могу да се издају дозволе. Тако посматрајући, према важећем закону, највећи број ромских породица не би смео да дограђује, санира, одржава, адаптира и сл. сопствени дом јер не поседује потребну документацију, што наравно није реално, нити у складу са животним потребама породица.

### Земљиште:

Проширивање, доградња, надзиђивање и друге врсте радова извођени су на парцелама на којима су се већ налазиле претходно подигнуте ромске куће, без обзира на власнички статус.

### Извор и начин финансирања:

Финансирање ових радова сносила је сама породица. Финансирање, онолико колико га је било, коришћено је за материјал који није могао да буде замењен неким другим материјалом, или за плаћање мајстора.

### Какав је био квалитет изведених радова:

Квалитет изведених радова, и грађевинских и занатских и инсталатерских, је између осредњег и слабијег.

### Трошкови становања:

Трошкови становања не би требало да су били повећавани, наравно уколико нису постојале позајмице које треба враћати.

---



Проширивање и адаптирање кућа је процес сличан самоградњи или изградњи у којој се комбинује породична и професионална радна снага. Велики број ромских породица годинама проширује, адаптира или надзиђује своје куће. Сlike а. и б. приказује примере доградње кућа у Прћиловици (Алексинац) и надзиђивања у насељу Сточни трг (Ниш). Слика в. приказује ентеријер у дограђеном, али незавршеном делу куће у насељу Новосадска у Батајници (Београд)

---

### Конструкција и материјали:

Конструкција и материјали који су били коришћени у овом моделу су уобичајени, неретко слабијег квалитета.

### Ко је изводио радове:

Породица заједно са неким мајсторима, зависно од врсте радова, а могуће и неко од пријатеља или родбине којима ће се та помоћ касније вратити.

### Како се кућа користила док су радови били у току:

Кућа се уобичајено користи док су радови у току.

---

#### **Која је цена овог модела:**

Према неким искуствима радови који се спроводе у једном радном циклусу не прелазе цену од неколико стотина евра, до 200 или 500 евра за укупну радну операцију.

#### **Време које је било потребно за извођења радова:**

Обзиром да је у питању увек релативно мали грађевински захват, радови трају релативно кратко. Некада се завршавају током једног или два викенда.

#### **Препоруке:**

- Доградње, надзиђивања, санације, реконструкције, радови на редовном одржавању, инвестиционом одржавању и сл, без обзира што су рађени у специфичном облику самоградње, треба да буду друштвено подржани. У том смислу, општине заједно са релевантим министарством треба да пронађу модалитете да се ови радови уведу у легалне грађевинске токове, али под условима које сиромашне ромске породице могу да прихвате.
- Општине треба да помогну Ромима у погледу избора интервенције која ће се спровести, одабира адекватног материјала, квалитета радова и сл.

## **5. Самоградња „бараке” (најлошији стамбени фонд)**

#### **Одређење модела:**

Самоградња објекта популарно називаног „барака” јесте најлошији облик обезбеђења стана које ромске породице предузимају<sup>7</sup>. Бараке се граде од некавалитетних материјала. Некада се користе као сезонска кућа (када је реч о сезонским радницима), а некад као трајније решење (уколико је породица из места у којем је барака сазирана). Општине најчешће теже да раселе насеља барака, али на страни општина постоји озбиљно несналажење у решавању овог питања.

#### **Ко су били корисници овог модела:**

Најсиромашнија ромска домаћинства која имају пребивалиште на територији општине на којој су направили бараку, ИРЛ, избеглице, повратници по основу споразума о реадмисији<sup>8</sup>, породице или самци који долазе на сезонски рад (печалбари) су социјалне категорије које решавају своје стамбено питање подизањем бараке.

#### **Ко су били главни актери у реализацији овог модела:**

Главни актери су породице и „мајстори”.

#### **Где је модел био коришћен:**

У скупу од 20 општина изградња барака је забележена у Врању, Белој Паланци, Бојнику и Звездари.

#### **Који је био стратешки и правни основ за примену модела:**

Бараке и насеља барака се (осим као проблем који треба решити углавном путем расељавања породица) не помињу у стратешким документима. Бараке су грађене без икаквих дозвола. Овако изграђени објекти не могу да буду предмет легализације. Решење стамбеног проблема ових породица требало би да буде пронађено кроз изградњу новог објекта на истој парцели, уколико је то

---

7 Вуксановић, З., Мацура, В. (2006). *Становање и насеља Рома у Југоисточној Европи: приказ стања и напретка у Србији*. Warsaw: OSCE/ODIHR (1 издање). II издање Београд: ИАУС и Друштво за унапређивање ромских насеља, 2007.

8 *Стратегија реинтеграције повратника по основу Споразума о реадмисији* („Службени гласник РС”, бр. 15/09)

плановима омогућено и уколико је могуће регулисати својинске односе на земљишту, или кроз пресељење на другу локацију, односно у други стамбени објекат.

### Земљиште:

Бараке су биле подизане на општинском земљишту али и на земљишту великих јавних предузећа која се нису дуго година интересовала за своје земљиште.

### Извор и начин финансирања:

Породица сама сноси трошкове изградње.



Проширивање и адаптирање кућа је процес сличан самоградњи или изградњи у којој се комбинује породична и професионална радна снага. Велики број ромских породица годинама проширује, адаптира или надзиђује своје куће. Сlike а. и б. приказује примере доградње кућа у Прђиловици (Алексинац) и надзиђивања у насељу Сточни трг (Ниш). Слика в. приказује ентеријер у дограђеном, али незавршеном делу куће у насељу Новосадска у Батајници (Београд)

### Какав је био квалитет изведених радова:

Бараке су најчешће најлошија склоништа: зими су хладна, лети врућа, са продором влаге и кише, са великим ризиком од пожара. Бараке су скоро без изузетка врло скучене, што је најчешће последица материјала који се користи, а не расположивог терена.

### **Трошкови становања:**

Изградња бараке не утиче битно на трошкове становања породице.

### **Конструкција и материјали:**

Најчешће коришћене конструкције били су скелети монтирани од лаке дрвене грађе. Материјал који се користио за подизање бараке је ислужени или полован материјал (прозори, врата, лимови, метални носачи, бетонски блокови, грађа), затим рециклиран материјал (ломљени бетон, опека), те неграђевински материјал (таписони за кровни покривач, пољопривредна пластика, талас-картон).

### **Ко је изводио радове:**

Породица самостално, или заједно са неким „мајстором”, предузима изградњу бараке. Да би се то извело породица треба најпре да сакупи материјал од којег ће се барака градити.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Кућа се не користи док није завршена.

### **Која је цена овог модела:**

Готове бараке на тржишту вреде између 50 и 500 евра, зависно од квалитета, али највише од локације и општине. У некадашњем насељу „Газела” у Београду, чак и најлошије бараке, које су практично биле склоништа за преко лета, достизале су цену и од 200–300 евра по комаду.

### **Време које је било потребно за извођења радова:**

Према изјави једног од градитеља барака из Београда, који каже да их је подигао више стотина и да је тај посао наследио од оца, за сакупљање материјала на београдским улицама и сметлиштима за једну солидну бараку (зидови од даске, покривач од чврстог најлона, или водонепропусног платна) потребно је око месец дана. Изградња бараке се обави у току једног или два дана.

### **Препоруке:**

- Општина треба добро да размисли који је разлог да се расељава неко насеље барака, обзиром да је тај процес врло тежак, скуп и скопчан са низом проблема, а не гарантује добар и одржив резултат.
- Општина треба да размотри, зависно од стања насеља и локације на којој се налази насеље барака, да ли је можда ефикасније и са становишта економије и са становишта људских права, да се насеље постепено унапређује и легализује.
- Уколико се локална самоуправа одлучи за расељавање породица које живе у баракама, потребно је да расељавање буде изведено према поступцима и процедурама које су у складу са домаћим и ратификованим међународним стандардима поштовања људских права<sup>9</sup>.

---

9 Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1997). *General Comment n°7: The right to adequate housing (Art.11.1): forced evictions, 05/20/1997*, преузето са [http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/\(Symbol\)/959f71e476284596802564c3005d8d50?Opendocument](http://www.unhcr.ch/tbs/doc.nsf/(Symbol)/959f71e476284596802564c3005d8d50?Opendocument), 21. 03. 2014; Organization for Security and Co-operation in Europe (OSCE). (2003). *Action Plan on Improving the Situation of Roma and Sinti within the OSCE Area*; United Nations Special Rapporteur on the Right to Adequate Housing. (2007). *Basic principles and guidelines on development based evictions and displacement*, преузето са: <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkitIssues.aspx>, 21. 03. 2014.

## 6. Производња ваљка/ћерпича у сопственој режији

### Одређење модела:

У досадашњим истраживањима пронашли смо да у Војводини још увек постоји традиција производње ваљка (ћерпича). Реч је о непеченим земљаним блоковима димензије стандардне опеке 12 x 6,5 x 25 cm који се израђују од глине са додатком сечене сламе. Након ручног пресовања у дрвеним калупима, ваљак/ћерпич се суши до месец дана на сунцу, а затим је спреман за уградњу.

### Ко је примењивао овај модел:

Нису само најсиромашније породице израђивале и користиле овај материјал, већ и многе друге. Разлог томе је с једне стране штедња, а са друге чињеница да су ове куће здраве. Породице са којима смо разговарали биле су сиромашне и средње имућне ромске породице, као и мађарске породице које су биле средње имућне и богате.

### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Породица је искључиви актер у послу израде ваљка/ћерпича.

### Где је модел био коришћен:

Куће од ваљка/ћерпича су грађене широм Војводине, у централној Србији и на југу Србије. Овај материјал, који се користио у народном неимарству, био је током времена потиснут фабричким гитер блоковима. Активну традицију израде и грађења од ваљка/ћерпича срели смо на северу Војводине у општини Кањижа, у ромском насељу на периферији Хоргоша. Од 20 општина из пројекта *Овде смо заједно* израду овог грађевинског материјала пријавили су још Бела Паланка, Житорађа, Бојник и Панчево. Постоје појединачне иницијативе да се ова техника грађења оживи.<sup>10</sup>

### Који је био стратешки и правни основ за примену модела:

У делу стратешких и акционих докумената говори се о иновативним приступима грађењу кућа заснованог на одрживим решењима прихватљивим са становишта екологије и заштите животне средине, што ваљак/ћерпич као грађевински материјал несумњиво јесте. Међутим, овај материјал је временом заборављен и данас не постоје стандарди за грађевински материјал према којима би требало да се израђује.

### Земљиште са кога се узима земља:

Земља за израду ваљка/ћерпича узимала се по правилу са сеоских, или општинских утрина.

### Извор и начин финансирања израде:

За узету земљу за израду ваљка/ћерпича, према исказима Рома, општини се не плаћа никаква надокнада.

### Какав је био квалитет изведених радова:

Врло је вероватно да је квалитет данас израђеног ваљка/ћерпича исти какав је био и стотинама година пре, односно исти онакав какав је био уграђен и у куће које су данас старе 100 или 150 година.

### Трошкови становања:

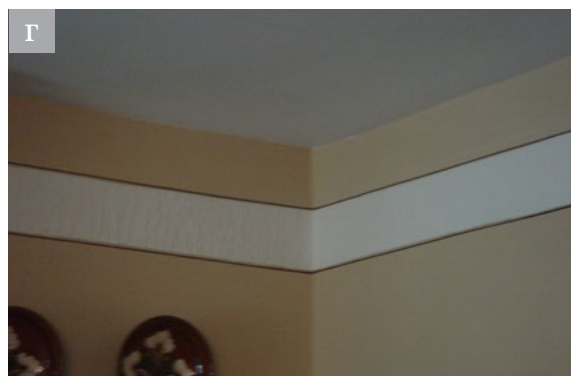
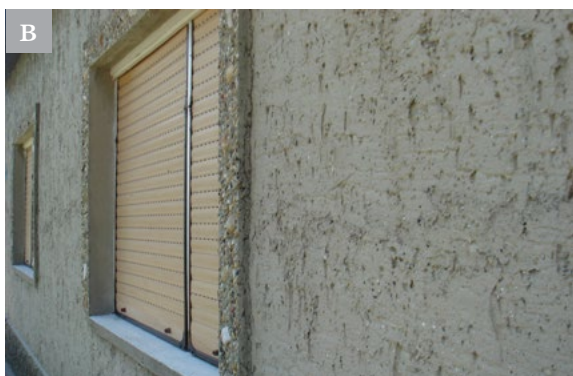
Трошкови становања се не повећавају градњом куће од овог материјал

---

10 <http://www.youtube.com/watch?v=4QICSEnXDYw>, <http://www.youtube.com/watch?v=PsTeszn24m4>, 10. март 2014.

