

Република Србија
ГРАД ЧАЧАК
Градско веће
Број: 06-61/2024-III
28. март 2024. године
Ч А Ч А К

СКУПШТИНА ГРАДА ЧАЧКА

На основу члана 46. Закона о локалној самоуправи („Сл.гласник РС“ бр.129/2007, 83/2014 – др. закон и 101/2016 – др. закон, 47/2018 и 111/2021) и члана 84. Статута града Чачка („Сл. лист града Чачка“ бр.6/2019),

Градско веће града Чачка, на седници одржаној 28. марта 2024. године, размотрило је

ГОДИШЊИ ИЗВЕШТАЈ О РАДУ „ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ“ ЧАЧАК ЗА 2023. ГОДИНУ

па предлаже Скупштини да донесе

ЗАКЉУЧАК

УСВАЈА СЕ Годишњи извештај о раду „Градске стамбене агенције“ Чачак за 2023. годину, који је усвојио Управни одбор „Градске стамбене агенције“ Чачак, на седници одржаној 25. марта 2024. године, број 12/24.

Известилац на седници Скупштине је Бранкица Јелић, директор „Градске стамбене агенције“ Чачак.

ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА
Милун Годоровић



Република Србија
Град Чачак
„Градска стамбена агенција“
Број:40/24
25. март 2024. године
Ч а ч а к

25. 03. 2024

ПРИЈЕМА
ГРАДСКА СТАМБЕНА
ПИСАРНИЦА ЧАЧАК

Град Чачак ✓
-Градско веће-
-Скупштина Града Чачка-

Предмет: Достава Годишњег извештаја о раду „Градске стамбене агенције“ Чачак за 2023. годину

Поштовани,

У прилогу достављамо Годишњи извештај о раду „Градске стамбене агенције“ Чачак за 2023. годину, у свему према тексту који чини саставни део ове Одлуке, ради разматрања и усвајања.

С поштовањем

Директор
„Градске стамбене агенције“ Чачак
Бранкица Јелић



Градска стамбена агенција Чачак
- Управни одбор –

Број: 12/24

Датум: 25. март 2024.године

Ч а ч а к

На основу члана 29. Статута „Градске стамбене агенције“ Чачак („Сл. лист Општине Чачак бр. 2/06, 11/06 и „Службени лист града Чачка“ бр. 24/13), Управни одбор „Градске стамбене агенције“ Чачак, на седници одржаној дана. 25. марта 2024. године, донео је следећу:

О Д Л У К У

1. **УСВАЈА СЕ** Годишњи извештај о раду „Градске стамбене агенције“ Чачак за 2023. годину, у свему према тексту који чини саставни део ове Одлуке.
2. Годишњи извештај из тачке 1. ове Одлуке доставити Оснивачу – Скупштини Града Чачка.

ПРЕДСЕДНИК
УПРАВНОГ ОДБОРА


Милојко Калосеровић



На основу члана 29. став 1. алинеја 1. и 2. Статута „Градске стамбене агенције“ Чачак („Службени лист Општине Чачак“ бр. 2/06 и 11/06), Управни одбор „Градске стамбене агенције“ Чачак, на седници одржаној дана 25. марта 2024. године, усвојио је

**ГОДИШЊИ ИЗВЕШТАЈ О РАДУ
„ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ“ ЧАЧАК
ЗА 2023. ГОДИНУ**

Чачак, март 2024. године

САДРЖАЈ:

I	УВОДНЕ НАПОМЕНЕ	
1.	О оснивању Градске стамбене агенције Чачак	
2.	Послови Градске стамбене агенције Чачак.....	
3.	Структура запослених у Градској стамбеној агенцији Чачак.....	
4.	Услови рада Градске стамбене агенције Чачак	
II	ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2023. ГОДИНУ И ЊИХОВА РЕАЛИЗАЦИЈА	
1.	Пројекат доделе средстава намењених стварању и побољшању услова становања породица избеглица на територији Града Чачка, кроз изградњу вишепородичног стамбеног објекта за потребе стамбеног збрињавања 25 породица из категорије избеглог и прогнаног становништво са територије БиХ и Хрватске.....	
2.	Реализација пројекта који финансира УНОПС, кроз изградњу две стамбене зграде, куповину кућа, као и куповину грађевинског материјала за следеће категорије лица: жене-жртве породичног насиља, децу из хранитељских породица, роме, инвалиде.....	
3.	Активности на плану преузимања послова и радних задатака који се тичу регистрације стамбених заједница и избора управника зграда	
4.	Пилот пројекат уређења и санације фасада зграда у екстра зони, првој и другој зони града Чачка.....	
5.	Задаци који се тичу сарадње са државним сектором и међународним невладиним организацијама, на плану енергетске ефикасности у зградарству	
6.	Послови Градске стамбене агенције, везани за правно следбеништво иза Фонда за финансирање изградње станова солидарности Општине Чачак	
7.	Програм изградње станова за непрофитно становање средствима Републичке агенције за становање и Града Чачка	
8.	Обнављање уговорног односа са закупцима станова из оквира Програма СИРП и са закупцима станова из Програма станоградње за самохране родитеље и инвалидна лица	
9.	Систем електронског чувања и архивирања документације	

10. Активности Градске стамбене агенције на закључивању уговора о закупу са ратним војним инвалидима у Кошутњаку.....
11. Успостављање система Финансијског управљања и контроле (ФУК) у Градској стамбеној агенцији
12. Активности на изради интернет презентације Градске стамбене агенције Чачак
13. Учешће представника Градске стамбене агенције у активностима Акционог тима за Роме
14. Управљање и одржавање постојећих и новоизграђених стамбених јединица чији је инвеститор Градска стамбена агенција и Град Чачак
15. Израда Плана рационализације пословања и преиспитивање постојеће организационе шеме и Правилника о унутрашњој организацији и систематизацији радних места

III ИЗВЕШТАЈ О РАДУ УПРАВНОГ ОДБОРА ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ЧАЧАК

IV ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ЧАЧАК ЗА 2023.ГОДИНУ

I УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

1. *О оснивању Градске стамбене агенције*

„Градска стамбена агенција“ – Чачак (у даљем тексту: Агенција), основана је Одлуком Скупштине општине Чачак ("Службени лист Општине Чачак" број 9/05 и 13/05), првобитно као „Општинска стамбена агенција“, а потом преименована у „Градску стамбену агенцију“. Разлог за промену имена је у усаглашавању са Законом о територијалној организацији Републике Србије ("Сл. гласник РС" бр. 129/07) и Статутом града Чачка ("Сл. лист града Чачка" бр. 3/08).

Агенција је основана и функционише према Закону о јавним агенцијама ("Службени гласник РС" бр. 18/05). Стога је јединствени облик организовања на територији целе Србије, за разлику од већине осталих стамбених агенција, које послују и организоване су као јавна предузећа.

Послови и начин рада Агенције регулисани су Одлуком о оснивању, Статутом Агенције и Правилником о унутрашњој организацији и систематизацији радних места.

- Нови концепт непрофитно становања у Србији и улога Градске стамбене агенције у реализацији програма непрофитног становања -

Нетржишно, непрофитно становање је део стамбене политике једне државе, којим се на системски начин обезбеђују претпоставке за решавање стамбених потреба свих домаћинстава која не могу да самостално на тржишту себи обезбеде адекватно стамбено решење. Непрофитно становање је, по данашњим схватањима, готово неизоставан елемент развоја градова, а националном стамбеном политиком директно се доприноси и политикама које подржавају равномерни регионални развој. Са те стране, непрофитно становање никако се не посматра као трошак, већ као инвестиција, са дугорочним позитивним ефектима, која, са једне стране, доприноси повећању привредних активности (ангажовање великог броја привредних грана и стварање нове вредности), а, са друге стране, доприноси социјалној кохезији и унапређивању демографских структура.

Законом о становању и одржавању зграда, опредељен је законски оквир за деловање градских стамбених агенција, у правцу одрживог развоја непрофитног становања и начина обезбеђивања средстава за развој непрофитног становања, као и друга питања од значаја за непрофитно становање.

Непрофитно становање, у смислу овог Закона, јесте становање одговарајућег стандарда, које се обезбеђује уз подршку државе, у складу са стратегијом непрофитног становања и програмима за реализацију стратегије, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога не могу да обезбеде стан по тржишним условима. Ради обезбеђивања услова за одрживи развој непрофитног становања у Републици Србији, а у циљу реализације утврђене националне стамбене политике, којом се одређују и мере за њено спровођење, доноси се Национална стратегија непрофитног становања и Акциони план за њено спровођење.

Јединица локалне самоуправе, ради обезбеђивања услова за развој непрофитног становања:

- доноси Локалну стамбену стратегију, у складу са Националном стратегијом непрофитног становања,
- доноси, у складу са Локалном стамбеном стратегијом и Националном стратегијом непрофитног становања, програме непрофитног становања,
- планира буџетска средства за спровођење Локалне стамбене стратегије,
- обезбеђује развој непрофитног становања, путем одговарајуће земљишне политике и планирања и уређења простора,
- води регистар станова и
- оснива самостално, или заједно са другим заинтересованим јединицама локалне самоуправе, непрофитну стамбену организацију (стамбену агенцију), ради спровођења Локалне стамбене стратегије, реализације програма непрофитног становања и управљања становима за непрофитно становање датим под закуп, као и ради обављања других активности од јавног интереса у области становања.

