



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosova-Republic of Kosovo**  
*Qeveria - Vlada - Government*

---

Br. 02/22

Datum: 03.04.2015

Na osnovu člana 92, stava 4 i 93 stava (4) Ustava Republike Kosovo, na osnovu člana 4. Pravilnika br. 04/2011 o oblastima administrativne odgovornosti Kancelarije premijera i ministarstava izmenjena i dopunjena Uredbom br. 07/2011 i članom 19. Poslovnika o radu Vlade Republike Kosova br. 09/2011, Vlada Republike Kosovo, je na sednici održanoj 3. aprila 2015, donela :

**ODLUKU**

1. Usvaja se koncept dokument za socijalno stanovanje.
2. Obavezuje se Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja i druge institucije da sprovedu ovu odluku, u skladu sa Poslovníkom o radu Vlade.
3. Odluka stupa na snagu danom potpisivanja.

Isa MUSTAFA

---

Premijer Republike Kosova

Dostavlja se:

- zamenicima Premijera
- svim ministarstvima (ministrima)
- Generalnom sekretaru KPR-a
- Arhivi Vlade



**Republika e Kosovës**  
**Republika Kosovo-Republic of Kosovo**  
**Qeveria-Vlada-Government**

*Ministria e Mjedisit dhe e Planifikimit Hapësinor/ Ministarstvo Sredine i Prostornog  
Planiranja/ Ministry of Environment and Spatial Planning*

## **KONCEPT DOKUMENTA O SOCIJALNOM STANOVANJU**

## Uvod

Vladini dokumenti o ovlašćenju pripreme koncept dokumenta su: Plan rada Vlade, Plan rada Ministarstva (Cilj 5: Kompletiranje zakonske infrastrukture, tačka 5.2 Izrada koncept dokumenta o potrebama izmene i dopune Zakona o finansiranju posebnih stambenih programa), Zakonodavni program za 2014 godinu, Budžet i strategija izrađena na vladinom nivou koji u sebi sadrže aktivnosti za rešavanje stambenog programa kao: Strategija zajednice roma, aškalija i egipćana, Strategija povratka i zajednica, Nacionalna strategija o reintegraciji repatriranih lica treba se zasnivati na osnovu zakona na snazi.

Međutim aktivnosti Vlade, opština i donatora od rata za rešavanje pitanja stanovanja još uvek ostaje izazov za mnogo porodica na Kosovu. Ovo je posledica poslednjeg rata kao i teškog ekonomskog stanja u zemlji.

Nakon faze izgradnje (1999-2002) zasnovane na uputniku o ponovnoj izgradnji i programa i uputnika za socijalno stanovanje o izgradnji socijalnih stanova (2003-2007), MSPP izrađuje Zakon o finansiranju posebnih programa stanovanja koji ima za cilj smeštaj porodica sa niskim primanjima imajući male dispozicije u kojem se ostavlja mogućnost opštinama da zajedno finansiraju sa donatorima i da tretiraju i porodice sa socijalnim pomoćima i kroz programe sa stambenim bonusom. Na osnovu podataka opština shvatamo da broj porodica koji žive ispod normi stanovanja i koji su sa socijalnom pomoći još uvek je velik, dok zakon na snazi ne pruži adekvatno rešenje za adresiranje ovog problema.

Nedostatak budžeta kao na centralnom i lokalnom nivou, nedostatak odgovarajuće administrativne strukture za stanovanje na lokalnom nivou ali i neusklađivanje donatorskih podrški rezultiralo je na ograničenim rešenjima za stanovanje. Takođe, gore pomenute strategije koji su izrađeni na vladinom nivou zahtevaju rešavanje stambenog problema za ciline kategorije.

Ali tokom sprovođenja zapaženo je da ad-hoc rešenja nisu održljiva i daleko su skuplje.

Štoviše, procesom liberalizacije viza, osim ostalog Kosovo se opterećuje zaduženjem da ispuni zahteve za rešavanje stambenog problema za repatrirana lica bez njihove volje iz zemalja EU-e. Aktualno iz Fonda za reintegraciju repatriranih lica pruža se rešenje stanovanja za porodice ili pojedince koji imaju oštećene ili u potpunosti porušene kuće dok za porodice ili pojedince koji nemaju imovinu (kuću ili stan) pruža im se privremeno rešenje (6 meseci + 6 meseci ) koji posle ovog vremenskog roka ostaju teret opštinama.