### Конструкција и материјали:

Куће које Роми граде од ваљка/ћерпича су приземне. Подижу се на бази масивних зидова са дрвеним надпрозорницима и надвратницима, ретко са равним луком. Зидане и малтерисање (спољно и унутарње) је са блатним малтером. Мана ваљка/ћерпича је неотпорност на атмосферичке и влагу. Међутим, постоје сасвим прецизни поступци грађења и заштите зидова од кише и снега који обезбеђују да влага не продре у ваљак/ћерпич. За изградњу куће од око 50 m<sup>2</sup> потребно је око 20.000 ваљака за димензију спољног зида од 51 cm, односно омалтерисаног зида око 60 cm.



Самоградња је захтеван процес који тражи знање, физичку снагу, вољу, вештину, финансије и задовољење одређених правних предуслова. Породице које саме граде обраћају пажњу на различите моменте. Кућа са сл. а потичу из насеља Дудара у Зрењанину где је породица посебну пажњу поклонила уређењу дворишта. Сл. б. показује да је породица из Алексинца започела изградњу нове куће уз стару. Куће из насеља Тошин Бунар у Београду одликују се скромношћу (сл. в. и г.)

### Ко је изводио радове:

Израду ваљака/ћерпича ради сама породица. Породица касније сама или уз помоћ мајстора и гради кућу.

### Како се кућа користила док су радови били у току:

Није одговарајуће

### Која је цена овог модела:

За сиву фазу изградње практично је потребно не више од неколико стотина до 500 евра. Каснији радови зависе од потреба, прохтева и могућности породице.



**Време које је било потребно за извођења радова:**

За кућу од око 50 m<sup>2</sup>, са дебљином спољних омаљтерисаних зидова од око 60 cm потребно је око месец дана рада две особе, што је око 800 комада/дан.

**Препоруке:**

- Ресорно Министарство би требало да се заинтересује за овај модел, јер може да буде радно, финансијски и еколошки врло одржив.
- Општине у којима се практикује израда и коришћење ваљка/ћерпича треба да помогну ромским породицама и у правном и у инжењерском смислу, обзиром да постоје архитекти и инжењери који познају овај начин градње.

## Б. Група модела „Изградња социјалних станова”

### 7. Станови за куповину под непрофитним условима

#### Одређење модела:

Овај модел, као што је предвиђено *Националном стратегијом социјалног становања*<sup>11</sup>, подразумева наменско прибављање станова ради продаје под непрофитним условима стамбено угроженим домаћинствима са одговарајућим примањима, а која од сопствених прихода не могу да обезбеде стан по тржишним условима. Доминантан начин прибављања станова за овај модел треба да буде нова изградња. Препоручује се да примена овог модела буде у већим локалним самоуправама.

#### Ко су корисници овог модела:

Корисници овог модела могу бити домаћинства без стана у власништву, као и домаћинства која имају неодговарајући стан (односно уколико не постоји могућност да домаћинство стамбену потребу реши унапређењем постојећег стана), а која имају довољна примања да могу отплатити трошкове прибављања стана, кроз повољно кредитирање (пошто се кроз овај модел преноси својина на стану куповином). *Национална стратегија социјалног становања* даје начелна упутства у вези са одређивањем граничних прихода домаћинстава потенцијалних корисника овог модела, која ће бити ближе дефинисана подзаконским актима који су у изради.

#### Главни актери у реализацији модела:

Као што је предвиђено *Националном стратегијом социјалног становања*, главни носиоци у реализацији овог стамбеног модела треба да буду: министарство надлежно за стамбене делатности, затим Републичка агенција за становање (РАС) и локалне самоуправе, односно локалне стамбене агенције. РАС би требало да формулише годишњи или средњорочни програм за прибављање станова за овај вид стамбене подршке и да га посредством министарства достави Влади на одобрење. За програм који Влада одобри, РАС би требало да распише конкурс на који би могле да се јаве локалне стамбене агенције, односно непрофитне стамбене организације. До сада су у 17 градова у Србији формиране стамбене агенције чији су оснивачи јединице локалне самоуправе. У складу са чланом 6 Закона о социјалном становању, министарство надлежно за становање Влади предлаже програм социјалног становања, који припрема и спроводи РАС, пре свега кроз разраду финансијских модела и касније праћење реализације и управљање средствима за социјално становање. РАС такође треба да припреми нацрт уредбе о мерилима и критеријума расподеле станова и за утврђивање реда првенства (рангирање) корисника овог стамбеног модела, у оквиру којих јединице локалних

---

<sup>11</sup> „Службени гласник РС”, бр. 13/12.

самоуправа које би добиле део средстава за реализацију стамбених програма треба да прецизирају ове критеријуме кроз локалне правилнике, у складу са локалним потребама.

### Где је модел спровођен:

Модел изградње станова за куповину под непрофитним условима, како је предвиђен *Националном стратегијом социјалног становања* (донета 2012), до сада није спровођен у Србији. Планирано је да се овај модел спроведе кроз програм изградње 1.700 социјалних станова у неколико градова у Србији. Од укупно планираних 1.700 социјалних станова, предвиђено је да око 1.200 станова буде намењено куповини под непрофитним условима, док би осталих око 500 станова било давано у субвенционисани закуп. У претходном периоду, неке локалне самоуправе, као што су Београд (од 2003. па надаље)<sup>12</sup> и Ниш (2009-2011)<sup>13</sup>, градиле су станове које су по повољнијим условима од тржишних продавале стамбено угроженим домаћинствима, углавном запосленима у јавном сектору. Поред тога, у оквиру стамбених програма које спроводи Комесаријат за избеглице постоје предвиђени модели куповине (односно откупа), по којима се станови најпре дају у закуп на одређено време, а затим се омогућава њихова куповина.



Станови чију изградњу је финансирала нека јавна институција и продавани су стамбено угроженим и кредитно способним домаћинствима по условима повољнијим од тржишних. Приказани су примери из Чачка (сл. а.) и Београда (сл. б, в, г).

<sup>12</sup> Социјални станови се у Београду сукцесивно граде последњих десет година, преузето са: <http://www.beograd.rs/cms/view.php?id=1560766>, 22. 03. 2014.

<sup>13</sup> Градска стамбена агенција Ниш, Конкурс за продају 97 станова у ул. Мајаковског у Нишу <http://www.gsanis.rs/index.php?limitstart=3>, 27. 03. 2014.

### **Који је правни и стратешки основ за примену модела:**

Овај модел је предвиђен *Законом о социјалном становању*<sup>14</sup> и *Националном стратегијом социјалног становања*<sup>15</sup> као један од видова решавања стамбених потреба домаћинства. Министарство надлежно за стамбене послове ће израдити одговарајућу подзаконску регулативу којом ће ближе бити дефинисане одредбе дате *Законом и Стратегијом* у вези са реализацијом овог стамбеног модела. У Нишу је овај модел спроведен на основу Закона о социјалном становању из 2009. и локалних прописа и у 2014. је настављен са реализацијом.

Правни основ за примену модела је такође и члан 19л Закона о избеглицама из 2010. године, којим је прописано да купопродајна цена за решавање стамбених потреба избеглих лица на овај начин представља 50% вредности некретнине.

### **Земљиште:**

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

### **Извор и начин финансирања:**

Финансијска средства за прибављање, односно изградњу станова могу бити обезбеђивана комбинавањем из различитих извора, при чему би требало да се економски вреднује и изражава сваки други допринос (земљиште, техничка документација и сл). Осим средстава из јавних буџета, извори финансирања могу бити и кредити које дају међународне финансијске институције на европском нивоу, специјализоване за кредитирање социјалног становања. За реализацију поменутог планираног стамбеног програма највећи део новчаних средстава за изградњу ће бити обезбеђен из кредита Развојне банке Савета Европе – ЦЕБ (Council of Europe Development Bank – СЕВ)<sup>16</sup>, а мањи део из националног буџета. Локалне самоуправе у којима ће се спроводи овај програм треба да обезбеде земљиште за изградњу, урбанистичку и техничку документацију, као и потребне грађевинске дозволе.

### **Какав је квалитет зграде, станова, опреме:**

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

### **Трошкови становања:**

Домаћинства отплаћују кредит за куповину стана. Домаћинства су имала право на добијање субвенционисаног кредита преко *Националне корпорације за осигурање стамбених кредита*. Корисници такође плаћају уобичајене трошкове за воду, струју, гориво за грејање и др.

### **Конструкција и материјали зграде:**

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

---

<sup>14</sup> „Службени гласник РС”, бр. 72/09.

<sup>15</sup> „Службени гласник РС”, бр. 13/12.

<sup>16</sup> Закон о потврђивању Оквирног уговора о зајму између Банке за развој Савета Европе и Републике Србије Ф/П 1.720. („Службени гласник РС”, бр. 8/11)

**Ко изводи радове:**

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

**Како се стан користио док су радови били у току:**

Није релевантно за овај модел.

**Која је цена овог модела:**

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

**Време које је потребно за извођење радова:**

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

**Препоруке:**

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

## 8. Социјално становање у субвенционисаном закупу

**Одређење модела:**

Социјално становање, према *Закону о социјалном становању*<sup>17</sup>, члан 2, јесте „становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује уз подршку државе, у складу са стратегијом социјалног становања и програмима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима.” До сада се овај модел у Србији најчешће односио на изградњу социјалних станова за давање у закуп.

**Ко су били корисници овог модела:**

*Закон о социјалном становању*, члан 10, даје основна мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица која су без стана, односно лица која немају адекватан стан, и то су: стамбени статус, висина примања, здравствено стање, инвалидност, број чланова домаћинства и имовинско стање. Додатна мерила за остваривање права на приступ овом типу становања тичу се давања предности рањивим друштвеним групама, као што су млади, деца без родитељског старања, самохране родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, лични војни инвалиди, породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица, Роми и припадници других социјално рањивих група.

---

<sup>17</sup> „Службени гласник РС”, бр. 72/2009.

Корисници до сада изграђених станова су бивше избеглице (530 станова изграђено у оквиру УН-Хабитат СИРП<sup>18</sup> програма) и друго, локално стамбено и социјално угрожено становништво. У досадашњој пракси, корисници станова су домаћинства са нижим и средњим приходима, која могу да плате закуп и комуналне услуге. Највише станова за социјално становање за давање у закуп подигнуто је у Београду, укупно 633 стана до краја 2013. године, а од овог броја 626 се даје у закуп (седам станова додељено је корисницима становања уз подршку у склопу услуга подршке за самосталан живот). Такође, међу закупцима станова је и 91 ромско домаћинство, углавном некадашњи старари контејнерских насеља које је формирао град.<sup>19</sup>



Станове за социјално становање у јавном власништву локална самоуправа дају у закуп, по непрофитним условима, домаћинствима без стана и која не могу на тржишту да обезбеде стан у власништву. Стамбене агенције управљају зградама подигнутим у оквиру УН-Хабитат СИРП програма у Ваљеву (сл. а. и б), у Крагујевцу (сл. в) и у Чачку (сл. г). Слика д. приказује социјалне станове у кућама у низу које су врло прикладне култури становања Рома. Ове куће је у Пожаревцу подигла немачка организација АСБ.

18 СИРП – Програм становања и трајне интеграције избеглица који је од 2005–2008. године реалзовао у седам градова у Србији УН-Хабитат – Програм Уједињених нација за људска насеља. (Рамирез, Л., Мојовић Ђ., Галаси Б., Чолић, Р., и Вуксановић-Мацура, З. (eds.). (2008). *SIRB Book – The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia*, Belgrade: UN-Habitat Belgrade.

19 Званична интернет презентација Града Београда: *Београд за Роме: Пресељење становника неформалних насеља у Београду*. <http://www.beograd.rs>, 16. 03. 2014.