Одредбе Закона о становању и одржавању зграда ближе описује улогу стамбене агенције у процесу активног учешћа општина и градова у области станоградње:

- прикупља податке потребне за израду и утврђивање стамбене политике локалне самоуправе (снимања и анализе постојећег стамбеног фонда и стамбених потреба и друго),
- управља пројектима изградње станова за непрофитно становање, за издавање у закуп на одређено време, без могућности откупа или куповине, односно без могућности стицања својине путем куповине,
- управља изградњом станова за продају под непрофитним условима и уговара продају тих станова,
- израђује програме за реализацију утврђене стамбене политике локалне самоуправе,
- врши управљање у вези са коришћењем станова за непрофитно становање који се издају под закуп (наплата закупнине, отплата кредита према Агенцији и другим зајмодавцима, организовање послова одржавања станова и друго),
- обавља послове који се односе на избор станова за непрофитно становање, уговарање закупа и куповине станова, наплате закупнине у сарадњи са институцијама социјалне заштите и органима локалне самоуправе,

- развија нове програме финансирања непрофитног становања и подстиче партнерски однос између јавног и приватног сектора у области непрофитног становања,
- стара се да најмање 10 % станова намењених за непрофитно становање буде изграђено у складу са стандардима приступачности објеката од јавног интереса, дефинисаних прописима који уређују област изградње и планирања, и
- обавља и друге послове у области становања, од значаја за јединицу локалне самоуправе.

Локалне самоуправе које су организовале своје стамбене агенције у складу са новодонетим Законом, отишле су корак испред других и тиме стекле основни предуслов за програме финансирања станоградње из оквира средстава које Влада Републике Србије опредељује за наредни период. У том правцу, прва средства су усмерена на развој станоградње у Београду, Крагујевцу, Нишу и Новом Саду. Градови који су учествовали у донаторском програму УН Хабитат, дали су активан допринос доношењу тадашњег новог Закона о социјалном становању, при чему је законодавац пошао од примера добре праксе који су учесници програма остварили у претходном периоду. Истовремено, ови градови су препознати као примарни за прва издвајања Владе Републике Србије и ресорног Министарства за заштиту животне средине и просторно планирање, у правцу нових средстава за улагања у станоградњу на локалном нивоу. Циљ је био постизање равномерног регионалног развоја и обезбеђење приступачног становања за сва лица која на тржишту самостално не могу решити своје стамбене потребе.

2. Послови Градске стамбене агенције

- развој и управљање стамбеним пројектима,
- израда програма организације и координације изградње, продаје и куповине станова и пословног простора за потребе Града Чачка,
- координација свих учесника у одабиру корисника непрофитног становања и успостављање везе са крајњим корисницима,
- израда и имплементација Градске стамбене стратегије,
- развој нових програма финансирања становања, јавно – приватно партнерство, као и развој програма финансирања непрофитног становања,
- активно учешће у предлагању прописа за извршавање закона и општих аката Града, у сфери стамбене политике,
- вођење евиденције о становима и пословном простору, на којима је корисник Агенција,

- вођење евиденције корисника станова и пословног простора на којима је корисник Агенција, као правни следбеник Фонда за изградњу станова солидарности Општине Чачак,
- развој пројеката о некретнинама, повезивање финансијских, техничких и физичких средстава за реализацију пројеката о некретнинама, за каснију продају, за стамбене и друге зграде и
- истраживање тржишта и испитивање јавног мњења.

3. Структура запослених

У Градској стамбеној агенцији су радно ангажовани директор и седам запослених на неодређено време.

Постојећа структура запослених је довољна за обављање минималног процеса рада, иако упоредни подаци из до сада основаних агенција показују значајно већи број радно ангажованих лица (у просеку од 15 до 25 извршилаца), за обављање истоветног посла.

4. Услови рада Градске стамбене агенције

Рад Градске стамбене агенције је реализован у згради Градске управе Града Чачка, у улици Жупана Страцимира број 2, у оквиру канцеларије смештене у просторијама Градске управе Града Чачка, закључно са октобром 2021. године, након чега је Градска стамбена агенција добила четири нове канцеларије у простору бивше „Чачанске банке“ у улици Пиварска број:1. На овај начин је Агенција добила изузетно квалитетан простор за рад, на задовољство запослених и странака са којима смо у директном, свкодневном контакту.

Агенција у извршавању својих послова и радних задатака остварује сарадњу са:

- Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у Влади Републике Србије,
- Министарством финансија у Влади Републике Србије,
- Осталим ресорним министарствима Владе Републике Србије,
- Градским Управама, јавним предузећима, јавним установама и службама Града Чачка,
- Градским и општинским стамбеним агенцијама на територији Републике Србије,

- Комесаријатом за избеглице и миграције Републике Србије,
- УН Хабитатом и
- Средствима јавног информисања, институтима и невладиним организацијама.

II ПЛАНИРАНЕ АКТИВНОСТИ ЗА 2023. ГОДИНУ И ЊИХОВА РЕАЛИЗАЦИЈА

1.Пројекат доделе средстава намењених стварању и побољшању услова становања породица избеглица на територији Града Чачка, кроз изградњу вишепородичног стамбеног објекта за потребе стамбеног збрињавања 25 породица из категорије избеглог и прогнаног становништва са територије БиХ и Хрватске

Град Чачак је у потпуности спреман за реализацију пројекта доделе средстава намењених стварању и побољшању услова становања породица избеглица на територији Града Чачка, кроз изградњу вишепородичног стамбеног објекта за потребе стамбеног збрињавања 25 породица из категорије избеглог и прогнаног становништва са територије БиХ и Хрватске.

На позив Комесаријата за избеглице и миграције Републике Србије, Град Чачак је упутио пријаву у поступку реализације пројекта изградње за потребе 25 стамбених јединица за категорије избеглог и прогнаног становништва са територије БиХ и Хрватске. За те намене, опредељена је посебна катастарска парцела у власништву Града Чачка, у потпуности комунално и инфраструктурно опремљена. Као носилац свих активности на реализацији пројекта именована је „Градска стамбена агенција“ Чачак. Град Чачак, Комесаријат за избеглице и миграције Републике Србије и Јединица за управљање пројектима у јавном сектору, дана 26.10.2020 потписали су уговор о реализацији стамбене изградње у оквиру Компоненте Ц1 Потпројекта 9 Регионалног стамбеног програма – Стамбени програм у Републици Србији. Предмет уговора је рагулисање права и обавеза уговорних страна у поступку реализације изградње стамбеног објекта са 25 стамбених јединица, на територији града Чачка, намењених решавању стамбених потреба избеглица са територије Босне и Херцеговине и Хрватске. Стамбени објекат са 25 стамбених јединица биће изграђен на катарстарској парцели 3212/6 КО Чачак. Стамбени објекат намењен је обезбеђењу трајних стамбених решења за најугроженије избеглице из категорија утврђених Регионалним стамбеним програмом. Корисници су избеглице које су услед догађаја из периода од 1991. године до 1995. године, стекли статус избеглице у Републици Србији, без обзира на њихов стаус у време решавања стамбене потребе, без трајног решења у земљи порекла или Републици Србији, који живе у колективним центрима или неком дугом виду колективног смештаја, формалног или неформалног критеријума угрожености утврђеним од стране УНХЦР-а. Поступак избора корисника помоћи за решавање стамбених потреба избеглица доделом стамбених јединица у закуп на одређено време са могућношћу куповине вршиће комисија за избор корисника, коју је именовао Градоначелник, а у чијем раду учествују представници града,

повереник за избеглице и миграције и представник Комисаријата. У складу са важећим законским прописима, инвеститор и власник стамбеног објекта биће град Чачак. Град ће по стицању права својине, са изабраним корисницима закључити уговор о закупу на одређено време, не краће од 6 месеци. По истеку уговора, град и изабраник корисник могу продужити уговор о закупу или закључити уговор о купопродаји непокретности. Финансијска средства за реализацију овог пројекта обезбеђују кроз донаторска средства Фонда Регионалног стамбеног програма, преко Банке за развој Савета Европе и кроз учешће града Чачка.

2.Реализација пројекта који финансира УНОПС, кроз изградњу две стамбене зграде, куповину кућа, као и куповину грађевинског материјала за следеће категорије лица: жене-жртве породичног насиља, децу из хранитељских породица, роме и лица ометена у развоју.

Градска стамбена агенција је у 2020 години узела учешће у конкурисању за реализацију пројекта који финансира УНОПС, кроз изградњу две стамбене зграде, куповину кућа, као и куповину грађевинског материјала, за следеће категорије лица: жене-жртве породичног насиља, децу из хранитељских породица, роме и лица ометена у развоју.