Imajući u vidu sva gore navedena pitanja smatrano je potrebnim izrada novog zakona kao sveobuhvatnog mehanizma koji će pružiti rešenje za više kategorija od onog koje tretira važeći zakon.

Predlaganje novog zakona omogućuje stvaranje sistema socijalnog stanovanja na Kosovu, koji će obuhvatiti sve potrebne kategorije stanovanja, predviđajući zajednička finansiranja iz Kosovskog budžeta i privatnog sektora kao i donatora.

Obaveza Vlade je dobrobit njenih građana. Ovo se reguliše **Ustavom Republike Kosovo**, član 22 koji kaže: Prava i slobode čoveka garantovane međunarodnim sporazumima i instrumentima, garantuju se ovim Ustavom, neposredno se sprovode u Republici Kosovo i imaju prioritet, u slučaju sukoba, prema odredbama zakona i drugih akata javnih institucija:

1. Univerzalna deklaracija o ljudskim pravima;
2. Evropska konvencija za zaštitu ljudskih prava i fundamentalne slobode i njeni protokoli;
3. Međunarodna konvencija za građanska i politička prava i njeni protokoli;
4. Konvencija okvira Evropskog saveta za zaštitu nacionalnih manjina;
5. Međunarodna konvencija za eliminaciju svih oblika rasne diskriminacije;
6. Međunarodna konvencija za eliminaciju svih oblika diskriminacije žene;
7. Međunarodna konvencija za dečja prava;
8. Konvencija protiv mučenja i drugih svirepih, nehumanih ili ponižavajućih kazni ili postupaka.
9. Ekonomsko socijalna deklaracija

Republika Kosovo uzela je kao obavezu usvajanje pravnog okvira u punom skladu sa konvencijama EU-e, koji je bitan preduslov za približavanje sa EU-om.

### **Definisanje pitanja /glavni problem**

Na Kosovu nakon rata broj uništenih kuća je bilo 120.000 gde 45.000 od njih su ocenjene kao potpuno uništenim. Od međunarodnih donatora su izgrađene oko 60.000 kuća. Prema izveštaju Departmana za stanovanje i izgradnju MSPP-a, zasnovanim na zahtevima registrovanim u opštinama stambeno stanje je teško kao rezultat jednog znatnog broja oštećenih kuća, velikog broja socijalnih slučajeva, unutrašnjih migracija, izmene porodične strukture, visokih kupoprodajnih cena nekretnina itd.

Na osnovu baze podataka 2010 godine na osnovu izvestaja Kosovskih opština evidentirana su 37 Privremenih kolektivnih centara sa 1.419 porodica i 3.996 stanara, mnogo porodica živi ispod normi stanovanja. Uslovi stanovanja u ovim mestima ne ispunjavaju minimalne standarde stanovanja i karakterišu se nedostatkom prostora, nedostatak održavanja objekata i kao rezultat objekti su oštećeni. Osim toga, i higijenski uslovi su niski i ima velike nestašice vode, grejanja itd. Ove porodice uglavnom su bez

socijalne pomoći, većina ne poseduje imovinu /nekretnine, dok sopstvenim finansijsko-materijalnim snagama ne mogu da reše problem stanovanja čak i decenijama. Situaciju još više otežava i postojanje neformalnih naselja (NFN-a), kao i procesi reintegracije repatriranih lica.

Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja (MSPP) kao ministarstvo pravca za socijalno stanovanje odgovorno je za zakonodavstvo u oblasti stanovanja. Departman za prostorno planiranje izgradnju i stanovanje (DPPIS) direktno je odgovorno za pripremu i sprovođenje zakonskog okvira za stanovanje, koja trenutno ima ograničen broj osoblja (samo 3).

MSPP još od 2002 godine od kada je osnovan, uzeo je mandat u regulisanju oblasti stanovanja.

Kroz socijalni program stanovanja (2003-2007) MSPP je težio na ublažavanje teškog aktuelnog stambenog stanja izgrađivši 9 zgrada sa socijalnim stanovima u imovini opština koji pružaju stanovanje sa neprofitabilnom kirijom. U ovom periodu su izgrađene zgrade sa socijalnim stanovima i od MRSZ, MZP kao i različitih donatora bez neke koordinacije.