**Где је модел спровођен:**

Од 20 општина укључених у пројекат *Овде смо заједно*, овај модел је примењиван у Ваљево, Крагујевцу и Панчеву. У другим локалним самоуправама до сада је примењиван у Београду (општине Земун и Нови Београд), Нишу, Краљево, Старој Пазови и Чачку, а планирана је изградња и у Кикинди, Зрењанину, Ужицу, односно у локалним самоуправама које имају основане Стамбене агенције. Модел социјалног становања коришћен је у Пожаревцу 2011. године приликом расељавања ромског насеља које је имало статус неформалног колективног центра. На локацији коју је обезбедио и инфраструктурно опремио град изграђена је 21 монтажна кућа за ИРЛ породице, од тога 20 ромских и једну неромску. Средства за изградњу је обезбедио Комесаријат за избгелице и миграције преко ИПА фондова.

**Који је био правни и стратешки основ за примену модела:**

До 2009. године локалне самоуправе (Београд, Ниш, Крагујевац, Краљево, Ваљево и др.) у примени овог модела ослањале су се на *Закон о становању*<sup>20</sup> и локалне одлуке. Усвајањем Закона о социјалном становању<sup>21</sup> постављен је правни основ за примену овог модела. Такође, правни основ су и подзаконска акта *Закона о социјалном становању*, укључујући и *Уредбу о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање*<sup>22</sup>. Осим наведених, правни основ је и *Закон о планирању и изградњи*<sup>23</sup> са својим подзаконским актима. Главни стратешки основ јесте *Национална стратегија социјалног становања*<sup>24</sup> и *Акциони план* за њено спровођење.

**Земљиште:**

Земљиште за изградњу зграда са становима за социјано становање обезбеђивале су локалне самоуправе, и то опредељујући локацију чији су биле власник/корисник.

**Извор и начин финансирања:**

Средства за изградњу обезбеђивали су инострани донатори (нпр. Република Италија за финансирање СИРП, који је спроводио УН-Хабитат у сарадњи са Министарством за капиталне инвестиције, које је тада било надлежно за послове становања, као и друге државе и Европска унија), а ређе су средства била обезбеђивана из локалних буџета (Београд, Крагујевац). Општине су учествовале у обезбеђивању локације и инфраструктуре, техничке документације, дозвола за градњу и употребу, прикључака на инфраструктурне инсталације и кроз инвестиционо одржавање зграда и станова.

**Какав је квалитет зграде, станова, опреме:**

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

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

21 „Службени гласник РС”, бр. 72/09.

22 „Службени гласник РС”, бр. 26/13.

23 „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11.

24 „Службени гласник РС”, бр. 13/12.

25 Критеријум о минималној површини стана од 10 m<sup>2</sup> по члану домаћинства дат је у члану 18 *Уредбе о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање* („Службени гласник РС”, бр. 23/13), а препознат је и у индикаторима Европске уније за мерње социјалне укључености у становању.

### **Трошкови становања:**

Корисници социјалног становања плаћају субвенционисани закуп и све комуналне трошкове (вода, грејање, одношење смећа, струја и др). У Београду су сва домаћинства, уколико редовно плаћају рачуне, имала могућност умањења од 50% за све рачуне за комуналне услуге и закуп<sup>26</sup>. У другим градовима, поједина угрожена домаћинства имала су могућност субвенционисања дела рачуна за плаћање комуналних услуга, али не и закупнине (у неким случајевима је постојала објектна субвенција за изградњу). Висина закупа станова који су изграђени у оквиру УН-Хабитат СИРП програма кретала се у распону од 1,3 до 1,6 €/m<sup>2</sup> (услед различитих трошкова изградње у сваком граду), тако да је месечни закуп био између 30 и 80 евра у зависности од величине стана. У Пожаревцу, град је власник станова (монтажних кућа). Породице нису плаћале закуп, већ само комуналне трошкове, а град и Центар за социјални рад плаћали су или делимично субвенционисали рачуне за дажбине за најсиромашније породице.

### **Конструкција и материјали зграде:**

Зграде са становима за социјално становање граде се стандардним и квалитетним грађевинским материјалима. Реч је о вишеспратним стамбеним зградама, класично грађеним, са уобичајеним грађевинским материјалима и конструкцијом која је скелетна или масивна. Зграде су стандардно термички изоловане. До сада у Србији нису примењивани иновативни материјали, нити су коришћени алтернативни извори енергије приликом социјалне станоградње.

### **Ко је изводио радове:**

Радове је изводило грађевинско предузеће, које је путем тендера ангажовала локална самоуправа, односно Стамбена агенција тамо где постоји.

### **Како се кућа користила док су радови били у токи:**

Није примењиво на овај модел.

### **Која је цена овог модела:**

Производна цена за станове изграђене у оквиру УН-Хабитат СИРП програма била је од 400 до 450 €/m<sup>2</sup> нето стамбене површине, у периоду 2006–2008. године, не рачунајући вредност прибављања и опремања земљишта за изградњу<sup>27</sup>. У оквиру стамбеног програма који треба да се финансира из кредита Развојне банке Савета Европе – ЦЕБ, процењена вредност изградње станова је приближно 400 €/m<sup>2</sup> само за градњу без трошкова прибављања и опремања земљишта, пошто ће ови трошкови бити сматрани објектном субвенцијом и неће се калкулисати у закупнину за коришећење ових станова.

### **Време које је било потребно за извођење радова:**

Просечно време за реализацију једног пројекта изградње стамбеног објекта кретало се у распону од две и по до три године. Од тога је око годину и по до две године одлазило на припрему локације, израду техничке документације и прибављање одобрења за изградњу, док је око годину до годину и по било утрошено за одабир извођача радова и изградњу објекта. Процес одабира корисника станова у просеку је трајао око пола године, понекад и дуже.

### **Препоруке:**

- У будућој изградњи водити рачуна о односу структуре и површине стана и величине домаћинства којем се стан за социјално становање даје на коришећење, да би се избегла пренасељеност ових станова.

---

<sup>26</sup> Одлуком о утврђивању категорија корисника који плаћају субвенционисану цену комуналних услуга („Службени гласник Града Београда”, бр. 31/13.)

<sup>27</sup> Документација Канцеларије УН-Хабитат у Београду - СИРП Програма.



- Проширити обим субвенција за плаћање закупа за угрожена домаћинства.
- Центри за социјални рад треба редовно да прате кориснике станова за социјално становање и да на време реагују уколико постоје проблеми ма које врсте, особито око редовног плаћања закупа и дажбина.
- У будућој изградњи социјалних станова повести рачуна о најновијим достигнућима у вези са енергетском ефикасношћу зграда ради смањења трошкова становања, особито за загревање стана.

## 9. Социјално становање у заштићеним условима

### Одређење модела:

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

### Ко су били корисници овог модела:

У досадашњој пракси, главни корисници су биле избеглице и ИРЛ, који су били смештени у колективним центрима, као и социјално угрожено локално становништво. Станови су додељивани у односу 80% избеглицама и ИРЛ домаћинствима и 20% локалној популацији. У неким општинама критеријуми су проширени на ИРЛ која су изнајмљивала станове на тржишту, у приватном сектору. Према истраживању из 2009. године спроведеном у 21 општини у Србији, 1.090 лица (избеглица, ИРЛ и локалне популације) било је смештено у социјалне станове у заштићеним условима. Од овог броја само 60 лица (односно 5,5%) чинили су Роми из ИРЛ популације<sup>28</sup>. Генерално, Роми су веома ретко идентификовани као „локално социјално угрожено становништво”, као на пример у Шапцу, где су у становима овог типа смештене две ромске породице (а једна од њих је домаћинска породица). Поред тога, у Смедереву је од седам станова за локално становништво четири било додељено ромским породицама.<sup>29</sup>

### Главни актери у реализацији модела:

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

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

29 Драгојловић-Јеремић, В. (2013). *Социјално становање у заштићеним условима: искуство зграда Смедерева*. Презентација на конференцији: „Становање Рома у Србији: од стратегије до реалности”, Београд, 13. 11. 2013.

### Где је модел спровођен:

Од 20 општина укључених у пројекат Овде смо заједно овај модел је примењиван у Белој Паланци, Ваљеву, Крагујевцу, Панчеву, Врању, Прокупљу, Лесковцу, Бојнику, Крушевцу, Смедереву, Новом Саду и Звездари. Од наведених општина Роми су били корисници само у Крагујевцу и Врању (по пет породица), у Смедереву (четири породице) и Звездари (три породице). Општина Књажевац развила је посебан облик социјалног становања у заштићеним условима где су сеоска домаћинства, односно сеоске окућнице и куће физички оквир ове услуге<sup>30</sup>. У Републици Србији од 2003. године овај модел је препознат као одрживо решење и до почетка 2014. године изграђено је укупно 994 стана у 43 општине, док су ромске породице корисници станова у 13 општина<sup>31</sup>.

---



Социјално становање у заштићеним условима пружа најугроженијим домаћинствима удобан стан и подршку домаћинске породице и социјалних служби. Током протеклих десет година у 43 локалне самоуправе изграђено је око 1.000 стана. Приказане примере реализовала је организација Хаузинг центар из Београда. На слици а. су две зграде из Ваљева, на слици б. су станари једне зграде у Нишу, на слици в. је слободан простор пред зградом у Лесковцу, а на слици г. је приказ зграде у Врању.

---

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

31 Хаузинг центар, Социјално становање у заштићеним условима <http://www.housingcenter.org.rs/index.php/socijalno-stanovanje-u-zasticenim-uslovima>, 24. 03. 2014.

**Који је био правни и стратешки основ за примену модела:**

Овај вид становања спроводи се према одредбама *Закона о социјалној заштити*<sup>32</sup> и релевантним одлукама локалних самоуправа. Овај модел се ослања и на *Националну стратегију за решавање питања избеглица и ИРЛ*<sup>33</sup> и препознат је у *Националној стратегији социјалног становања*<sup>34</sup> као најповољније решење за социјално угрожена домаћинства без стана и приходима испод релативне границе сиромаштва, која не омогућавају ни плаћање субвенционисане закупнине. Треба имати у виду да различите општине и градови имају различити приступ овој материји у зависности од локалних могућности.

**Земљиште:**

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

**Извор и начин финансирања:**

Средства за изградњу зграда и станова обезбеђивана су кроз међународне донаторске програме, последњих година највише из ИПА фондова. Локалне самоуправе обезбеђују локацију и инфраструктуру, дозволе за градњу и употребу, прикључке на инсталације, инвестиционо одржавање зграда и станова, као и плату за домаћинску породицу.

**Какав је квалитет зграде, станова, опреме:**

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

**Трошкови становања:**

Као што је речено, корисници социјалног становања у заштићеним условима не плаћају закуп, док локалне самоуправе различито регулишу услове плаћања рачуна за струју и комуналије. Тако је у Нишу град обезбеђивао бесплатно грејање, а корисници су могли да остваре право на попуст на месечне рачуне за комуналне услуге (воду, одношење смећа, итд). Крагујевац је обезбеђивао субвенције за домаћинства за потрошњу струје до 300 kWh по домаћинству (што је било око 2.000 динара месечно); и за потрошњу воде до 3 m<sup>3</sup> по домаћинству (око 200 динара месечно). У Смедереву, град је плаћао делимично или у целости (у зависности од прихода домаћинства) комуналије и рачуне за струју, и обезбеђивао је бесплатан огрев свим домаћинствима. Општина Књажевац је плаћала целокупне трошкове становања корисницима чији су приходи једнаки или испод минимума социјалне заштите.

**Конструкција и материјали зграде:**

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

32 „Службени гласник РС”, бр. 24/2011.

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

34 „Службени гласник РС”, бр. 13/12.

#### **Ко је изводио радове:**

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

#### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Није примењиво на овај модел.

#### **Која је цена овог модела:**

Производна цена се за станове који су грађени у четири општине током 2007. године кретала се од 270 до 340 €/m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине<sup>35</sup>, при чему је постигнута цена изградње за нето стамбену површину у Смедереву и Врању била 440 €/m<sup>2</sup>, а у Лесковцу 540 €/m<sup>2</sup>. Према евиденцији Хаузинг центра, у општинама у којима је ова организација учествовала у реализацији овог модела у периоду 2008–2014. године, просечна цена нето стамбене површине биле је 480 €/m<sup>2</sup> (ова цена укључује и степеништа, ходнике, подрум, приступни плато, стазе, клупе и сл).