2020 године УНОПС је објавио позив заинтересованим субјектима на конкурисање пројектом за средства која би била намењена побољшању услова живљења најугроженијим категоријама становништва. Градска стамбена агенција је препознала шансу да овим позивом конкурише пројектом и на тај начин реши стамбене потребе лицима са територије града Чачка из најугроженијих категорија. У сарадњи са организацијом ИДЦ из Београда, Агенција је отпочела писање предлога пројекта којим би конкурисала за дредства код УНОПС-а. Предлогом пројекта предвиђена је изградња две стамбене зграде са по 6 станова, на грађевинској парцели у насељу Обреж, у власништву Града Чачка, као инвеститора. Ова локација је одабрана, јер испињава све инфраструктурне услове неопходне за нормалан живот потенцијалних корисника. Као потенцијални корисници стамбених јединица у ове две зграде, предвиђено је да то буду жене жртве породичног насиља, кориснице услуга Центра за социјални рад града Чачка, као и деца из хранитељских породица. Поред њих део станова уселила би и лица са сметњама у развоју, корисници Центра за пружање услуга социјалне заштите „Зрчак“ Чачак. Такође предлогом пројекта, предвиђа се куповина кућа у које би се преселиле породице ромске популације, који тренутно живе у неусловним стамбеним објектима, као и куповина грађевинског материјала којим би ромске породице, побољшале квалитет објеката у којима бораве. Грађевинска дозвола на катарстарској парцели на Обрежу, која је била предуслов за конкурисање са предлогом пројекта, је добијена крајем 2020. године. Рок за предају предлога пројекта је био крај фебруара 2021., који је Градска стамбена агенција испоштовала и предала предлог пројекта надлежним службама УНОПС-а, са укупним буџетом пројекта од преко 1.400.000,00 долара. Јуна 2021. Године након евалуације предлога пројекта комисија формирана од стране УНОПС-а, објавила је списак 19 градова и општина чији су предлози пројекта успешно прошли евалуацију. Међу њима је био и Град Чачак, чији је предлог пројекта одобрен са укупним буџетом од 1.314.322,60 америчких долара, где је учешће града Чачка 217.322,60 долара. 02.07.2021 потписан је уговор о донацији између УНОПС-а и Града Чачка, као и

партнерски уговор између Градске стамбене агенције, Установе за пружање социјалних услуга „Зрчак“ Чачак, Центра за социјални рад Чачак и Иницијативе за развој и сарадњу Београд. Потписивањем уговора отпочела је реализација пројекта. До краја 2021 године, успешно је завршен јавни позив за извођања радова стамбене зграде на Обрежу и изабран је извођач радова, фирма „Рамарк“ из Чачка са подизвођачима. Такође формиране су комисије за избор корисника за све три врсте помоћи и донети су правилници за рад комисија. Донето је решење о образовању пројектног тима чији је задатак да успешно реализује пројекат. Почетком 2022. и током 2023. године објављени су јавни позиви за кориснике и исти су одабрани на основу раније донетих критеријума у правилницима. Након одабира корисника за станове, односно куће и грађевински материјал, приступљено је реализацији активне економске инклузије корисника. Наиме пројектом су предвиђена и финансијка средства за економско осамостављивање кроз преквалификације, доквалификације и донације за покретање сопственог бизниса. Пројектом је предвиђено збрињавање 44 породице из горе поменутих категорија, које би решавањем стамбеног питања и активном друштвеном и економском инклузијом добили равноправније услове за даљи живот и рад у нашем граду.

4.Активности на плану преузимања послова и радних задатака који се тичу регистрације стамбених заједница и избора управника зграда

Градска стамбена агенција Чачак је у претходној 2023. години уложила максималан напор како би јој од стране Оснивача – Града Чачка – били поверени послови и радни задаци који се тичу регистрације стамбених заједница (што представља законску обавезу), као и избора управника зграда. Наиме, у ту сврху организовано је више радних састанака са високим представницима нашег Оснивача, али и одласци на радне састанке у Привредни суд, Агенцију за привредне регистре и Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у Влади Републике Србије.

Почетком 2017. године, почела је примена новог Закона о становању и одржавању зграда, а у претходном периоду Скупштина Града Чачка је усвојила Одлуку о кућном реду у стамбеним зградама, чијим чланом 5. су дефинисане обавезе Градске стамбене агенције, у погледу реализације усвојених решења.

Град Чачка је одговарајућим Решењем именовao Регистратора стамбених заједница Града Чачка, чиме су званично започеле активности на пуној примени најновијих законских решења у овој области. Претходно је Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре усвојило Правилник о програму испита и начину полагања испита, условима за стицање и одузимање лиценце за професионалног управника и садржини регистра професионалних управника.

Обрасце за регистрацију стамбених заједница грађани преузимају директно са официјелних интернет страница Агенције или их добијају непосредно, доласком у просторију Градске стамбене агенције. Процес регистрације се завршава добијањем Решења о упису у регистар Након добијања наведеног документа, управник или

овлашћени представник стамбене заједнице, отвара текући рачун у некој од филијала пословних банака у нашем граду и израђује печат, чиме стамбена заједница стиче статус правног субјекта у пуном капацитету.

За горе побројане активности, током протекле године, велико интересовање су показала и локална средства јавног информисања, која су, са тим у вези, организовала и посебне ТВ емисије, које су биле посвећене искључиво наведеној материји.

Такође, директор Агенције и његови сарадници су током 2023. године узели учешће на великом броју зборовна грађана које су организовали савети градских месних заједница. На таквим скуповима су грађанима који живе у колективним облицима становања објашњаване одредбе новог Закона о становању и одржавању зграда, како би се отклониле евентуалне недоумице на плану имплементације поменутих законских решења.

Најважније одредбе новог Закона о становању и одржавању зграда, а које ће, свакако, имати одговарајуће реперкусије када су у питању организовање стамбених заједница, као и права и обавезе власника станова, су:

- Послове управљања зградом врши стамбена заједница преко својих органа или професионални управник, коме су поверени послови управљања. Стамбена заједница се уписује у Регистар стамбених заједница. Стамбена заједница има свој матични број, ПИБ и текући рачун. У Регистар стамбених заједница уписују се подаци о згради, управнику, као и други подаци предвиђени Законом и актом о регистру. Јединица локалне самоуправе води Регистар стамбених заједница. Регистар је електронска јавна база података,
- Стамбена заједница је у обавези да одржи скупштину, на којој се бира управник, а сазива је лице које је до доношења овог Закона вршило дужност председника скупштине зграде,
- Агенција за привредне регистре води јединствену, централну, јавну, електронску базу података, у којој су обједињени подаци о стамбеним заједницама из свих регистара на територији Републике Србије,
- Органи стамбене заједнице су скупштина и управник. Скупштину стамбене заједнице чине власници посебних делова. Седница скупштине стамбене заједнице се одржава најмање два пута годишње, а заказује је управник. Скупштина стамбене заједнице, између осталог, одлучује о: бирању и разрешавању управника; узимању кредита; одређивању висине месечног износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице; одржавању земљишта за редовну употребу зграде; предузимању радова на заједничким деловима зграде; физичко техничком обезбеђењу зграде; издавању делова зграде трећим лицима; осигурању; усвајању извештаја о раду управника; висини накнаде за инвестиционо одржавање. О највећем броју ових питања, скупштина стамбене заједнице одлучује већином коју чини 2/3 гласова, од укупног броја гласова. Власник посебног дела може гласати и писаним путем и, уколико тако поступи,

сматра се да је присуствовао седници. Власник посебног дела може да гласа и путем заступника, односно пуномоћника. Стамбена заједница одговара за штету која проистекне услед неизвршења или неправилног извршења послова који су у њеној надлежности,

- Стамбена заједница има управника, односно управника улаза. Мандат управника траје 4 године и може бити поново биран. Управник извршава одлуке стамбене заједнице, стара се о наплати износа који плаћају власници посебних делова за потребе извршења послова из надлежности стамбене заједнице, располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, организује радове хитних интервенција,
- Пословима професионалног управљања могу се бавити привредна друштва или предузетници, ангажовањем лица које испуњава услове за професионалног управника. Физичко лице стиче квалификацију за именовање за професионалног управника, ако: има најмање средње образовање у четворогодишњем трајању, положи испит за професионалног управника и стекне лиценцу у складу са овим Законом и упише се у Регистар који води Привредна комора Србије,
- Професионални управник врши послове из надлежности управника зграде. Он одговара за штету стамбене заједнице коју она трпи због његових пропуста у раду, као и сваком власнику посебног дела. Професионални управник има право на накнаду, која се одређује уговором о поверавању послова професионалног управљања. У случају принудне управе, професионални управник има право на накнаду одређену одлуком јединице локалне самоуправе. Послови управљања могу бити поверени професионалном управнику: одлуком стамбене заједнице и у случају принудне управе,
- Послови управљања принудно се поверавају професионалном управнику у случају да: пријава за упис стамбене заједнице не буде поднета у складу са Законом ; по истеку мандата управника није изабран нови управник. Поступак увођења принудне управе се покреће подношењем пријаве надлежног инспектора или власника посебног дела,
- Радови на одржавању су: хитне интервенције, текуће и инвестиционо одржавање,
- Јединица локалне самоуправе може одлуком да утврди зоне за које прописује обавезу извршења одређених радова инвестиционог одржавања и могућност принудног испуњења, на терет обавезних лица. Јединица локалне самоуправе може да пропише обавезу одржавања фасаде, која подразумева да се на терет стамбене заједнице и власника посебних делова изведу радови на фасади. Јединица локалне самоуправе, такође, може донети одлуку којом предвиђа обезбеђење буџетских средстава за учешће у пројектима финансирања радова на инвестиционом одржавању зграда и
- Ступањем на снагу овог Закона, престају да важе Закон о становању, Закон о одржавању стамбених зграда и Закон о социјалном становању. Закон о становању и одржавању зграда ступа на снагу 8. дана од дана објављивања у

Службеном гласнику Републике Србије. Даном ступања на снагу овог Закона, престаје са радом Републичка агенција за становање, основана у складу са Законом о социјалном становању. Чланом 44. је предвиђено да јединица локалне самоуправе, уколико већ не постоји, може основати правно лице за обављање послова од јавног интереса у области становања.