MSPP je odgovorno za pripremu trogodišnje strategije socijalnog stanovanja, na osnovu potreba prihvaćenih od strane opština za trogodišnje programe socijalnog stanovanja. MSPP, Zakonom br. 03/L-164 o finansiranju posebnih stambenih programa (Službene novine br. 67/29, mart 2010), težio je stvaranju uslova za održivo stanovanje za porodice ili pojedince koji nisu u ekonomskom stanju da se suoče sa ponudama slobodnog tržišta kao i utvrđivanju načina osiguranja i korišćenja finansijskih sredstava za razvoj posebnih stambenih programa. Putem ovog zakona određena su dva programa:

1. Program za **stanovanje sa neprofitabilnom kirijom i**
2. Program sa **bonusom stanovanja.**

**Neprofitabilna kirija** - primenjuje se na stanove izgrađenih od strane Opština, Vlade i donatora i **Bonus stanovanje** - primenjuje se kada opština finansira polovinu tržišne kirije u postojećim stanovima u svojini fizičkih ili pravnih lica.

Takođe na osnovu ovog zakona, opštine su odgovorne za obezbeđenje zona za izgradnju i opremanje parcela sa infrastrukturom koje se treba realizovati na osnovu opštinskih tro (3) godišnjih stambenih programa, koji omogućavaju obezbeđenje stanovanja za sve kategorije uključujući kategorije strategija na vladinom nivou.

Institucionalna struktura koja se bavi stanovanjem uglavnom je određena u Zakonu o FPSP-a koji definiše da odgovornosti za programe, finansiranje i pracenje/inspekciju pripadaju institucijama centralnog nivoa (MSPP-a i CSS) i za sprovođenje, a u manjoj meri, za finansiranje projekata, odgovornost pripada lokalnom nivou.

Osim gore pomenute strukture, koja je isključivo postavljena za stravnije nacionalnog sistema socijalnog stanovanja, nema drugih državnih institucija koji su direktno uključene u obezbeđenju socijalnog stanovanja.

**Ministarstvo unutrašnjih poslova (MUP)** odgovorno je za upravljanje Fonda za reintegraciju repatriiranih lica (FRRL) koji je osnovan radi obezbeđenja održive repatriacije kosovskih građana koji se protiv svoje volje vraćaju iz zemalja EU-e. Glavni deo fondova namenjen je stanovanju, ali do danas ona su uglavnom korisćena za finansijsku pomoć za bonus stanovanje za sestomesećni period uz mogućnost produženja za još 6 meseci u privatnom smestaju i u ogranićenoj meri za renoviranje i izgradnju novih kuća individualnih dobitnika. U 2013 godini odlučeno je da se fondovi uvedu putem MSPP-a i transverovano je 1 milion evra, od kojih je samo jedna terćina utrosena. U 2013 godini MUP je pomogao 58 porodicama, dok 155 porodica trenutno se smatra da je bez održivog stambenog rešenja.

**Ministarstvo rada i socijalne zaštite (MRSZ)** odgovorno je za pružanje socijalnog stanovanja za građane u najtežoj situaciji, gde u prvom redu ulaze veterani rata, ratni invalidi, i porodice RAE. U periodu 2008-2013 godine izgrađeno je 278 stambenih jedinica. MRSZ ima departman za izgradnju koji sprovodi stambene projekte, dok imovina gde se grade stambeni objekti je opštinski. Prosećno se svake godine izgradi stambeni objekat opštine. Prosećno se svake godine izgradi po jedan stambeni blok u prosećku za 0,5 milion evra. Za ove stanove ne uzima se kirija.

**Ministarstvo za zajednice i povratak (MZP)** je uglavnom odgovorno za pružanje pomoći IRL-a i izbeglicama iz Kosova da se vrate u naselja i njihove predratne kuće. Svake godine je izdvojena znatna suma za kapitalna investiranja na renoviranje i novu izgradnju individualnih kuća za povratnike i za poboljšanje komunalnih usluga (u prosećku 6 miliona evra). Ovi fondovi su korisćeni u potpunosti putem realizovanih projekata od strane specijalizovanih odeljenja i MZP -a. Razlićiti medjunarodni partneri takodje pomazu na obezbeđenju dugoroćnih stambenih rešenja, uglavnom podržavajući zatvaranje kolektivnih centara i obezbeđujući stranovanje za RAE<sup>1</sup>stanovništvo.