#### **Препоруке:**

- У будућој изградњи водити рачуна о односу структуре и површине стана и величине и структуре корисничког домаћинства, да би се избегла пренасељеност.
- Омогућити приступ већем броју локално угроженог становништва кроз изградњу већег броја станова.
- Проширити ово право и омогућити приступ овој врсти услуге становања и на Роме ИРЛ који живе у неформалним насељима, као и повратницима по основу Споразума о редамисији.
- Треба размотрити могућност да одржавање стамбеног фонда буде пренето са центара за социјални рад на стамбене агенције, или друге службе локалне самоуправе које се тиме баве.

## **10. Стамбено збрињавање у нестамбеним контејнерима**

#### **Одређење модела:**

Контејнери, као и други видови конструкција (монтажне, панелне, од пена, класично зидане или скелетне итд.) сами по себи нису ни повољни ни неповољни за становање. До сада је у Србији за становање коришћен нестамбени контејнер, који није предвиђен за породично становање, већ за друге намене. Контејнери су били у власништву општина / градова који су их је под одређеним условима давали ромским породицама на коришћење на одређено време.

#### **Ко су били корисници овог модела:**

Модел је био коришћен првенствено за смештај, привремен, трајнији или трајни, изузетно сиромашних ромских породица.

#### **Ко су били главни актери:**

Главни актери су били општински / градски органи задужени за социјалну заштиту, а са друге стране појединачне ромске породице.

---

35 Мојовић, Ђ. (2010). *Евалуација пројекта ИПА 2007. који је реализовао UNHCR у сарадњи са Хаузинг центром*, <http://pur.rs/dokumenta.php>, 20. 03. 2014.

**Где је модел био коришћен:**

Овај модел је примењиван у Београду од средине 1980-их приликом расељавања Рома из центра на периферно насеље „Ледине”, касније и у Крушевцу и још неким општинама где је коришћен за збрињавање најсиромашнијих породица, а у Краљеву за смештај породица ИРЛ. У групи од 20 општина, контејнери су коришћени само у три општине и то у Прокупљу, Бујановцу и Звездари. У Прокупљу су две породице смештене у нестамбене контејнере, док су у Бујановцу контејнери били постављени 2001. године и коришћени су за смештај ИРЛ у неформалном колективном центру „Салваторе”, који је у међувремену расељен. У општини Звездара реч је о премештању око 30 породица из насеља „Газела” у Орловско насеље, у оквиру градског програма расељавања овог слама из 2009–2010. године.

**Који је био правни и стратешки основ за примену модела:**

Акциони план за расељавање нехигијенског насеља испод моста „Газела” у Београду из 2009. године био је стратешки основ за коришћење ове врсте контејнера. У Акционом плану нестамбени контејнери су означени као „мобилне стамбене јединице” које су планиране за привремени смештај<sup>36</sup>. Закон о планирању и изградњи предвиђа контејнере као објекте привременог карактера за потребе извођења и у року трајања грађевинских радова (канцеларије, смештај радника, магацини, трпезарија и сл)<sup>37</sup>, али их не помиње као стамбени простор. Контејнери се такође не помињу ни у списку привремених градских објеката који се постављају на површинама јавне намене (киосци, стајалишта градског превоза и сл)<sup>38</sup>. Поједини произвођачи контејнера у својим презентацијама говоре о могућностима коришћења контејнера за привремено становање и о могућности њиховог постављања без грађевинске дозволе, али не наводе законски основ. У том смислу је нејасан правни основ по коме су они били постављани у општинама које су се одлучивале за овај модел.

**Земљиште:**

Земљиште на коме су контејнери постављани углавном је било општинско, које је она и опремила за њихово постављање.

**Извор и начин финансирања:**

Донаторска организација је финансирала куповину контејнера и њихово постављање.

**Какав је био квалитет контејнера који су коришћени:**

Контејнери који су коришћени по својим просторним и функционалним својствима нису били предвиђени за породично становање. Нису имали ни структуру стана нити потребну површину. Они који су употребљени у Београду имали су димензије основе 6,0 x 2,4 m, односно површину 14,4 m<sup>2</sup> и у њих су смештане чак и петочлане породице<sup>39</sup>. Иако су породице са већим бројем чланова добијале по два контејнера, животни простор је био веома скучен. Ови контејнери нису имали у свом саставу ни тоалет ни купатило, већу су били постављени заједнички тоалети и купатила у оквиру „насеља”, односно групе од 20 или 30 контејнера.

**Трошкови становања:**

Породице које су биле смештене у контејнере у Београду нису плаћале ни закуп ни комуналне услуге. Породице које су у Прокупљу добиле контејнере нису их касније користиле за становање.

36 Званична интернет презентација Града Београда: *Београд за Роме: Пресељење становника неформалних насеља у Београду*. <http://www.beograd.rs>, 16. 03. 2014.

37 Закон о планирању и изградњи, члан 2, ставка 28 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11)

38 Закон о планирању и изградњи, члан 146 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11)

39 Праксис (2013.) *Допринос социјалној инклузији и борби против дискриминације маргинализоване популације у Србији*, Београд, <http://www.praxis.org.rs/index.php/sr/>, 20. 03. 2014.

### Конструкција и материјали:

Контејнери су фабрички/радионички производ и квалитет њихове материјализације је стандардизован. Одликују се нерђајућом челичном конструкцијом, водонепропусним подовима, квалитетном изолацијом, савременом пластичном или сродном столаријом, постојаним спољним и унутарњим бојама, квалитетним инсталацијама и квалитетном другом додатном опремом. Повезивањем већег броја контејнера (основне димензије 6,0 x 2,4 x 2,5 m) добијају се објекти веће површине.



Смештај у нестабилним контејнерима коришћен је као привремено решење за избеглице и ИРЛ, или приликом расељавања. Сlike а. и б. су из Београда, слика в. је из Опова (овде је реч о бетонском контејнеру), а слика г. је из Краљева. Општине треба да избегавају овај вид потпуно нехуманог смештаја јер се привремено решење лако претвара у трајније или трајно са лошим условима живота.

### Ко је изводио радове:

На домаћем тржишту постоји већи број произвођача контејнера. У Београду су такође коришћени контејнери домаће израде. Припрему земљишта за постављање контејнера изводила је локална самоуправа.

### Како су се контејнери користили док су радови били у току:

Контејнери се нису користили док нису били монтирани на тло и повезани на комуналну електроенергетску мрежу.

**Која је цена овог модела:**

Нов контејнер основних димензија 6,0 x 2,4 x 2,5 m са обичном опремом кошта између 2.300 и 3.200 евра, а полован између 1.700 и 2.500. Нов двоструки контејнер, димензија 6,0 x 4,8 x 2,5 m кошта између 5.000 и 7.500 евра.

**Време које је било потребно за извођење радова:**

У просеку је од тренутка набавке до испоруке потребно између 15 и 45 дана. Припремни радови могу да трају и до месец дана, док се постављање обави за један дан.

**Препоруке:**

- Општине апсолутно не треба да купују или примају као поклон нестамбене контејнере које би користили за породично становање, јер нестамбени контејнери нису намењени за живот породице.
- Ако се одлуче за овај вид решавања стамбених проблема, општине треба да купују или примају на поклон само контејнере који су пројектовани и израђени за становање, а према домаћим нормативима за социјално становање.
- Општине, ако се одлуче за овај вид решавања стамбених проблема, треба да донесу посебан акт о постављању и уклањању стамбених контејнера као „мањих монтажних објеката привременог карактера”.
- При коришћењу контејнера као привременог стамбеног решења општине морају пазити да они не постану трајно решење за живот људи који су у њима смештени, као што се дешавало много пута до сада, и у Србији и у другим земљама.

## В. Група модела „Кућа уз помоћ са стране”

### 11. Добијање нове куће у власништво

#### Одређење модела:

Суштина овог модела била је да су донатор, општина, или обе институције заједно, ромским породицама и другим осетљивим групама у изузетним ситуацијама давали нове куће у власништво, јер су њихове старе из разних разлога биле уништене (због поплаве, земљотреса, пожара, одрона земље и сл).

#### Ко су били корисници овог модела:

Циљна група су најсиромашније ромске породице, избеглице и ИРЛ које су остале без крова над главом.

#### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Општина, Комесаријат за избеглице, Роми, Мисија ОЕБС у Србији, Европска агенција за реконструкцију (ЕАР) и други донатори.

#### Где је модел био коришћен:

Модел изградње нових кућа коришћен је 2007. године у оквиру *Програма подршке Ромима* који је спроводила Мисија ОЕБС-а у Србији. Тада је у Пироту обезбеђено 10 кућа и плацева за најсиромашније ромске породице<sup>40</sup>. У оквиру овог програма у селу Дреновац (Шабац) подигнута је и кућа за породицу која је због пожара остала без крова над главом. Исте године у Земуну је тадашње Министарство инфраструктуре обезбедило седам нових кућа за најсиромашније породице које су биле угрожене једном поплавом. Комесаријат за избеглице је користио овај модел додељујући монтажне куће породицама које су имале плац, али не и друго стамбено решење. Једна породица је у Бојнику 2009. добила нову кућу на свом плацу. Радило се о самохраној мајци са децом која је после расељавања београдског неформалног насеља „Газела” враћена у ову општину, а средства за изградњу куће обезбеђена су из републичког буџета преко Министарства рада и социјалне политике. У Смедереву су три ромске ИРЛ породице, добиле смештај у монтажним кућама, као део стамбеног програма који спроводи Комесаријат за избеглице и миграције.

---

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



### Који је био стратешки и правни основ за примену модела:

Средином 2000-их основ за овај модел био је *Јединствени акциони план за унапређивање положаја Рома*, који је 2005. године усвојила Влада Србије. Од 2009. године, основ се налази у *Стратегији за унапређење положаја Рома*<sup>41</sup> и *Акционом плану за спровођење стратегије - област становање*<sup>42</sup>. Када је реч о стамбеним решењима за избеглице и ИРЛ, правни и стратешки основ дат је у изменама и допунама *Закона о избеглицима*<sup>43</sup>, затим у *Националној стратегији за решавање питања избеглица и интерно расељених лица*<sup>44</sup>. На локалном нивоу то су локалне стратегије и акциони планови који се тичу стамбене проблематике Рома, избеглица и ИРЛ. За изградњу нових кућа прибављане су одговарајуће грађевинске дозволе према тада важећем *Закону о планирању и изградњи*<sup>45</sup>.



На овим фотографијама су примери изградње кућа (класично зиданих, зиданих од рециклираног материјала и монтажних) за породице које су на разне начине биле угрожене. Слика а. је из Земуна где је Министарство за капиталне инвестиције РС подигло шест кућа за породице чије су куће биле настрадале у једној поплави. Слика б. приказује нову кућу од рециклиране опеке подигнуту у Дреновцу (Шабач), у оквиру програма малих грантова Мисије ОЕБС у Србији. На слици в. су монтажне куће у Смедереву, а слици г. Је једна монтажна кућа у Пожеги.

41 „Службени гласник РС”, бр. 27/2009.

42 Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014, преузето са <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, 15. 11. 2013.

43 „Службени гласник РС”, бр. 30/10.

44 Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године, преузето са <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type1=14&lang=SER&date=0>, 18. 11. 2013.

45 „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11.

### **Земљиште:**

Изградња или постављање монтажних кућа обављено је на парцелама које су биле у власништву породице. Комесаријат за избеглице и миграције постављао је и услов да се парцела на којој је намеравана изградња монтажне куће налази у зони која је урбанистичким плановима предвиђена за индивидуалну изградњу. Ретко је изградња извођена на парцели на којој је и раније била кућа (Дреновац). Када је земљиште на коме је изграђена кућа било у јавном власништву јављао се проблем у преносу власништва са општине (државе) на кориснике.