„Градска стамбена агенција“ Чачак у свом саставу има три професионална управника стамбених заједница, који су стекли лиценце код Центра за едукацију при Привредној комори Републике Србије.

У 2023. години укупно је регистрованих промена у 204 стамбене заједнице, издато је 11 решења по принудној управи, док је 24 стамбене заједнице остало без управника (због оставке или отказа уговора од стране стамбене заједнице), у којим стамбеним заједницама ће бити именован принудни управник, поведеној процедури иницираној од старане Градске управе за инспекцијски надзор или по одлуци стамбене заједнице. Укупан број предмета у раду је 1465, који предмети су активни, обзиром на сталне промене у раду сваке стамбене заједнице и ажурирање података везаних за сваку стамбену заједницу.

5. ПИЛОТ ПРОЈЕКАТ САНАЦИЈЕ И УРЕЂЕЊА ФАСАДА У ЕКСТРА ЗОНИ, ПРВОЈ И ДРУГОЈ ЗОНИ ГРАДА ЧАЧКА У 2023. ГОДИНИ

Пројектом санације и уређења фасада у екстра зони, првој и другој зони града Чачка у 2023. години, одређује се поступак уређења фасада стамбених, пословних и стамбено – пословних објеката који се налазе у екстра зони, првој и другој зони града Чачка.

Фасаду објекта чини зидно платно са спољном облогом и фасадном пластиком и спољним елементима објекта, као што су: капије, врата, прозори, балкони, стрехе, олуци, кровне површине и димњаци. Уређење фасада је у функцији заштите и очувања историјског језгра у првој и другој зони града Чачка. Циљ уређења фасада објеката је да фасада имају леп изглед, да буду чисте и да сви елементи буду у функционалном стању, тако да коришћење објеката и њихове околине буде безбедно. Град Чачак је, у својству Оснивача, **Одлуком о условима и начину суфинансирања уређења фасада зграда у екстра зони, првој и другој зони града Чачка** поверио Градској стамбеној агенцији послове и радне задатке који се тичу уређења фасада на објектима, на начин да је обавеза Градске стамбене агенције да приликом наведених радова, поступајући у духу Закона о јавним набавкама Републике Србије, изврши набавку и плаћање материјала неопходног за санацију и уређење фасада у екстра зони града Чачка, док скупштине стамбених заједница остају у обавези да обезбеде остатак средстава до пуног износа.

Такође, обавеза Градске стамбене агенције је да распише конкурс за уређење фасада на објектима, путем јавног позива. Поступак за избор објеката за уређење фасада спроводи Комисија за избор објеката за уређење фасада, коју је својим Решењем образује Градоначелник Града Чачка, а састављена је од председника и два члана. Путем конкурса, од пријављених стамбених, пословних и стамбено – пословних објеката, од стране власника, односно власника посебних делова објеката,

тј. скупштина стамбених заједница, Комисија сачињава Предлог програма за уређење фасада на објектима.

Предлогом програма се одређује редослед објеката за уређење фасада, са висином трошкова утврђених на основу предмера и предрачуна потребних радова на уређењу фасада, у висини тада расположивих средстава у Финансијском плану Градске стамбене агенције. Наведени Програм на предлог Комисије доноси Градско веће Града Чачка, док стручно – административне послове за потребе Комисије обавља Градска стамбена агенција. Град Чачак, Одлуком о буџету Града Чачка, за сваку годину посебно обезбеђују се средства за инвестиције на плану уређења фасада у екстра зони града Чачка.

У новембру 2021. године расписан је јавни позив за уређење фасада и изабран је извођач радова. Завршетак радова планиран је и извршен у 2023. години.

Средства за уређење фасада се деле на три категорије инвестиција:

- Средства за уређење фасада објеката који се налазе у државној, односно јавној својини,
- Средства за уређење фасада објеката који се налазе у приватној и мешовитој својини и
- Средства за уређење фасада објеката који се налазе у потпуности у приватној својини.

Предвиђено је да се средства за поменуте намене обезбеђују на следећи начин:

- За објекте који се налазе у државној, односно јавној својини – 100 % средстава за уређење фасада обезбеђује Град Чачак,
- За објекте који се налазе у приватној и мешовитој својини – до 50 % средстава за уређење фасада обезбеђује Град Чачак, а преосталих најмање 50 % обезбеђују власници објекта и
- За објекте који се налазе у потпуности у приватној својини – до 30 % средстава за уређење фасада обезбеђује Град Чачак, а преосталих најмање 70 % обезбеђују власници објекта.

Изузетно, на основу одговарајућих одлука Оснивача, може се променити однос процената опредељених новчаних средстава, у односу на претходно дате пропорције. Власници објеката имају обавезу да доставе Градској стамбеној агенцији Одлуку о суфинансирању радова на уређењу и санацији фасаде, донету уз претходно прибављену сагласност власника којима припада више од половине укупне површине посебних делова објекта, односно да доставе изјаву, уколико се ради о физичким лицима као власницима објекта. Одлуком о суфинансирању радова, односно изјавом власника објекта, потврђује се намера да власници објекта учествују у финансирању трошкова уређења и санације фасаде, везано за трошкове утврђене на бази предмера и предрачуна потребних радова за предметни објекат. Власници објекта су у обавези да

закључе уговор којим ће бити уређена међусобна права и обавезе са Градском стамбеном агенцијом.

6. Задачи који се тичу сарадње са државним сектором и међународним невладиним организацијама, на плану енергетске ефикасности у зградарству

Цене енергије и енергената, због глобалних и локалних разлога, у идућем раздобљу ће и даље расти, а то ће знатно утицати на пораст трошкова живота и становања. Енергетски ефикасна градња, пак, за крајњег корисника значи: угоднији и квалитетнији простор за живот, уз смањење месечних рачуна за грејање, хлађење, вентилацију, санитарну топлу воду и електричну енергију и комфорније живљење.

У многим европским државама се на пут енергетске ефикасности кренуло почетком осамдесетих година прошлог века и мада анализом можемо закључити да је било много лутања, на том путу се далеко одмакло. Највише је учињено у области енергетске ефикасности у малим институтима, док су државне политике и прописи били неусаглашени, а често су прописи били неизводљиви, што указује да морамо бити веома обазриви, односно да морамо доносити прописе који вуку напред, а не да нас врте у круг.

Данас Европа има нове зграде, чија годишња потрошња енергије за грејање по јединици корисне површине не прелази 10 kwh/m² и постојеће зграде које троше много више и које и даље учествују у потрошњи финалне енергије са 38 % у укупној потрошњи држава Европе. Постојеће зграде чине око 90 % зграда, што значи да је технологија много напредовала, али да се и даље троши много енергије, јер ни у Европи нису извршили значајнију енергетску санацију постојећих зграда.

Закон о планирању и изградњи је први закон о изградњи који је дефинисао да унапређење енергетске ефикасности подразумева смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката. Дефинисао је, такође, и да су енергетска својства објекта стварно потрошена или оцењена количина енергије, која задовољава различите потребе у вези са стандардизованим коришћењем објекта.

Законом о планирању и изградњи прописано је да зграда, у зависности од врсте и намене, мора бити пројектована, изграђена, коришћена и одржавана на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Та својства зграда се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима.

Сертификат о енергетским својствима зграда издаје овлашћена организација која поседује посебно решење министра надлежног за послове грађевинарства и чини саставни део техничке документације, која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Министар надлежан за послове грађења донео је, на основу Закона о планирању и изградњи, два правилника, којима се ближе прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, енергетски захтеви за нове и постојеће објекте, као и услови, садржина и начин

издавања сертификата о енергетским својствима зграда. **То су: Правилник о енергетској ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.**

Прорачуни из области грађевинске физике, били су обавезан део главног архитектонско – грађевинског пројекта објеката високоградње и то није новина у нашим прописима, само што се није увек спроводило.

Највећу препреку за имплементацију енергетске ефикасности у зградама, представљају постојећи стамбени објекти, односно њихова енергетска санација. Један од кључних аспеката на који треба обратити пажњу приликом утврђивања мера енергетске санације стамбених зграда, јесте различита кредитна способност власника станова. Међутим, најновија законска решења сада омогућавају да се скупштине стамбених заједница, односно председници скупштина стамбених заједница, као њихови представници, могу појавити у банкама са захтевом за подизање кредита, чиме се обезбеђују финансијска средства за овај подухват.