Opštine su stagnirale na izradi trogodišnjih programa stanovanja i stvaranju administrativnih struktura za stanovanje kao posledica ne davanja prioriteta pitanjima stanovanja u opštinskim politikama i nedostatku volje u imenovanju organizacione strukture. Pošto je zakon na snazi odredio da se centralne strukture izrade na osnovu opštinskih stambenih programa stagnirala je i izrada centralne strategije stanovanja.

Identifikacija prepreka na sprovođenju zakona na snazi zahteva izradu novog zakona gde će se izbeći praznine u važećem zakonu i utvrditi odredbe koje olakšavaju sprovođenje.

Od starog zakonodavstva zbog razvoja koja se odnose na imovinska i stambena pitanja još uvek je na snazi Zakon o stambenim odnosima (Službena sveska KSAK br. 11/83). Predloženi zakon teži ukidanju pošto se smatra da su stvoreni uslovi za ovo.

---

<sup>1</sup> Izveštaj procene potreba za socijalno stanovanje na Kosovu – od Svajcarske kancelarije (eksperti)

Zakonom na snazi na meti su grupe sa niskim primanjima (150-300 €), s obzirom da ova kategorija ljudi ima mogućnost da plati neprofitabilnu kiriju koja prema zakonu nije mogla da bude viša od 30 % ukupnog prihoda porodice.

Dok za porodice sa socijalnom pomoći važeći zakon posebno člana 9 stav 5 ostavljena je mogućnost samo u slučajevima kada su investicije iz drugih izvora (donatori) što znači mogućnost za ovu kategoriju je bila veoma mala. U ovim slučajevima vrednost kirije izražene u €/m<sup>2</sup>, određuje se za svaki specifičan slučaj u saradnji između subjekata koji finansiraju i opštine gde se sprovodi projekt i odobravaju odlukom od strane Skupštine Opštine.

Kategorizacija prema ovom zakonu nije našla primenu stoga je smatrano da se predloži nova kategorizacija povećavajući broj programa.

Zahtevi za rešavanje stambenog problema iz godine u godinu se menja. U nekoliko opština postoji rastući trend dok su neke opštine pružale podršku svake godine ali trend ostaje isti. Na osnovu podataka iz opština iz perioda posle rata, broj zahteva za stanovanje je otprilike oko 3.000 porodica širom Kosova. Iako je važeći zakon odredio stvaranje data baze za stanovanje kako na centralnom tako i na lokalnom nivou takođe i godišnje izveštavanje (marta meseca) opština ove dve aktivnosti nisu sprovedene tako to dovodi do nedostatka podataka za zahteve i razvoje u stanovanju po opštinama Kosova svake godine.

Na osnovu važećeg zakona mogućnosti finansiranja su male, od budžeta Kosova, opština i potencijalnih donatora, zato je neophodno da imamo nove oblike finansiranja radi povećavanja mogućnosti za primenu ovih programa na pr. mogućnost koncesije zemljišta od opština i načina projekata javno- privatnog partnerstva u cilju povećanja stanova sa subencijonisanom kirijom, mogućnosti za stvaranje NVO-a ili sličnih struktura sa ograničenim profitom koji će se baviti razvojem i upravljanjem stanova sa subvencionisanim kirijama od strane države.

Nedostatak baze podataka stanovanja na lokalnom i centralnom nivou sprečava predlaganje novih adekvatnih stambenih politika. Trenutno stanje podataka na profesionalan način ne postoji s obzirom da ne postoji softver gde ce se registrovati zahtevi, investiranja i broj rešenih stambenih na lokalnom i centralnom nivou za sve kategorije.

Način određivanja granica prihoda i neprofitabilne kirije su smatrane kao komplikovanim za sprovođenje zato predlažemo pojednostavljenje načina njihovog određivanja.