### **Извор и начин финансирања:**

Средства за изградњу обезбеђивана су преко донатора, као и из републичког и локалних буџета. Комесаријат за избеглице и миграције од 2011. године финансира куповину монтажних кућа за избеглице и ИРЛ углавном преко *Регионалног програма стамбеног збрињавања*.<sup>46</sup>

### **Какав је био квалитет изведених радова:**

Обзиром да су куће махом или префабриковане (монтажне) или професионално грађене, квалитет кућа је задовољавајући. Породица у Бојнику је добила кућу површине око 50 m<sup>2</sup>, а изведени су грађевински радови, постављена столарија, уграђене основне инсталације, без завршне спољне обраде.

### **Трошкови становања:**

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

### **Конструкција и материјали:**

Конструкција и материјали за монтажне куће су стандардизовани сендвич панели, а за класичну изградњу су коришћени уобичајени грађевински материјали у масивној конструкцији, најчешће гитер блокови са одговарајућом фасадном изолацијом.

### **Ко је изводио радове:**

Радове су изводила регистрована предузећа прибављена преко тендера, са изузетком радова у Дреници где је била ангажована група волонтера.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Није релевантно за овај модел.

### **Која је цена овог модела:**

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

---

<sup>46</sup> *Regional Housing Programme*, <http://www.regionalhousingprogramme.org/>, 22. 03. 2014.

### Препоруке:

- Општине треба да сагледају обим потреба за применом модела монтажних кућа, обзиром да постоје домаћинства која поседују плац у власништву а која не могу сама да снесу трошкове изградње.
- Потребно је решити проблем плаћања прикључака на комуналну инфраструктуру јер породице тешко да могу саме да снесу те трошкове.

## 12. Изградња нове куће уместо старе

### Одређење модела:

Суштина овог модела била је да су неке општине, или донатори, или комбиновано, помагали Роме да новим кућама замене куће које су биле пропале и склоне паду. Нове куће су остале у власништву ромске породице.

### Ко су били корисници овог модела:

Најсиромашније ромске породице које су изложене претњи да могу да остану без крова над главом јер су им куће пропале.

### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Општина, донатори, организације цивилног друштва, грађевински предузимачи, мајстори, а делом и Роми уколико су били у могућности да помогну.

### Где је модел био коришћен:

У групи од 20 општина учесница пројекта *Овде смо заједно* само је Коцељева пријавила да је имала овај модел решавања питања стана за две угрожене ромске породице. Ван ових 20 општина, овај модел је био коришћен у општини Апатин.<sup>47</sup> Такође, девет старих кућа замењено је новим у оквиру ЕХО-РРЦ пројекта који је ова организација спроводила у Војводини.

### Који је био стратешки и правни основ за примену модела:

Стратешка и акциона документа о социјалном становању не говоре о овом начину решавања стана. Изградња нове куће изводи се према *Закону о планирању и изградњи*<sup>48</sup>. Иако је реч о донацији и укључивању општине, у неким случајевима није прибављена одговарајућа грађевинска дозвола. Део оваквих кућа може да буде потенцијални предмет легализације.

### Земљиште:

Изградња нове куће по правилу се ради на истом месту где је била и стара кућа, односно на истој парцели.

### Извор и начин финансирања:

Финансирање замене старе куће новом вршено је од стране општине или донатора.

---

47 Macura, Vladimir (2009.) *Roma settlements in Serbia – Current state of affairs and future goals*, part of EU-ROMA project/Action 3. Belgrade: Society for the Improvement of Local Roma Communities, [http://issuu.com/euroma/docs/3-macura\\_serbia\\_final\\_300\\_eu\\_roma\\_150709\\_2335](http://issuu.com/euroma/docs/3-macura_serbia_final_300_eu_roma_150709_2335), преузето 23. 03. 2014.

48 „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11.

### Какав је био квалитет изведених радова:

Обзиром да су куће биле професионално грађене, квалитет кућа је задовољавајући. Куће подизане у оквиру ЕХО-РРЦ пројекта имале су површину од 20 до 30 m<sup>2</sup>, и састојале су се од једне собе, пред-собља и купатила<sup>49</sup>.

### Трошкови становања:

Трошкови становања се не повећавају добијањем нове куће на поклон, изузев уколико је породица обавезна да плаћа комуналне услуге које претходно није плаћала јер стара кућа није била повезана на комуналну инфраструктуру.



Слике показују пример замене дотрајале куће Ђурђевић Јована новом кућом у Омладинској улици 28, у Апатину. Општина је 2007. помогла једном броју најугроженијих породица из Ромског насеља тако што им је дала грађевинске пакете и у одређеним случајевима и радну снагу. Слике а. и б. приказују стање Ђурђевићеве куће пре интервенције, слика в. показује изливане темеље око старе куће, а слика г. изглед једне куће, грађена Ytong блоковима, која је била узор за Ђурђевићеву.

### Конструкција и материјали:

Конструкција и материјали који су коришћени за класичну изградњу били су уобичајени грађевински материјали односно бетонски темељи, стубови и серклажи, испуне од гитер блокова, или YTONG блокови у Апатину.

---

<sup>49</sup> Јовановић, С. (2014). *Одржива обнова ромских насеља самоградњом*, презентација на Другој регионалној конференцији о становању, ОСЦЕ/ОДИХР, Тирана, 26–27. 02. 2014.

**Ко је изводио радове:**

Радове су изводили или мајстори, или регистрована предузећа одабрана путем тендера, или сами Роми заједно са мајсторима.

**Како се кућа користила док су радови били у току:**

Питање није релевантно.

**Која је цена овог модела:**

Цена куће у неким општинама може да се креће од 6.000 до 9.000 евра, односно око 120 до 180 €/m<sup>2</sup>. Висина средстава који су давани у ЕХО-РРЦ пројекту за била је 3.600 евра за једну кућу, што је обухватало само цену грађевинског материјала.

**Време које је било потребно за извођења радова:**

Време потребно за изградњу куће јесте једна грађевинска сезона.

**Препоруке:**

- Општине треба да сагледају обим потреба за заменом старих кућа новим, обзиром да према теренским увидима постоји знатан број домаћинстава који живи у кућама које не могу да се поправе, већ само да се замене.

## 13. Куповина куће на селу

**Одређење модела:**

Овај модел подразумева откуп сеоских кућа са окућницом од приватних лица и настањивање стамбено угрожених домаћинстава која постају нови власници непокретности. Откупе су вршили Комесаријат за избеглице и донаторске организације. Под појмом кућа на селу подразумева се и кућа у приградској зони популарно називана „викендица”, са двориштем довољним за обављање мањих пољопривредних активности. Проналажење и одабир пожељне локације (општине) и куће вршила су заинтересована домаћинства, а куповина је вршена након утврђивања имовинско-правног и физичког стања објекта и парцеле. Осим стамбеног смештаја, ово решење породици је давало могућност бављења мањим пољопривредним активностима ради побољшања економске ситуације.

**Ко су били корисници овог модела:**

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

**Главни актери у реализацији модела:**

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

### Где је модел спровођен:

У Републици Србији од 2005. до 2010. године 1.150 породица, углавном избеглица и ИРЛ, на овај начин је решило своје стамбено питање, а сеоске куће су биле купљене у укупно 95 општина у Србији. У 20 општина укључених у пројекат *Овде смо заједно* овај модел је био примењиван у Лесковцу, Крагујевцу, Ковину, Крушевцу, Књажевцу, Сомбору, Оџацима, Панчеву, Ваљево и Врању<sup>50</sup>. Роми су ретко били обухваћени овим стамбеним моделом. У Бујановцу се изванредан број ромских породица (ИРЛ које су биле смештене у колективном центру „Техничка школа” и неформалном центру „Салваторе”) одлучио за овај вид смештаја и преселио у куће које су купљене преко Комесаријата за избеглице и миграције у неколико села у Војводини. Поред тога, Општина Кула је спровела један од ретких примера куповине кућа на селу за ромске породице како би се решили неки од њихових проблема. Из локалног и покрајинског буџета у периоду 2005–2011. за потребе пресељења становника који су живели у нехигијенском ромском насељу у селу Сивац, купљено је 10 кућа са окућницама на различитим локацијама у истом селу.



Куповина сеоске куће са окућницом и њено давање у власништво угроженим породицама је одрживи модел смештаја који поред основног има и низ других позитивних ефеката - економско оснаживање породице, оживљавање села, пољопривреду у мањем обиму итд. Примери који су овде приказани потичу из Фондације Ана и Владе Дивац. Сlike приказују диверзитет овакве врсте понуде и говоре о могућности да се пронађе адекватан дом.

---

50 UNHCR, Intersoso, Vizija. (2011). *Village Houses: A successful strategy to respond to housing needs for refugees and IDPs in Serbia, Final Evaluation Report*, <http://www.unhcr.rs/en/resources/relevant-documents/vh-final-evaluation-report.html>, 14. 3. 2014.

### **Који је био правни и стратешки основ за примену модела:**

Овај модел се ослањао и на *Националну стратегију за решавање питања избеглица и ИРЛ*<sup>51</sup>, као и релевантне локалне акционе планове који су се тицали избеглица, ИРЛ и Рома.

### **Земљиште:**

Земљиште и објекат су по правилу били приватна својина. Један од услова за куповину имовине био је да величина парцеле буде довољна и адекватна за обављање мањих пољопривредних активности. Парцела на којој се налази кућа, као и објекат, пре куповине морали су бити имовинско-правно регулисани, односно укњижени.

### **Извор и начин финансирања:**

Средства за куповину сеоских кућа су обезбеђивана кроз међународне или домаће донаторске програме (Шведска агенција за међународни развој – SIDA, Швајцарска агенција за развој и сарадњу – SDC, UNHCR, Фондација Ана и Владе Дивац и др.) и мањим делом из републичког буџета као подршка локалним самоуправама да спроводе акционе планове за избеглице и ИРЛ. Од 2011. године, куповина сеоских кућа за избеглице и ИРЛ највише се спроводи преко *Регионалног програма стамбеног збрињавања*.<sup>52</sup>

### **Какав је квалитет зграде, куће, станова, опреме:**

Квалитет купљеног објекта морао је да буде такав да није захтевао крупне и скупе грађевинске интервенције, као и да је пружао могућност коришћења објекта бар наредних пет година без већих улагања у инвестиционо одржавање или неке друге поправке. Због тога је било важно да се пре куповине ураде детаљни технички прегледи објеката и установи њихов квалитет. Површине кућа су се међусобно веома разликовале, на шта је утицала цена, као и локација (општина) у којој је кућа купована.

### **Трошкови становања:**

Корисници су плаћали уобичајене трошкове становања - за воду, струју, за гориво за грејање и др. Додатно оптерећење за домаћинство, одмах по куповини имовине, било је плаћање пореза на пренос апсолутних права, у случајевима када донаторски програм или локална самоуправа нису за то давали додатна средства.

### **Конструкција и материјали куће:**

Објекти који су куповани били су различите конструкције и грађени од различитих материјала. Ипак, углавном је реч о класично грађеним приземним објектима који су у извесној мери девастирани услед некоришћења и неодржавања.

### **Ко је изводио радове:**

Радове на поправци и евентуалној реконструкцији објекта обично је изводила сама породица, или је ангажовала одговарајуће мајсторе.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Обично се породица усели и потом изводи радове на реновирању објекта.

---

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

52 *Regional Housing Programme*, <http://www.regionalhousingprogramme.org/>, 22. 03. 2014.

**Која је цена овог модела:**

Раније су донатори давали од 6.000 до 7.000 евра за једну кућу са окућницом. Породица је могла да дода до 50% вредности некретнине, 3.000 до 3.500 евра, тако да су куповане куће у укупној вредности између 9.000 и 10.500 евра. У скорије време, од 2012. године донатори дају и до 8.000 евра, што уз учешће породице од 50%, односно 4.000 евра, даје укупну вредност непокретности до 12.000 евра. Такође, донатор или Комесаријат, обезбеђују и грађевински и занатски материјал, у вредности од 800 до 1.100 евра по породици, за поправку и реконструкцију купљеног објекта. У укупну цену није урачуната вредност пореза на промет непокретности, што зависи од цене куће, а коју плаћа нови власник.