У циљу стварања бољих услова за енергетску санацију, Влада Републике Србије је донела Одлуку о отварању Буџетског фонда за унапређење енергетске ефикасности Републике Србије. О реализацији ове Одлуке се стара Министарство рударства и енергетике, које и управља Фондом. Одлуком је прописано да ће Буџетски фонд представљати евиденциони рачун у оквиру главне књиге трезора и то у оквиру раздела Министарства који се односи на енергетику, развој и заштиту животне средине, односно да се отвара ради евидентирања средстава намењених за финансирање пројеката, програма и активности које се односе на унапређење енергетске ефикасности, а на првом месту на примену техничких мера ради ефикаснијег коришћења енергије у секторима производње, преноса, дистрибуције и потрошње енергије.

У претходном периоду, Градска стамбена агенција Чачак је узимала активног учешћа на многобројним скуповима у земљи, који су за циљ имали промоцију енергетске ефикасности у зградарству, а својевременим Решењем градоначелника Града Чачка, представници Агенције су именовани у састав Радне групе за сарадњу са ГИЗ-ом.

Са тим у вези, највећи степен сарадње је остварен са Министарством грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре у Влади Републике Србије, са Немачком невладином организацијом ГИЗ и са Факултетом техничких наука у Чачку. **Градска стамбена агенција је у претходном периоду успешно организовала неколико промотивних манифестација са сарадницима из ове области.**

Градска стамбена агенција ће и у 2024. години наставити сарадњу са наведеним институцијама и организацијама и узети активно учешће у реализацији пројеката на територији града Чачка, који се тичу енергетске ефикасности у зградарству, а овом приликом ћемо поменути и присуство представника Агенције на неколико скупова посвећених енергетској ефикасности, који су одржани у организацији ЦЕДЕФ-а, односно Инвестиционог форума.

7.Послови Градске стамбене агенције, везани за правно следбеништво иза Фонда за финансирање изградње станова солидарности Општине Чачак

Својевремено донетим Законом, уведена је категорија тзв. станова солидарности, ради омогућавања решавања стамбених потреба запослених у предузећима, установама и државним органима, који за ову намену не располажу довољним средствима. За то су предузећа, установе и државни органи до 31.децембра 2000.године издвајали средства по стопи од 1,3 % на износ бруто исплаћених зарада, односно плата.

Утврђивање начина, услова и рокова коришћења и враћања средстава било је пренето у надлежност Скупштине општине, односно града, доношењем пратећих прописа, тј. одлука, уз учествовање и представника синдиката у одлучивању и коришћењу тих средстава. Фонд за финансирање и изградњу станова солидарности био је надлежан за прикупљање средстава, за организацију самог процеса изградње станова, доделу права на одређен број квадрата учесницима у финансирању, сразмерно издвојеним средствима и потребама запослених, и доделу станова по завршеној изградњи, на основу опредељених квадрата и учешћа на конкурс. Према одлукама донетим на основу Закона о становању, откуп ових станова обављао се према одредбама Закона о становању, по повлашћеним условима.

Према мишљењу надлежног министарства, у време доношења ових прописа, обвезници доприноса и давања у откуп станова солидарности запосленима била су сва правна лица, без обзира на својинске односе и облике организовања (предузећа, банке и друге организације, било да су основани средствима у друштвеној, мешовитој, задружној или приватној својини, и без обзира да ли су јавна предузећа, деоничарска друштва, друштва са ограниченом одговорношћу, командитна друштва и други облици), као и сва правна лица из области образовања, науке, културе, информисања, здравствене и социјалне заштите и државни органи, правосуђе, Народна банка Србије, друштвено – политичке и друштвене организације и удружења грађана.

Једини услов био је да сва наведена правна лица исплаћују зараде, односно плате, запосленима, и да имају седиште на територији Републике Србије. Од тога су била изузета једино правна лица из групе социјална заштита деце и омладине и социјална заштита одраслих.

У пракси није било ништа спорно код овако регулисаног стицања и откупа станова солидарности до доношења Уредбе о решавању стамбених потреба изабраних, постављених и запослених лица код корисника средстава у државној својини 2002.године. Наиме, последњи конкурси за доделу станова солидарности установама, државним органима и другим правним лицима објављени су 2000. и 2001.године, за расподелу станова чија је изградња планирана по програму за период 2001 – 2005.године. Услови су били достављање доказа о уплати доприноса за станове солидарности, подаци о укупном броју запослених и броју оних са нерешеним стамбеним питањима, коначно утврђена ранг – листа, доказ о уплати 15 % учешћа Фонду и друга потребна документација.

Услови за коначну расподелу ових станова запосленима стекли су се у време када су они били завршени, а то је углавном било 2003, 2004. и 2005.године. Али, сада се и на ове станове солидарности покушава применити Уредба која је у међувремену

донета ради решавања стамбених питања запослених у државним органима и јавним службама: по њој, станови се запосленима дају у закуп на одређено време, у трајању од пет година, са тржишно одређеном закупнином (која може бити и десетак хиљада динара).

Током измене законских решења, везаних за наведену тематику, Скупштина општине Чачак је на својој седници, од 14. фебруара 2006.године, донела Одлуку о укидању Фонда за финансирање изградње станова солидарности Општине Чачак (у даљем тексту: Фонд) и чланом 4. Одлуке предвидела да се укидањем Фонда за финансирање изградње станова солидарности, права и обавезе Фонда преносе на Општинску стамбену агенцију.

Уписом “Општинске стамбене агенције” Чачак (сада: “Градска стамбена агенција” Чачак) у регистар код Трговинског (сада Привредног) суда у Чачку и формално правно су се стекли услови за пренос преостале документације Фонда и сачињавање Извештаја о примопредаји између два правна субјекта.

Послови које “Градска стамбена агенција” Чачак свакодневно обавља, огледају се у консултантским активностима према заинтересованим физичким и правним лицима, учесницима у програму солидарне стамбене изградње у периоду пре оснивања “Градске стамбене агенције” Чачак.

Документација преостала иза Фонда је делом непотпуна, из ког разлога се приликом обраћања правних и физичких лица “Градској стамбеној агенцији” Чачак заинтересованим странама предочава постојећа архива и пројектна решења и у највећем броју случајева, из разлога некомплетности преузете архиве, као и непотпуне документације странака (у смислу неовверених уговора о преносу права коришћења и располагања на становима солидарности), исти упућују на ванпарнично поравнање, пред надлежним Основним судом у Чачку.

“Градска стамбена агенција” Чачак узима учешће и у активностима које следе по закљученим поравнањима, у правцу достављања комплетне документације надлежној Служби за катастар непокретности, ради промене права власништва у поседовним листовима, за потребе заинтересованих странака. Агенција се појављује и као порески обвезник, када је реч о плаћању пореза на пренос апсолутних права, из ког разлога се текстом поравњања прецизира преузимање ове обавезе од стране купца-корисника стана.

8.Програм изградње станова за непрофитно становање средствима Републичке агенције за становање и Града Чачка

Националном стратегијом становања („Службени гласник РС”, број 13/12, у даљем тексту: Стратегија), утврђено је да домаћинства која немају стан, а испуњавају услове утврђене тадашњим Законом о социјалном становању („Службени гласник РС”, број 72/09, у даљем тексту: Закон), треба усмеравати ка програмима становања у повољном закупу, док је чланом 6. Закона било утврђено да се ради реализације Стратегије и Акционог плана доносе програми становања.

Овим програмом становања утврђени су приоритети, критеријуми и услови за изградњу, односно реконструкцију станова у јавној својини, ради давања у закуп, у

сврху решавања стамбеног питања социјално угроженог становништва у следећим јединицама локалне самоуправе (у даљем тексту: ЈЛС): Зрењанину, Кикинди, Крагујевцу, Краљеву, Нишу, Панчеву и Чачку, а у складу са израженим потребама становништва за хитно решавање њиховог стамбеног питања.

Програм се реализовао преко стамбених агенција јединица локалне самоуправе, као лиценцираних непрофитних стамбених организација, међу којима и у граду Чачку.

Вредност целокупног пројекта је износила **200.000.000,00 динара**.

Овим пројектом, Град Чачак, преко своје „Градске стамбене агенције“, изградио је укупно 24 стамбене јединице, на локацији насеље „Обреж“ КО Атеница, Чачак, чија је процењена вредност била 94.000.000,00 динара. Финансирање је извршено наменским средствима Републичке агенције за становање из Београда, у износу од 47.000.000,00 динара, и буџетским средствима Града Чачка, у остатку средстава, до пуног износа.

Предметне обавезе прописане су Уговором о реализацији Програма изградње станова за социјално становање, закљученим између Републичке агенције за становање и Градске стамбене агенције Чачак, број: 199/12, од 28.децембра 2012.године, ком Уговору је претходио Уговор закључен између тадашњег Министарства грађевинарства и урбанизма у Влади Републике Србије, Републичке агенције за становање и Града Чачка.