**Препоруке:**

- Потребно је из републичког буџета издвојити средства за примену локалних акционих планова за становање Рома, као што се то ради за спровођење локалних планова за избеглице и ИРЛ.
- Будући да се власништво показало као важан мотив за опредељивање домаћинства за овај стамбени модел, могуће је овај модел промовисати међу оним домаћинствима која немају властиту стамбену јединицу и чији чланови породице су спремни да се баве пољопривредним активностима.



## Г. Група модела „Унапређивање услова становања”

### 14. Доградња стамбених просторија уз помоћ са стране

#### Одређење модела:

Ромске породице имају потребу за доградњом неке просторије, или мање стамбене јединице, како би одговориле нараслим породичним захтевима (проширење породице, удаја или женидба, одрастање деце, болест у кући и сл.). Ипак, најчешће је реч о доградњи собе коју Роми не специфицирају према функцији, или о доградњи кухиње, дневног боравка, или спаваће собе. Помоћ са стране је један од видова решавања ове потребе. Под *доградњом* се према закону подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује *нови простор ван постојећег габарита објекта*, као и *надзиђивање објекта*, и са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину<sup>53</sup>.

#### Ко су били корисници овог модела:

Сиромашне ромске породице које живе у пренасељеним стамбеним условима и које су власници кућа. Корисници су били и станари пренасељених и неусловних станова који су се налазили у власништву општине или центра за социјални рад, а који су били у кућама којима је било могуће доградити просторију.

#### Ко су били главни актери:

Ромске породице, организације цивилног друштва, страни донатори, општина, стамбена агенција, међународне организације.

#### Где је модел био коришћен:

У оквиру УН-Хабитат СИРП програма дограђено је 10 просторија – соба, на кућама у ромском насељу Грдичка коса 2 у Краљеву. Надзиђивање објеката као форма обезбеђења нових стамбених јединица изведено је у оквиру истог програма у Чачку, где је реконструисано 16 станова у приземним зградама у низу и надзидано са четири стана на првом спрату<sup>54</sup>. У општинама укљученим у пројекат Овде смо заједно доградња стамбених просторија изведена је у четири општине: у Бојнику (10 кућа), Бујановцу (две куће), Прокупљу (четири до пет кућа махом за ИРЛ) и Књажевцу (10 кућа).

#### Који је био правни и стратешки основ за примену модела:

Стратешки основ за доградњу и надзиђивање у ширем смислу били су *Стратегија за унапређење положаја Рома*<sup>55</sup> и *Акциони план за спровођење стратегије–област становање*<sup>56</sup>. Правни основ је био

53 Закон о планирању и изградњи, члан 135 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10–УС и 24/11)

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

55 „Службени гласник РС”, бр. 27/09.

56 Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014, преузето са <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, 15. 03. 2013.

*Закон о планирању и изградњи*<sup>57</sup> којим се прецизира потреба за грађевинском дозволом уз претходно прибављање локацијске дозволе и у случају доградње и у случају надзиђивања. У случају већих интервенција, као што је била она у Чачку, грађевинске дозволе су прибављене. У неким случајевима доградња нових стамбених просторија - када су ове мање и када се раде на појединачним кућама унутар ромских насеља - обављена је без грађевинске дозволе, иако је извршена уз знање општине и њених органа и уз финансијску подршку страног донатора. Овакви објекти су потенцијално предмети за



Доградња постојеће куће собом за спавање, дневним боравком или вишенаменском просторијом, честа је потреба ромских породица, углавном због њеног проширења и одрастања деце. Вредност грађевинског материјала и радова изведених у Краљеву у оквиру програма УН-Хабитат СИРП (слике а, б. и в.) била је око 3.000 евра за једну просторију. Касније је локална самоуправа вршила санације објеката ради отклањања последица земљотреса (слика г).

### **Земљиште:**

Питање новог земљишта најчешће није било релевантно јер се радило о доградњи постојећих кућа на постојећим парцелама. Ово питање је постајало значајно када се радило о малим парцелама са високим степеном заузетости<sup>58</sup>. Такође, у начелу је постојао имовинско-правни аспект у случајевима када су вршене доградње на земљишту које се налазило у јавном власништву (државе, државног предузећа, општине и сл).

57 Члан 135 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10-УС и 24/11)

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

### **Извор и начин финансирања:**

Донаторске или друге организације, преко општине или преко организације цивилног друштва, финансирале су израду техничке документације са предмером и предрачуном потребних радова, куповину материјала, као и извођење радова. Породице су у неким случајевима учествовале својим радом, а понекад кроз набавку дела грађевинског материјала.

### **Какав је био квалитет изведених радова:**

Квалитет изведених радова је био добар. Површина дограђених просторија кретала се од 6 преко 10 до 16 m<sup>2</sup>. Изведени радови су уобичајено обухватили грубе грађевинске радове, уградњу столарије, постављање електро-инсталација, малтерисање и кречење ентеријера. Спољна завршна обрада често није рађена, док је у мањем броју случајева споља рађено само малтерисање без постављене термоизолације или фасаде.

### **Трошкови становања:**

Ова врста интервенције није од утицаја на трошкове становања, обзиром да је реч о кући која је у власништву породице.

### **Конструкција и материјали:**

За доградњу су најчешће коришћени уобичајени материјали: бетон, опека, гитер блокови, дрвена грађа, цреп и сл.

### **Ко је изводио радове:**

Радове су најчешће изводили професионални мајстори, односно предузимачи, уз помоћ ромске породице. За извођење радова током УН-Хабитат СИРП програма израду техничке документације и извођење радова извела је професионална фирма коју је Градска стамбена агенција изабрала кроз јавни тендер. Ромске породице су учествовале у једноставнијим и лакшим физичким пословима.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Кућа, односно онај део који није био везан за извођење радова, користио се нормално за живот породице.

### **Која је цена овог модела:**

Износи које су донатори давали за доградњу једне просторије у Краљеви били су од 3.000 евра, од чега је 2.000 евра било за грађевински материјал, а 1.000 евра за извођење радова. За надзиђивање постојеће зграде новим спратом у Чачку је била постигнута цена од 400 €/m<sup>2</sup>.

### **Време које је било потребно за извођења радова:**

За доградњу једне просторије уобичајено је било потребно око месец дана рада. За реконструкцију и надзиђивање новим спратом у Чачку је била потребна једна грађевинска сезона.

### **Препоруке:**

- За доградњу и надзиђивање општине треба да помогну Ромима, односно организацији која их подржава, да прибаве потребне дозволе за извођење радова.
- Потребно је да се у *Закон о планирању и изградњи* (у делу који говори о посебним врстама објеката за које није потребна грађевинска дозвола) унесе и изградња, односно надзиђивање једне стамбене просторије у циљу побољшања услова становања.
- Износи за доградњу или надзиђивање ромских кућа које дају донатори треба да буду идентични износима који се дају за избеглице и ИРП, односно око 5.000 евра по интервенцији.

## 15. Доградња санитарних просторија уз помоћ са стране

### Одређење модела:

Многе ромске породице немају у својим кућама санитарне просторије (купатила и тоалет) што озбиљно угрожава здравље чланова породице, нарочито деце. Доградња санитарних просторија коју донира неко са стране модел је који може да побољша ову тешку ситуацију. Под *доградњом* се према закону подразумева извођење грађевинских и других радова којима се изграђује *нови простор ван постојећег габарита објекта* који са њим чини грађевинску, функционалну или техничку целину<sup>59</sup>. Одвод за отпадну воду, не само из санитарних просторија већ и из кухиње, може да води до септичке јаме, зидане или пластичне, или до градске канализације. Пројекти који су извођени обухватили су по више кућа унутар једног насеља.

### Ко су били корисници овог модела:

Сиромашне ромске породице које живе у санитарно неопремљеним кућама чији су власници биле корисници су овог модела. То су најчешће биле породице које живе у нехигијенским насељима.

### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Ромске породице, организације цивилног друштва, страни донатори, општина и стамбена агенција били су главни актери у овом моделу. РРЦ-ЕХО као један од услова за спровођење овог модела поставља учешће чланова породице кроз радно ангажовање и набавку дела грађевинског материјала, новог или половног.

### Где је модел био коришћен:

У Србији је модел био креиран 2007. године у оквиру УН-Хабитат СИРП програма и први пут је спроведен у ромском насељу Грдичкој коси 2 у Краљеву када је 12 породица добило купатила са тоалетом. Екуменска хуманитарна организација - Ромски ресурсни центар (ЕХО-РРЦ) је наставила да користи овај модел највећим делом у ромским насељима у Војводини и до 2013. године је доградила или опремила 540 купатила, уз изградњу 408 септичких јама<sup>60</sup>. Као део поменутог ЕХО-РРЦ пројекта, у Оџацима је изграђено по 96 санитарних чворова и септичких јама. У Новом Саду су 123 куће у насељима Адице и Бангладеш добиле купатило или тоалет и изграђено је 90 септичких јама, док су из градског буџета обезбеђена средства за прикључење 60 стамбених јединица насеља Бангладеш на дистрибутивни систем ЈП „Електропривреда”. Од 20 општина које су укључене у пројекат Овде смо заједно, доградња купатила са тоалетом, или само тоалета, урађена је у пет општина: у Бојнику (једна кућа), у Прокупљу (пет кућа), у Звездари (једна кућа), у Књажевцу (31 кућа). Такође, у Ковину је пет кућа добило септичке јаме и прикључено на градски водовод, што је финансирао Програма за развој Уједињених нација (УНДП).

### Који је био правни и стратешки основ за примену модела:

Стратешки основ, у ширем смислу, били су *Стратегија за унапређење положаја Рома*<sup>61</sup> и *Акциони план за спровођење стратегије – област становање*<sup>62</sup>. Правни основ за доградњу био је *Закон о планирању и изградњи* којим се прецизира потреба за грађевинском дозволом уз претходно прибављање локацијске дозволе<sup>63</sup>. Стиче се утисак да је било врло мало случајева када је за доградњу

---

59 Закон о планирању и изградњи, члан 135 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11)

60 Јовановић, С. (2014). *Одржива обнова ромских насеља самоградњом*, презентација на Другој регионалној конференцији о становању, ОСЦЕ/ОДИХР, Тирана, 26–27. 02. 2014.

61 „Службени гласник РС”, бр. 27/09.

62 *Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014*, <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, 15. 03. 2013.

63 Члан 135 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11)

санитарних просторија прибављена грађевинска дозвола, мада су ове доградње биле рађене са знањем општинских органа и знањем страног донатора који је обезбеђивао средства.

### Земљиште:

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



Доградња купатила и тоалета на постојећим кућама један је од модела који знатно унапређује услове становања породице. Санитарне просторије (површине 2–4 m<sup>2</sup>) повезане су на водовод и канализацију и њихова доградња у оквиру УН-Хабитат СИРП програма реализованог у Краљеву коштала је до 2.500 евра за једну просторију, што је проказано на сликама а. и б. Сlike в. и г. приказују решење из Ђурђевог, где је ЕХО-РРЦ осим купатила обезбеђивао и септичке јаме. Већину ових радова изводили су Роми које је ЕХО-РРЦ за то обучио.

### Извор и начин финансирања:

Донаторска или друга организација преко општине или невладине организације финансирала је изградњу и опремање санитарних просторија (израду пројекта за потребне радове, куповину материјала и извођење радова). У неким случајевима ромске породице су својим радом учествовале у решавању овог питања, а понекад су учествовале и кроз набавку дела грађевинског материјала.

### **Какав је био квалитет изведених радова:**

Изведени радови су по правилу били добри. Површина дограђене санитарне просторије била је од 1.5, преко 2 до 4 m<sup>2</sup>. Опремљена је свим исталацијама (водовод, канализација и струја) као и лава-боом, WC шољом, туш-кадом и бојлером за загревање воде. Унутрашњи зидови су по правилу у целисти били обложени керамичким плочицама, док је најчешћа спољна обрада била само малтер, без термоизолације или фасаде.

### **Трошкови становања:**

Ова врста интервенције није била од утицаја на трошкове становања, обзиром да је реч о кући која је у власништву породице. Извесно повећање трошкова тичало се увећане потрошње електричне енергије због уграђеног бојлера за загревање воде.

### **Конструкција и материјали:**

За доградњу су најчешће коришћени уобичајени материјали: бетон, опека, гитер блокови, хидроизолација, дрвена грађа, дрвена или ПВЦ столарија, цреп, а у ентеријеру керамичке плочице.

### **Ко је изводио радове:**

По правилу радове су изводили професионални мајстори, односно предузимачи, уз помоћ ромске породице. У Краљеву, Градска стамбена агенција је путем тендера ангажовала професионалну фирму која је израдила потребну техничку документацију (пројекат, предмер и предрачун радова и материјала) и изводила радове. ЕХО-РРЦ је као део пројекта доградње санитарних просторија имао и оспособљавање Рома за бављење делом грађевинских и грађевинско занатских радова.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

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

### **Која је цена овог модела:**

У оквиру УН-Хабитат СИРП програма у Краљеву 2007. године, доградња и опремање једног купатила са тоалетом површине 4 m<sup>2</sup> коштала је укупно 2.500 евра, од чега је 1.500 евра било утрошено за материјал, а 1.000 евра за радну снагу и техничку документацију. Цена за грађевински материјал, у оквиру ЕХО-РРЦ пројекта, кретала се од 1.000 евра за опремање купатила површине 4 m<sup>2</sup> (унутар претходно изграђене просторије), затим око 1.200 евра за доградњу нове просторије и опремање купатила површине 2–3 m<sup>2</sup>, односно приближно 1.400 евра за ново купатило површине 4 m<sup>2</sup>.<sup>64</sup> Поред тога, цена изградње септичких јама кретала се око 300 евра по комаду.

### **Време које је било потребно за извођења радова:**

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

### **Препоруке:**

- За доградњу санитарних просторија општине треба да помогну Ромима, односно организацији која их подржава, да прибаве одговарајућу дозволу за извођење радова на доградњи санитарних просторија.
- Износи за доградњу ромских кућа санитарним просторијама и евентуално септичким јамама, који се траже од донатора треба да буду идентични износима који се траже за избеглице и ИРЛ.
- Потребно је да се у *Закон о планирању и изградњи*, у делу који говори о посебним врстама објеката за које није потребна грађевинска дозвола унесу и купатила са тоалетом у циљу побољшања услова становања.

---

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

## 16. Поправка куће уз помоћ са стране

### Дефиниција модела:

Поправка куће је скупни појам који означава више врста грађевинских радова на кућама које су временом услед коришћења и старења бивале оштећене до мере да су постајале неподесне за становање. Део ромских кућа је имао ове проблеме и решење је тражено кроз помоћ за ове поправке. Тај појам подразумева, према *Закону о планирању и изградњи*, санацију, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање<sup>65</sup>. *Санација* значи извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, али којима се не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката<sup>66</sup>. *Инвестиционо одржавање* је извођење грађевинско занатских радова, односно других радова у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације<sup>67</sup>. Најчешћи радови на инвестиционо одржавању објекта или стана су: подашчавање крова, постављање термо и хидроизолације, замена кровног покривача, поправка и замена олука, изолатерски и фасадерски радови, замена спољне столарије у постојећим отворима. *Текуће (редовно) одржавање* је извођење радова ради спречавања оштећења која настају употребом објекта и ради отклањања тих оштећења. Радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија и други слични радови<sup>68</sup>.

### Ко су били корисници овог модела:

Овај модел је коришћен за сиромашне ромске породице које су биле власници кућа. Према *Националној стратегији социјалног становања* корисници програма унапређења услова становања у личној својини кроз различите видове финансирања могу бити и домаћинства која станују у свом стану, који није одговарајући, а који може да буде унапређен, под условом да домаћинства задовољавају одређене критеријуме.

### Главни актери у реализацији модела:

На радовима поправке кућа главни актери су били организације цивилног друштва, ромске породице, донатори, општине и стамбене агенције.

### Где је модел спровођен:

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

### Који је био правни и стратешки основ за примену модела:

Стратешки основ за ову врсту радова били су *Национална стратегија социјалног становања*<sup>69</sup>, затим *Стратегија за интеграцију Рома*<sup>70</sup> и *Акциони план за спровођење стратегије - област становање*. Правни основ је и *Закон о социјалној заштити*, односно релевантне локалне одлуке које предвиђају случајеве за доделу једнократне новчане помоћи (интервентне мере). Правни основ за

65 *Закон о планирању и изградњи*, члан 2, ставка 35, 36, и 36а („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС и 24/11)

66 *Закон о планирању и изградњи*, члан 2, ставка 35.

67 *Закон о планирању и изградњи*, члан 2, ставка 36.

68 *Закон о планирању и изградњи*, члан 2, ставка 36а.

69 „Службени гласник РС”, бр. 13/12.

70 „Службени гласник РС”, бр. 27/09.

поправке био је у неким случајевима *Закон о планирању и изградњи*. Све поправке које су извођене нису имале одговарајуће Одобрење за извођење радова које се издаје без претходног прибављања Локацијске дозволе и то за санације и инвестиционо одржавање, док за текуће редовно одржавање ово није потребно<sup>71</sup>.

#### **Земљиште:**

Није релевантно јер кућа већ постоји на одређеном плацу.



Овај модел омогућава да се релативно малим средствима добију добри резултати. Поправка кровне конструкције и замена црепа, поправка зидова уништених влагом, замена дотрајалих прозора и врата, уобичајени су радови који се изводе. Са релативно малим средствима од 100, 200 до 1000 евра за поправку једне куће, које дају локалне самоуправе или донатори, битно се побољшају услови становања. Сlike а. и б. потичу из Ваљева и на њима је приказан део једне групације кућа у низу пре и после интервенције. Слика в. приказује поправку крова у Краљеву, а слика г. поправку стрехе на кући у Зрењанину.

#### **Извор и начин финансирања:**

Донаторска или друга организација преко општине или организације цивилног друштва финансирала је израду предмера и предрачуна потребних радова, куповину материјала и извођење радова. Мања финансијска средства издвајале су и локалне самоуправе, из одређених позиција предвиђених у буџету, попут средства за спровођење ЛАП за Роме или за доделу интервентне помоћи. Такође, породице су у неким случајевима учествовале својим радом, а понекад су набављале и део грађевинског материјала.

---

71 *Закон о планирању и изградњи*, члан 145 („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11)



### **Какав је квалитет изведених радова:**

Квалитет изведених радова на поправкама је у највећем броју случајева задовољавајући, што повећава комфор коришћења куће. Овај модел омогућава да се са релативно малим средствима добију добри резултати. Уобичајени радови који су извођени били су набавка и замена столарије (дрвена или чешће ПВЦ врата и прозори), затим поправка кровне конструкције и замена црепа, поправка зидова уништених влагом и сл.

### **Трошкови становања:**

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

### **Конструкција и материјали куће:**

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

### **Ко је изводио радове:**

Радове су углавном изводили квалификовани мајстори, које је ангажовала одговарајућа служба локалне самоуправе или организација цивилног друштва у заједници са породицама. Ретко (уколико је реч о већем обиму послова) радове је изводило грађевинско предузеће, које је путем тендера ангажовала локална самоуправа.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Кућа се користи док су радови у току.

### **Која је цена овог модела:**

Цена поправки зависи од оштећења на кући на којој се жели санирати квар. Средства која су издвајале локалне самоуправе кретала су се између 100-200 евра, ретко до 600 евра за поправку једне куће. У оквиру УН-Хабитат СИРП програма за радове на поправци кућа у ромском насељу у Краљево утрошено је око 1.000 евра по објекту, док је за реконструкцију једне стамбене јединице у Ваљево утрошено између 1.500 и 2.000 евра, односно 3.000 евра уколико се радило о обимнијој реконструкцији.

### **Време извођења радова:**

Време извођења радова је било различито и трајало је од неколико недеља до више месеци.

### **Препоруке:**

- Актери који су укључени у радове на поправци ромских кућа и општина треба да прибаве одговарајућу документацију (за санацију и инвестиционо одржавање) односно одобрење за извођење радова (за текуће одржавање објекта)
- Потребно је ромским породицама пружити (бесплатну) правну помоћ да прибаве одговарајућа имовинско-правна документа<sup>72</sup>.

---

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

## 17. Завршавање започете куће уз помоћ са стране

### Одређење модела:

Под завршавањем започете куће обично се подразумева *завршавање грађевинско-занатских и инсталатерских радова*, или *завршавање спољних завршних занатских радова*. Први случај се јављао када је кућа била у сивој фази изградње и када је требало да се постави столарија, инсталације, малтерисање, кровна покривка итд, као и да се доведе у стање када и незавршена кућа може да се користи. За разлику од куће у сивој фази изградње, код кућа чији је ентеријер у целости или делимично завршен, завршавање спољних занатских радова уобичајено је обухватало постављање олука, термичку изолацију, фасаду, тротоаре око куће и сл. Део ромских кућа не може да буде завршен због сиромаштва њихових власника и тада је потребна помоћ са стране.

### Ко су били корисници овог модела:

Ромске породице средњег и нешто нижег материјалног статуса које су биле у стању да изграде куће до сиве фазе и са завршеним ентеријером. Ипак, корисници овог стамбеног модела у протеклом периоду најчешће су биле избеглице и ИРЛ у оквиру различитих програма трајне интеграције. Такође, *Национална стратегија социјалног становања*<sup>73</sup> као кориснике овог стамбеног модела наводи и власнике неусловног стана који се може унапредити, а чији приходи не прелазе 50% просечних примања у јединици локалне самоуправе за једночлано домаћинство, што се даље усклађује према броју чланова домаћинства.

### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Ромске породице, општина, донатори, микрокредитна организација и предузимачи.

### Где је модел био коришћен:

У оквиру пројекта УН-Хабитат СИРП, завршавање кућа је била једна од опција која је понуђена породицама. Породице су конкурисале за микрокредите што им је дало могућност да тако завршавају започете објекте. У општинама укљученим у пројекат Овде смо заједно завршавање започете куће извођено је у пет општина: у Бојнику (10 кућа), Прокупљу (12 кућа), Врању (две куће), Књажевцу (10 кућа) и Крушевцу (једна кућа).

### Који је био правни и стратешки основ за примену модела:

Стратешки основ за завршавање кућа била је *Национална стратегија социјалног становања* и у ширем смислу *Стратегија за унапређење положаја Рома*<sup>74</sup> и *Акциони план за спровођење стратегије – област становање*. Када је реч о стамбеним решењима за избеглице и ИРЛ, правни и стратешки основ дат је у изменама и допунама *Закона о избеглицама*<sup>75</sup>, затим у *Националној стратегији за решавање питања избеглица и интерно расељених лица*<sup>76</sup>, као и у локалним акционим плановима који се тичу ове популације. Нису тражене никакве посебне дозволе нити одобрења за завршавање кућа које су биле у сивој фази, као ни за завршавање спољних радова, јер су према закону ове куће морале да имају грађевинску дозволу када је започета њихова изградња, тако да је завршавање куће било обухваћено тим дозволама. Куће које нису имале грађевинске дозволе морале су да имају доказ да су у процесу легализације.

---

73 „Службени гласник РС”, бр. 13/12.

74 „Службени гласник РС”, бр. 27/09.

75 „Службени гласник РС”, бр. 30/10.

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

**Земљиште:**

Није релевантно јер је реч о постојећој кући на постојећој парцели.

**Извор и начин финансирања:**

Донатори су преко општине финансирали радове на завршавању започетих зграда. Део Рома је учествовао са додатним средствима у овим радовима, а један део Рома је подигао микрокредите за завршавање куће.

**Какав је био квалитет изведених радова:**

Квалитет изведених радова по правилу је висок.

**Трошкови становања:**

Радови на завршавању кућа не утичу на повећање цене становања, већ супротно могу да смање трошкове због уштеда у грејању. Уколико је узет микрокредит, онда се трошкови повећавају, али у границама прихватљивог.

**Конструкција и материјали:**

За завршне радове су коришћени стандардни материјали који се употребљавају у грађевинарству и грађевинском занатству.

**Ко је изводио радове:**

Завршни радови, у ентеријеру или на фасади, високо су професионални занатски радови и они су махом били извођени од стране професионалних мајстора, односно предузимача.

**Како се кућа користила док су радови били у току:**

Куће у сивој фази којој је тек требало урадити ентеријер нису могле да се користе током извођења радова. Куће код којих је требало урадити само завршне радове на фасади нормално су се користиле током извођења радова.