Градска стамбена агенција Чачак се обавезала да горе наведеним средствима, која представљају њено учешће у реализацији пројекта, као и евентуалним додатним средствима, која буду неопходна да се ангажују за завршетак предметног пројекта, финансира све трошкове који нису у целости финансирани из наменских средстава Републичке агенције за становање, а то су:

- прибављање грађевинског земљишта,
- опремање примарном и секундарном инфраструктуром,
- израда и прибављање неопходне документације за градњу,
- управљање изградњом,
- вршење надзора над изградњом и
- прибављање употребне дозволе.

Обавеза Градске стамбене агенције Чачак је била да на предметној локацији, наменским средствима Републичке агенције за становање и буџета Града Чачка, изгради 6 стамбених објеката, са укупно 1.664 m² нето корисне стамбене површине, и поменута обавеза је у потпуности извршена, а радови на изградњи 24 стамбене јединице су успешно приведени пре официјелног рока за завршетак имплементације пројекта.

Агенција се обавезала да управља изградњом пројекта и заврши изградњу објекта обухваћених овим програмом, до добијања употребне дозволе, и у ту сврху ангажује евентуална недостајућа финансијска средства из сопствених извора.

Изграђени станови финансијским средствима Републике Србије, која су пренета са рачуна за посебне намене Републичке агенције за становање, остаће у јавној својини Града Чачка, у сврху давања у закуп социјално угроженом становништву, које испуњава услове утврђене тадашњим Законом о социјалном становању, према основним мерилима за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба, с' тим што су предност у решавању стамбеног питања имале особе са инвалидитетом, вишечлана домаћинства младих брачних парова, лица преко 65 година старости, деца без родитељског старања и самохрани родитељи, по редоследу како су наведена.

Републичка агенција за становање је израдила предлог акта о условима и мерилима у складу са овим програмом, а у складу са чланом 10. став 4. тадашњег Закона о социјалном становању. Градска стамбена агенција Чачак добила је улогу активног учесника у изради наведеног акта, а све у циљу квалитетније примене на учеснике програма, међу којима и Град Чачак.

Влада Републике Србије је на усвојила Закључак, којим се прихвата Извештај о реализацији Програма изградње станова за социјално становање и усваја Програм о изменама и допунама Програма изградње станова за социјално становање. **У делу Закључка, који се односи на Градску стамбену агенцију Чачак, каже се:** "Процењена вредност грађевинских радова износила је 94.000.000,00 динара (без ПДВ-а). Остварена вредност грађевинских радова износи 70.697.459,05 динара, тако да уштеде остварене кроз поступак јавних набавки за одабир извођача грађевинских радова, по принципу "кључ у руке", износе 24,79 %, односно 23.302.540,95 динара. Грађевински радови су у потпуности завршени и добијена је употребна дозвола за предметни објекат".

Изведени су радови на асфалтирању и постављању ивичњака у улици Дијане Будисављевић на Обрежу. Радови су обављени у роковима који су дефинисани приликом завршетка Програма изградње станова за социјално становање. Вредност изведених радова износи око 2 милиона динара. Упоредо са наведеним, у 2023. години спроведен је пројекат постављања система јавне расвете, у свему према израђеном пројекту.

9.Обнављање уговорног односа са закупцима станова из оквира Програма СИРП и са закупцима станова из Програма станоградње за самохране родитеље и инвалидна лица

Министарство животне средине и просторног планирања својевремено је упутило позив локалним стамбеним агенцијама, учесницима Програма СИРП, којим сугерише припрему нацрта аката, у циљу продужења закуподавног односа са корисницима овог програма, нудећи своју правну помоћ у формулисању предметних одлука.

Влада Републике Србије је усвојила Уредбу о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање (Службени гласник Републике Србије, број 26/13), на основу чега је Градска стамбена агенција Чачак упутила позив својим закупцима у Кошутњаку, из СИРП програма, да у остављеном року Агенцији доставе потребну документацију за улазак у нови уговорни однос. Након обраде наведене документације, лицима са непотпуном документацијом је упућен захтев за њену допуну, уз остављање примереног рока, после чега се приступило закључивању нових уговора о закупу предметних стамбених јединица, са лицима која су се квалификовала.

Током претходног периода, од 76 корисника услуга у оквиру СИРП програма у Кошутњаку, Градска стамбена агенција са њих 21 није имала закључен уговор о закупу, из разлога што су такви корисници одбијали да Агенцији измире доспеле неплаћене обавезе из претходног периода. Обзиром да овакви корисници услуга у стамбеним јединицама бораве без икаквог правног основа, Градска стамбена агенција је у циљу заштите јавног интереса и обезбеђења наплате јавних прихода, пошто су претходно исцрпљене све могућности да до тога не дође, била приморана да пред Основни суд у Чачку изађе са предлогом за извршење 8 правоснажних и извршних пресуда за деложацију, а осталих 13 корисника услуга се налазило у фази процесуирања код Коморе јавних извршитеља Републике Србије. Истовремено, упућене су опомене пред утужење свим корисницима програма који нису измирили обавезе по основу уговора о закупу, након чега ће по протеклу од 30 дана уследити утужења за дугови износ, као и захтеви за иселење из предметних стамбених јединица.

Спровођење СИРП програма базирано је на поштовању следећих докумената, а у свему сагласно тадашњем Закону о социјалном становању („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09) и свих међународних уговора и пратећих докумената везаних за овај Програм:

1. Уговор о техничкој сарадњи усвојен Закључком Владе Републике Србије 05 бр 335 – 17433/02 од 27.децембра 2002.године
2. Пројектни документ који је Влада Републике Србије одобрила давањем сагласности кроз Закључак 05 бр 010 – 2333/2004 – 001 од 01.априла 2004.године
3. Меморандум о разумевању, који је потписан 09.марта 2005.године, од стране УН ХАБИТАТ-а и градских, односно општинских власти Крагујевца, Ниша, Чачка, Ваљева, Старе Пазове и Краљева, а 10.јуна 2005.године са представницима града Панчева
4. Уговори о техничкој сарадњи, потписани између УН ХАБИТАТ-а и градских, односно општинских стамбених агенција, у периоду од друге половине 2006. до почетка 2007.године

5. Закључка о начину коришћења станова, са седнице Управног одбора СИРП-а, одржане 26. фебруара 2006. године.

У претходном периоду, корисницима услуга у Кошутњаку су умањене обавезе, по основу закупа станова који су им поверени на коришћење, за 20 %. Наиме, по предлогу Управног одбора Градске стамбене агенције, и прибављеној сагласности стручних служби Оснивача, односно Имовинско – правне службе при Градској управи за урбанизам, у својству обрађивача, Градско веће Града Чачка је, на једној од својих редовних седница, током 2015. године, донело Одлуку да се висина цене закупа станова у Кошутњаку умањи за 20 %.

Основни суд у Чачку је током претходне године потврдио већи број решења о извршењу, на бази којих је неколико корисника услуга требало бити деложирано из станова. Међутим, до примене таквих мера, ипак, није дошло, обзиром да су се таквим потезима противила Министарства рада, запошљавања, борацке и социјалне политике, односно грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, што је и потврђено представницима Града Чачка и Градске стамбене агенције, на неколико радних састанака одржаних у претходном периоду.

Упоредо са предњим, Влада Републике Србије је донела Закључак 01 број:360-6707/2019-I, од 4. јула 2019. године, којим се **препоручује** јединицама локалне самоуправе које су реализовале „Програм за становање и трајну интеграцију избеглица у Србији – СИРП“ да омогуће куповину стамбених јединица прибављених изградњом за те потребе, као и да на поступак купопродаје и на поступак закупа предметних стамбених јединица примене одредбе Закона о избеглицама, које се односе на решавање стамбених потреба избеглица. Наведеним Закључком, задужено је Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, Министарство државне управе и локалне самоуправе и Комесаријат за избеглице и миграције, да у складу са својим надлежностима координирају и прате спровођење активности у циљу реализације овог закључка.

10. Систем електронског чувања и архивирања документације

Након петнаестогодишњег постојања и успешног рада Градске стамбене агенције Чачак, указала се потреба за другачијим приступом, када је у питању пословна документација Градске стамбене агенције, која се током наведеног периода значајно увећала. Са тим у вези, неопходно је напоменути да се целокупна документација налазила у аналогном, односно папирном облику, смештена у самој Агенцији, али и на алтернативним локацијама. Овакав начин складиштења документације постао је велико оптерећење, у смислу чувања и претраге, имајући у виду да Агенција располаже малим бројем запосленог особља и једном канцеларијом, у којој се обавља целокупна делатност фирме. Сходно до сада реченом, одлучили смо се за увођење система електронског чувања и архивирања документације, у склопу

чега смо интегрисали пословну апликацију за електронско чување и архивирање документације.

Програм који смо имплементирали омогућује организацију архиве, класификовану по више параметара, на основу којих се касније може једноставно и самостално креирати сопствена архива. Обезбеђена је сигурност података, тако да приступ апликацији за преглед и манипулисање архивом буде заштићен и омогућена контрола права сваког корисника апликације. Омогућена је, такође, и примена система криптовања (кодиранија) поверљиве документације и њено одвајање од остатка архиве, као и ограничења – да само одређени корисници имају право приступа и прегледа поверљиве документације.

Сваки корисник има могућност постављања лозинке (самостално или од стране систем администратора), тако да се осигурава од неовлашћеног коришћења сопственог корисничког налога. Поред тога, омогућено је дефинисање података о пословним партнерима, као и о типовима докумената. Наиме, у великој већини пословне документације (како електронске, тако и папирне), као један од параметара се појављује пословни партнер на кога се тај документ односи, па треба омогућити вођење података о партнерима, али и могућност повезивања апликације са већ постојећом базом података о партнерима, коју поседујемо у нашем књиговодственом програму.

Исто тако, потребно је дефинисати класификацију документације по законски одређеним роковима чувања појединих категорија докумената, у складу са Правилником о канцеларијском и архивском пословању наручиоца (рокови за одабир архивске грађе и издвајање безвредног регистраторског материјала, рокови за предају Међуопштинском историјском архиву Чачак сређене архивске грађе, која је оцењена као значајна и друго). Типови документације су основни критеријум за претрагу. Параметри се креирају произвољно и за сваки тип документа се везују параметри који одређују тај тип. Програм садржи све напредне контроле рада, са фајловима који се обрађују (умањење, увећање, ротација, панинг, скроловање, исецање дела слике итд.). Програмска апликација аутоматски контролише и води евиденцију сваког захвата над било којим документом, било да се ради о прегледу или манипулацији са документом. Један документ може садржати произвољан број страница, које могу бити различитих формата.

Систем омогућује и брзо и једноставно коришћење извештаја, било да се ради о класификованим документима, било да се ради о приказу приступа документима. Захтевани извештаји се приказују на екрану, при чему се добија могућност штампања извештаја или експорта у некој од електронских форми. Програм садржи посебан модул апликације (web претрага), односно модул који пружа могућност претраге архиве и приказ претраге и захтеваног документа, путем неког од интернет претраживача.

Остале карактеристике апликације су:

- Вишеволуменски рад – могућност дефинисања произвољног броја волумена за рад са разнородним типовима архива,
- Контрола приступа апликацији, кроз систем корисничких имена, уз дефинисање права приступа опцијама програма,

- Обезбеђен Checkin – Checkout – систем бележи сваки приступ било ком документу у архиви и креира лог фајл за сваки креирани документ,
- Корисницима омогућује самостално креирање и коришћење потребних шифарника, попут партнера, држава, градова итд,
- Дефинисање сигурносних механизма за контролу права приступа документима,
- Сваки документ у архиви се може састојати из једне странице или више страница или фајлова, при чему формат фајлова није ограничен. За сваки тип фајла је могуће дефинисати апликацију за коришћење истих,
- Моћан viewer, за преглед великог броја различитих формата докумената, директно из апликације,
- Експорт података: могућност експортовања изабране групе докумената у екстерну базу података,
- Произвољно кориснички дефинисано креирање типова докумената који се додају у систем – сваки корисник треба да је у могућности да дефинише податке за сваки тип докумената које креира у систему ; дефиниције података складиштити у бази података, чиме би се омогућила велика расположивост система за њихово брзо и сигурно коришћење,
- Немогућност уништавања једном унетог документа,
- Контрола измена документа, при чему се складиште све ревизије докумената,
- Скенирање документације директно из апликације, са могућношћу контроле параметара скенирања,
- Могућност размене архивираних докумената интерно, у оквиру матичне организације, али и екстерно, путем мејла ; слање мејла – на нивоу документа или појединачне странице,
- Системом корисничких права дефинисана су права приступа документима, као и пријаве у програм,
- Сва документа заштићена су крипто кључем,
- Поседује интерну комуникацију између корисника апликације,
- Обезбеђен је интегрисан хелп систем – у било ком тренутку се може добити помоћ за опцију програма у којој се налазите и
- Поседује OCR – модул за препознавање текста.

11.Активности Градске стамбене агенције на закључивању уговора о закупу са ратним војним инвалидима у Кошутњаку

Представници Градске стамбене агенције су започели активности усмерене у правцу закључивања уговора са корисницима услуга из Кошутњака, који су стамбене јединице на коришћење добили у својству ратних војних инвалида. Наиме, у ту сврху су организовани радни састанци са представницима Министарства рада, запошљавања, социјалне и борачке политике у Београду, који су за циљ имали улазак у одговарајући уговорни однос са ратним војним инвалидима, како би се та категорија корисника услуга у Кошутњаку изједначила у својим правима и обавезама са закупцима из СИРП програма, односно самохраним родитељима.

Са тим у вези, овлашћени представници Министарства су приступили изради радне верзије Уредбе о начину регулисања уговорног односа, која је усвојена и у примени.

Уредбом о решавању стамбених потреба ратних војних инвалида и породица палих бораца („Службени гласник РС“ бр.82/2006, 76/2018) уређени су услови и начин решавања стамбених потреба ратних војних инвалида и породица палих бораца, критеријуми и мерила за утврђивање реда првенства, поступак и органи одлучивања и друга питања од значаја за решавање стамбених потреба тих лица. Допуном наведене Уредбе из 2018. године, прецизирани су параметри за обнављање уговорног односа са закупцима станова за које је раније донета одлука о закупу стана на десет година, на начин да ови корисници настављају да користе стан под условом да испуњавају услове прописане овом Уредбом и са истима ће надлежни орган јединице локалне самоуправе закључити уговор о закупу стана на пет година. За стамбене јединице које су у међувремену остале упражњене или су њихови корисници изгубили право на коришћење истих, стамбена комисија коју формира јединица локалне самоуправе, објављује јавни позив за доделу стана у закуп, под условима прописаним Уредбом.

Два корисника услуга са позиције ратних војних инвалида у Кошутњаку су „Градској стамбеној агенцији“ Чачак, у својству закуподавца, вратила стамбене јединице својевремено им поверене на коришћење. Агенција је, по формирању Комисије приступила распису јавног позива за доделу наведених стамбених јединица, након чега је, сагласно законским одредбама, Скупштина Града Чачка донела одлуку о додели две стамбене јединице будућим корисницима-закупцима станова, након проведеног конкурса.

12. Успостављање система Финансијског управљања и контроле (ФУК) у Градској стамбеној агенцији

Успостављање и развој савременог система управљања јавним расходима у институцијама Републике Србије представља комплексан скуп активности које су институције Републике Србије провеле и проводе, почев од израде законодавног оквира, организационог структурирања и позиционирања појединих сегмената стратешког планирања, средњорочног и годишњег буџетирања, програмирања, па до инсталирања и оперативног коришћења низа апликативних решења која помажу остварењу постављених циљева и у коначном, остварењу мисије сваке од институција. Интерне финансијске контроле у јавном сектору (енглески Public Internal Financial Control - PIFC) представљају целокупан систем финансијских и других контрола које успоставља руководиоца институције са циљем успешног управљања и остваривања циљева институције. Интерне финансијске контроле у институцијама обухватају мере за контролисање прихода, расхода, имовине и обавеза. Појам и концепт интерних финансијских контрола у јавном сектору разрадила је Европска комисија као помоћ у разумевању и примени добро развијених и ефективних система контроле у процесу придруживања Европској унији. Циљ система је осигурати да се јавним средствима (националним и средствима Европске уније) управља на ефикасан и економичан начин.

Оквир PIFC-а чине три стуба која би требало да осигурају довољно синергетских ефеката како би се осигурало разумно уверавање да интерне контроле

функционишу адекватно и ефективно, а то су: финансијско управљање и контрола уз јачање одговорности за остваривање циљева институције, те економично, ефикасно и ефективно функционисање система финансијског управљања и контроле у институцији, функционално независна и децентрализована интерна ревизија (IR), као помоћ руководиоцу институције која врши прегледе ефективности интерних контрола Министарства финансија Републике Србије, као засебна јединица, која развија и усмерава процес PIFC-а. Између осталог, одговорна је за успостављање стандарда интерне контроле и интерне ревизије, те обезбеђује да се ти стандарди одржавају на одговарајућем нивоу квалитета.

У том смислу, успостављен је и законски основ за успостављање и функционисање система финансијског управљања и контроле у институцијама Републике Србије који ће бити заснован на добрим међународним праксама, праксама у окружењу, а посебно на праксама и препорукама надлежних тела Европске комисије које на основу сублимираних искустава могу компетентно проценити да ли институције имају или да ли су способне изградити капацитете за успоставу и примену модерног система финансијског управљања и контроле у институцијама Републике Србије. Важно је напоменути чињеницу да се успостављање и развој система финансијског управљања и контроле у институцијама Републике Србије у највећој мери заснива на истим или сличним подлогама на којима се успостављају системи финансијског управљања и контроле на нижим нивоима власти, јер је и законодавни оквир сличан, а надлежна тела су прихватила исте основе за успоставу и развој наведеног система. Кроз успостављени систем координације, омогућено је да сви корисници у Републици Србији могу добити квалитетније подлоге и подршку за извршавање својих законских обавеза.