**Која је цена овог модела:**

Цена за завршне радове од сиве фазе до завршеног ентеријера кретала се од 60–100 €/m<sup>2</sup> куће. Цена завршних радова на фасади може да буде око 15–25 €/m<sup>2</sup>.

**Време које је било потребно за извођења радова:**

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

**Препоруке:**

- Сиромашне ромске породице које су сопственим средствима успеле да изграде своју кућу до сиве фазе заслужују да им се помогне да је и заврше. Општине, донатори и организације цивилног друштва треба у том правцу да раде.
- Општине, организације цивилног друштва и донатори треба да обрате пажњу на постављање фасадне термичке изолационе облоге као средства за повећање стамбеног комфора породице, као и за смањење емисије CO<sub>2</sub>.

## 18. Добијање грађевинских пакета

### Одређење модела:

Под грађевинским пакетом се подразумева одређена количина грађевинског материјала са којом је могуће урадити различите радове – од поправки и адаптација, преко доградње новог одељења уз постојећу кућу, или чак до изградње нове куће на месту старе. Суштина овог модела решавања стамбеног питања јесте велики степен слободе који породице имају у одлучивању шта им је најпрече да се уради на кући коју већ имају. Породице добијају грађевинске пакете или од општине или неког другог донатора.

### Ко су били корисници овог модела:

У зависности од ситуације на терену и врсте корисника, модел доделе грађевинских пакета највише се односио на породице ИРЛ и избеглица, и у мањој мери на сиромашне ромске породице.

### Ко су били главни актери у реализацији овог модела:

Главни актери су били донатори и међународне организације, Комесаријат за избеглице и миграције, општине, избеглице, ИРЛ и Роми.

### Где је модел био коришћен:

Комесаријат за избеглице и миграције користио је овај модел у знатном обиму, па је до 2013. године додељено неколико хиљада грађевинских пакета породицама избеглица и ИРЛ. Општина Апатин је ромским породицама додељивала грађевински материјал (YTONG блокове, гитер блокове, шљунак, салонит за кров и др). У 20 општина које су укључене у пројекат *Овде смо заједно* оваква врста помоћи ромским породицама додељивана је у Врању, Белој Паланци, Прокупљу, Књажевцу, Крушевцу и Оџацима. У Бојнику је обезбеђен грађевински материјал за 10 ромских породица које су враћене наком расељавања београдског насеља „Газела”.

### Који је био стратешки и правни основ за примену модела:

Стратешки основ на националном нивоу најпре је дефинисан *Стратегијом за давање нових овлашћења и интеграцију Рома у Србији*, а касније, од 2009, основ се налазио у *Стратегији за унапређење положаја Рома*<sup>77</sup> и *Акционом плану за спровођење стратегије - област становање*<sup>78</sup>. На локалном нивоу основ су биле локалне стратегије и ЛАП. Такође, за породице избеглица и ИРЛ, стратешки основ била је и *Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица*<sup>79</sup>, као и ЛАП-ови који су били усмерени на ове осетљиве групе становништва. Правни основ је зависио од врсте радова који су предузимани и био је у распону од обавезе да се има грађевинска дозвола, или да је започет процес легализације па до одобрења за извођење радова. У неким случајевима радови су обављани без грађевинске дозволе, иако су рађени уз знање општине и њених органа и уз финансијску подршку страног или домаћег донатора.

### Земљиште:

Пакети су најчешће давани за куће, односно парцеле, које су Роми већ поседовали.

---

77 „Службени гласник РС”, бр. 27/09.

78 *Акциони план за спровођење стратегије за унапређевање положаја Рома 2013–2014*, преузето са <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, 15. 03. 2013.

79 *Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године*, преузето са <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type=14&lang=SER&date=0>, 18. 11. 2013.

### Извор и начин финансирања:

Донаторска организација и општина самостално или заједнички су финансирале куповину грађевинског материјала, с тим да су донације до сада биле главни извор финансирања овог стамбеног модела. Грађевински материјал је набављан преко јавног тендера, а одабир корисничких породица је најчешће вршен преко конкурса. Корисничке подорице су добијале грађевински материјал, а не финансијска средства.

### Какав је био квалитет изведених радова:

Квалитет изведених радова био је добар у случају када је породица имала могућности да ангажује професионалне мајсторе. У случајевима код потпуне самоградње, без било какве професионалне помоћи, чињене су грешке и пропусти.



Грађевински пакети које донира нека организација, или општина из свог буџета, добар су вид помоћи за побољшање услова становања Рома. Слике а, б. и в. приказују овај вид помоћи који је спровођен у општини Апатин. Породице су такође стимулисане да користе и рециклирани материјал, што је приказано на слици г.

### Трошкови становања:

Примањем на поклон грађевинског пакета трошкови становања породице се не повећавају.

### **Конструкција и материјали:**

Уобичајено је било да су грађевински пакети садржали материјал који је најчешће био коришћен у грађевинарству и занатским радовима. Разлог томе је што велики број људи (и корисника и мајстора) има искуства са често употребљаваним материјалима.

### **Ко је изводио радове:**

Роми су сами организовали извођење радова и често су се ангажовали на мање стручним пословима. За послове који су захтевали знатно знање и вештину породице су ангажовале мајсторе.

### **Како се кућа користила док су радови били у току:**

Коришћење постојеће куће у току радова зависило је од врсте радова који су били извођени.

### **Која је цена овог модела:**

Цена грађевинског пакета који су Роми добијали у Апатину кретала се између 3.000 и 4.000 евра, док је у другим општина овај износ је био знатно нижи. У програмима стамбеног збрињавања избеглица и ИРЛ, у раним фазама примене овог модела, вредност грађевинског пакета била је око 2.500 евра, а касније и до 4.000 евра. Вредност грађевинских пакета који се додељују кроз *Регионални програм стамбеног збрињавања креће се од 5.000 до 9.000 евра.*

### **Време које је било потребно за извођење радова:**

Време потребно за извођење радова креће се од неколико недеља, па до читаве грађевинске сезоне. Све зависи од тога за коју врсту радова су пакети били узимани.

### **Препоруке:**

- Општине и донатори би требало да уз грађевинске пакете пруже и професионалну помоћ мајстора за поједине специфичне радове. Досадашња искуства су показала да упркос вољи породице да уради неке радове, рецимо инсталатерске, она то није у стању. Без овакве помоћи грађевински пакет за купатило само је делимично од користи.
- Потребно је да вредност грађевинских пакета коју добијају ромске породице не буде мања од оне коју добијају избеглице и ИРЛ.



# Литература

Акциони план за спровођење стратегије за унапређивање положаја Рома 2013–2014. Београд: Влада Републике Србије, <http://www.ljudskaprava.gov.rs/>, преузето 15. 03 2014.

Београд за Роме: Пресељење становника неформалних насеља у Београду. <http://www.beograd.rs>, преузето 16. 03. 2014.

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

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

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

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

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

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

Драгојловић-Јеремић, Весна. (2013). *Социјално становање у заштићеним условима: искуство града Смедерева*. Презентација на конференцији: „Становање Рома у Србији: од стратегије до реалности”, Београд, 13. 11. 2013.

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

Закон о планирању и изградњи, „Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС и 24/11.



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

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

Закона о избеглицама, „Службени гласник РС”, бр. 30/10.

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

Законом о социјалном становању, „Службени гласник РС”, бр. 72/09.

Јовановић, Слађана. (2014). *Одржива обнова ромских насеља самоградњом*, презентација на Другој регионалној конференцији о становању, ОСЦЕ/ОДИХР, ВРРИ пројект, Тирана, 26–27. 02. 2014.

Macura, Vladimir. (2009). *Roma settlements in Serbia – Current state of affairs and future goals*, part of EU-ROMA project/Action 3. Belgrade: Society for the Improvement of Local Roma Communities, [http://issuu.com/euroma/docs/3-macura\\_serbia\\_final\\_300\\_eu\\_roma\\_150709\\_2335](http://issuu.com/euroma/docs/3-macura_serbia_final_300_eu_roma_150709_2335), преузето 23. 03. 2014.

Мојовић, Ђорђе. (2010). *Евалуација пројекта ИПА 2007. који је реализовао УНХЦР у сарадњи са Хаусинг центром*, <http://pur.rs/dokumenta.php>, преузето 20. 03.2014.

Национална стратегија социјалног становања, „Службени гласник РС”, бр. 13/12.

Национална стратегија за решавање питања избеглица и интерно расељених лица за период 2011. до 2014. године. Београд: Влада Републике Србије <http://www.kirs.gov.rs/articles/navigate.php?type1=14&date=0&lang=SER>, 18. 03. 2014.

Одлука о оснивању Републичке агенције за становање, „Службени гласник РС”, бр. 56/11.

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

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

Organization for Security and Co-operation in Europe (OSCE). (2003). *Action Plan on Improving the Situation of Roma and Sinti within the OSCE Area*.

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

Praxis. (2013). *Допринос социјалној инклузији и борби против дискриминације маргинализоване популације у Србији*, Београд, <http://www.praxis.org.rs/index.php/sr/>, преузето 20. 03. 2014.

Ramirez, Ligia, Mojović, Đorđe, Galasi, Barbara, Čolić, Ratka, Vuksanović-Macura, Zlata (ed.). (2008). *SIRB Book: The Settlement and Integration of Refugees Programme in Serbia 2005–2008*. Belgrade: UN-Habitat Belgrade.

*Regional Housing Programme*, <http://www.regionalhousingprogramme.org/>, преузето 22. 03. 2014.

Република Србија. (2011). *Први национални извештај о социјалном укључивању и смањењу сиромаштва у Републици Србији*. Београд: Влада Републике Србије

Републичка агенција за становање, <http://www.rha.gov.rs/>, преузето 22. 03. 2014.

Социјални станови се у Београду сукуцесивно граде последњих десет година, <http://www.beograd.rs/cms/view.php?id=1560766>, преузето 22. 03. 2014.

Стратегија за унапређење положаја Рома, „Службени гласник РС”, бр. 27/09.

Стратегија реинтеграције повратника по основу Споразума о реадмисији, „Службени гласник РС”, бр. 15/09.

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

UN-Habitat. (1996). *The Habitat Agenda Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action*, [http://www.unhabitat.org/declarations/habitat\\_agenda.htm](http://www.unhabitat.org/declarations/habitat_agenda.htm)

UNHCR, Intersoso, Vizija. (2011). *Village Houses: A successful strategy to respond to housing needs for refugees and IDPs in Serbia, Final Evaluation Report*, <http://www.unhcr.rs/en/resources/relevant-documents/vh-final-evaluation-report.html>, преузето 14. 03. 2014.

United Nations Special Rapporteur on the Right to Adequate Housing. (2007). *Basic principles and guidelines on development based evictions and displacement*, <http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/toolkit/Pages/RighttoAdequateHousingToolkitIssues.aspx>, преузето 21. 03. 2014.

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

Хаузинг центар, *Социјално становање у заштићеним условима* <http://www.housingcenter.org.rs/index.php/socijalno-stanovanje-u-zasticenim-uslovima>, преузето 18. 03. 2014.

Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1997). *General Comment n°7: The right to adequate housing (Art.11.1): forced evictions, 05/20/1997*, [http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/\(Symbol\)/959f71e476284596802564c3005d8d50?Opendocument](http://www.unhchr.ch/tbs/doc.nsf/(Symbol)/959f71e476284596802564c3005d8d50?Opendocument), преузето 21. 03. 2014.



## Извори фотографија

Мисија ОЕБС у Србији 1б, 2б, 10б; Републичка стамбена агенција 6а; Град Београд 6б, 6в, 6г; УН-Хабитат СИРП 7а, 7б, 7в, 7г; 13а, 13б, 13в; 14а, 14б; 15а; Хаузинг центар 8а, 8б, 8в, 8г; Министарство за капиталне инвестиције 10а; Град Смедерево 10б; UNHCR 10в; Град Апатин 11а, 11б, 11в, 11г; 17а, 17б, 17в, 17г; Фондација Ана и Владе Дивац 12а, 12б, 12в, 12г; ЕХО-РРЦ 14в, 14г. Остале фотографије потичу из Друштва за унапређивање ромских насеља.