Градска стамбена агенција је, током претходне године, у потпуности имплементирала и успоставила систем Финансијског управљања и контроле, као једна од првих јавних предузећа и установа чији је оснивач Град Чачак, а стручни сарадник за економске послове у Градској стамбеној агенцији је од стране SEVOI групе, као овлашћене куће за успостављање наведених стандарда, добио одговарајуће лиценце и сертификате који га у потпуности квалификују за поменуте послове и радне задатке. Додајмо још и податак да је Градска стамбена агенција Министарству финансија – Централна јединица за хармонизацију – доставила Годишњи извештај о систему Финансијског управљања и контроле у Агенцији.

13.Активности на даљем унапређењу интернет презентације Градске стамбене агенције Чачак

Током претходног периода, приступило се активностима на плану израде интернет презентације Градске стамбене агенције Чачак, односно одговарајућег web сајта. Са тим у вези, посетиоци нашег сајта на адреси: www.gsaca.rs могу пронаћи прегршт значајних информација, које се односе на рад и пословање Агенције.

У претходној 2023. години су обављене активности на даљем техничком унапређењу интернет презентације Градске стамбене агенције, како би посетиоци нашег сајта имали могућност да понуђене садржаје претражују на далеко квалитетнији

начин, у духу неопходне модернизације и осавремењавања рада. Такође, извршено је обнављање закупа интернет домена и web hostinga.

14.Учешће представника Градске стамбене агенције у активностима Акционог тима за Роме

Градска стамбена агенција има свога представника у својству члана Акционог тима за Роме Града Чачка и на тај начин је укључена у рад наведене радне групе. Током претходног периода, представник Агенције је, заједно са чланом Тима из Центра за социјални рад, ишао на радни састанак у Београд, у Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, у циљу легализације објеката који се налазе у власништву Рома, као и у покушају трајног решавања стамбеног питања одређеног дела ромских породица у граду.

15.Управљање и одржавање постојећих и новоизграђених стамбених јединица, чији је инвеститор Градска стамбена агенција и Град Чачак

Закуподавни однос који је Агенција уговорила са корисницима станова, подразумева наплату закупнине, као и рад на терену са корисницима. Један број корисника су инвалидна и стара лица, која су у немогућности да остваре други вид комуникације са Агенцијом до директног контакта, који се остварује једино посетама представника Агенције. Послове закупа Агенција обавља за сваки месец понаособ. Од момента закључивања Уговора о закупу са корисницима станова до данас, Агенција је приходовала значајна средства од закупа.

Обавеза коју је Агенција имала у претходном периоду се огледала у инвестиционом одржавању ових објеката. Калкулација закупа у себи је садржавала износ опредељен за одржавање, који се наменски усмеравао у предвиђене сврхе. Окончани поступак изградње објеката подразумева њихово одржавање у гарантном року, па су у почетном периоду евентуални трошкови ван наведених, сведени на минимум. У том почетном периоду, установљене недостатке у изведеним радовима и настале кварове, у великом броју случајева, санирао је извођач радова у гарантном року, а касније су наведени трошкови падали на терет Финансијског плана Градске стамбене агенције Чачак.

Средства која је Агенција приходовала од закупа станова делом су усмеравана за потребе њиховог редовног одржавања, у првом реду за потребе годишњег сервиса котлова и годишњег сервиса унутрашњих гасних инсталација, као и за потребе текућих поправки и одржавања опреме. Упоредо са предњим активностима, новоизграђени објекти су осигурани према општим условима осигурања имовине, што је део уговорне обавезе Града према донатору средстава за изградњу станова у Кошутњаку – Влади Републике Италије.

Имајући у виду да су станови на Обрежу усељени тек након две године од завршетка изградње, у међувремену је дошло до одређених, кварова на инсталацијама, који су санирани са позиција буџета. Током претходне године, у Кошутњаку је рађен сервис гасних котлова, уз проверу исправности. Овакве радње су предузимане у свим тамошњим објектима, укључујући и зграде одређене за становање ратних војних инвалида, односно самохраних родитеља.

Председнику Скупштине Града Чачка је, у штампаној и електронској форми, достављен детаљан Извештај о становима за социјално становање и локалима којима управља Агенција. То је урађено за потребе предстојеће израде Извештаја о имовини Града Чачка, који је у то време интензивно припремао члан Градског већа, ресорно задужен за имовину Града.

17.Израда Плана рационализације пословања и преиспитивање постојеће организационе шеме и Правилника о унутрашњој организацији и систематизацији радних места

Градска стамбена агенција је на бази својевремено усвојеног Закључка Градског већа Града Чачка, приступила изради Плана рационализације пословања и преиспитивања постојеће организационе шеме и Правилника о унутрашњој организацији и систематизацији радних места. Наведени документи су израђени и Оснивачу достављени благовремено, у роковима који су остављени одговарајућим Закључком Градског већа. Прибављена је сагласност на нови Правилник о унутрашњој организацији и систематизацији радних места, а у свом пословању нагласак је стављен на мерама додатне штедње и свеукупне рационализације.

III ИЗВЕШТАЈ О РАДУ УПРАВНОГ ОДБОРА ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ ЧАЧАК ЗА 2023.ГОДИНУ

Управни одбор Градске стамбене агенције у Чачку чине следећи чланови: Милојко Калосеровић – председник; Братислав Зечевић – заменик председника; Сибин Славковић – члан; Младен Ђуровић– члан и Зорица Станковић – члан..

У 2023.години, Управни одбор Градске стамбене агенције је одржао 9. редовних седница.

Управни одбор Градске стамбене агенције Чачак у току 2023. године усвојио је следеће значајне одлуке:

Током рада Управног одбора Градске стамбене агенције Чачак, праћено је пословање Агенције и констатовано да су редовне активности обављане у складу са важећим законским прописима.

Током својих редовних седница, на предлог директора Агенције, Управни одбор Градске стамбене агенције Чачак је усвојио велики број одлука које се непосредно тичу несметаног процеса функционисања Агенције. Управни одбор Градске стамбене агенције констатује да је током 2023.године Агенција реализовала све активности које су планиране у извештајном периоду.

**IV ФИНАНСИЈСКИ ИЗВЕШТАЈ ГРАДСКЕ СТАМБЕНЕ АГЕНЦИЈЕ
ЧАЧАК ЗА 2023.ГОДИНУ**

Екон. клас.	Организациона класификација	план	извршење
5200	Плате, додаци и накнаде запосленима	9.900.000,00	9.881.162,29
5210	Соц. доп. на терет послодавца	1.400.000,00	1.370.391,56
52904	Социјална давања запосленима	790.000,00	783.328,18
52910	Накнаде трошкова за запослене	400.000,00	398.061,56
5500	Стални трошкови	210.000,00	199.924,06
5530	Трошкови платног промета	120.000,00	115.950,39
5520	Услуге осигурања	90.000,00	83.973,67
5290	Трошкови путовања	540.000,00	530.398,03
52911	Трошкови дневница	270.000,00	264.380,34
52912	Трошкови смештаја	50.000,00	47.444,00
5291	Остали трошкови на службеном путу	220.000,00	218.574
5300	Услуге по уговору	5.710.000,00	5.630.317,18
5311	Услуге комуникација	210.000,00	208.000
5321	Компјутерске услуге	380.000,00	371.900
5320	Услуге одржавања	220.000,00	210.500
5390	Стручне услуге	4.900.000,00	4.839.918
5510	Услуге за домаћинство и угоститељство	290.000,00	288.532,33
5510	Услуге за домаћинство и угоститељство	210.000,00	209.973
55101	Репрезентација	80.000,00	78.559
5128	Материјал	250.000,00	245.612,00
5504	Стручно усавршавање запослених	330.000,00	324.983,92
5504	Услуге образовања и усавршавања запос.	270.000,00	268.457
55041	Материјал за образ. и усавршав. запосл.	60.000,00	56.527
5591	Порези, обавезне таксе	3.650.000,00	3.589.721,83
0230	Машине и опрема	530.000,00	522.124,33
	УКУПНО	24.000.000,00	23.764.557,27

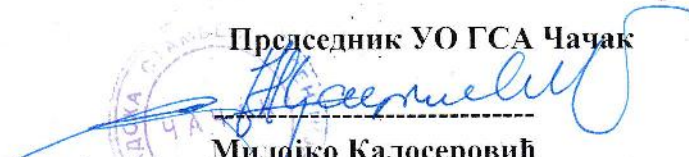
Градска стамбена агенција је током 2023. године вршила услуге управљања становима за социјално становање сагласно месечном ценовнику и према уговору закљученим са градом Чачком и по том основу приходовала 24.000.000,00 динара.

Градска стамбена агенција је у 2023. години извршила за рачун града наплату потраживања по основу закупа стапова у износу од 8.188.161,89 динара.

Укупни расходи Агенције у 2023. години износили су 23.764.557,27 динара.

Агенција је за пословну 2023. годину исказала добит у износу од 235.442,73 динара.

У Чачку, 25 марта 2024.године

Председник УО ГСА Чачак

 Милојко Калосеровић