Tokom izrade administrativnih uputstava koji proizlaze na osnovu i primeni Zakona br. 03/L-164 " za finansiranje posebnih stambenih programa", na videlo je izašlo nekoliko karakterističnih tehničkih problema, koji teže efikasnom sprovođenju ovog zakona, njegovo usklađivanje sa drugim zakonskim aktima na snazi čijom izmenom se afektira sprovođenje ovog zakona kao pravni akti koji regulišu funkcionisanje sudova, pravni akti koji regulišu upravljanje zgradama u zajedničkom vlasništvu i slično kao i teže olakšavanju shvatanja ovog zakona kao i ocenjuje se potrebnim vršenje nekih poboljšanja u sadržaju ovog zakona.

Stoga za njihovo rešenje i tretman pojavila se potreba izmene zakona počev od povećanja broja stambenih programa svih kategorija korisnika imajući u vidu da na Kosovu imamo veliki broj kategorija koji traže rešavanje stambenog pitanja kao što su lica sa socijalnom pomoći, lica vraćena iz regionalnih zemalja, porodice sa niskim prihodima, zajednice roma, aškalija i egipćana, porodice invalida i veterana OVK-a i porodice palih boraca, bivših političkih zarobljenika kao i reintegraciju repatriranih lica. Zato, za rešavanje i tretman različitih kategorija predstavljena je potreba povećanja broja stambenih programa za sve kategorije korisnika.

Takođe kao što je gore navedeno, problem je i nedostatak koordinacije među mnogim ministarstvima koji se aktuelno bave rešavanjem stambenog pitanja za različite kategorije i različitih politika ne poštujući važeći zakon.

Predloženi novi Zakon trebalo bi da ima unifikacijsku ulogu aktivnosti uključenih u različitim vladinim strategijama i da bude u skladu sa odredbama funkcionisanja opština u skladu sa Zakonom br. 03/L-040 " o lokalnoj samoupravi", član 17, u tačkama:

- a) lokalni ekonomski razvoj;
- c) korišćenje zemljišta i razvoj i
- i) javno stanovanje.

Iako mnoštvo problema dolazi iz oblasti stanovanja, zaostajanje u sprovođenju zakona na snazi predstavilo je ne uključivanje stanovanja u prioritarnoj listi kako na centralnom tako i na lokalnom nivou. Nedostatak stambenog fonda sprečava rešavanje stambenog pitanja za sve kategorije ljudi, i vodi na parcijalno rešenje u zavisnosti od koje kategorije proističe. Novi Zakon kao predložena mera teži koordinaciji projekata donatora i su finansiranja sa privatnim sektorom u cilju praćenja njihovog sprovođenja.

*U zemljama regiona se smatra kao dosta značajnim uloga neprofitabilnih organizacija, u sprovođenju zakonodavstva koji deluju u oblasti izgradnje i upravljanja stanovima sa neprofitabilnom kirijom. U nedostatku stimulativnih mera za stvaranje ovih organizacija na Kosovu još nije započelo funkcionisanje iako je predviđeno zakonom na snazi,*



## **Aktuelna politika**

**Institucionalni okvir za sprovođenje aktuelnih politika je:** MSPP, Opštinski organi, Centralni savet za stanovanje, Neprofitabilna organizacija, Donatori i međunarodne organizacije.

**MSPP** - organ odgovoran za izradu ukupnih politika stanovanja i nadziranje sprovođenja zakona i ima odgovornost izrade stambene strategije, stvaranje baze podataka na centralnom nivou, pomaže opštinama u funkciji izrade i sprovođenja stambenih politika, planiranje budžeta za podršku stambenih programa kao i određuje prosečni godišnji trošak za stambenu izgradnju.

**Opštinski organi** - odgovorni za primenu zakona i inspekciju. Imaju za odgovornost izradu trogodišnjih stambenih programa i projekata, na teritoriji dotične opštine, obezbeđenje zona za izgradnju i opremanje parcele infrastrukturom, podnošenje zahteva za subvencionisanje u Ministarstvo, stvaranje i upravljanje bazom podataka, upravljanje i održavanje stanova sa kirijom i godišnje izveštavanje u Ministarstvo, o razvoju stambenih programa.

**Centralni savet za stanovanje** - savetodavni organa u Vladi Kosova u vezi sa stambenim politikama.

**Neprofitabilne organizacije** - koje rade u oblasti izgradnje i upravljanje stanovima sa kirijom.

## **Donatori i međunarodne organizacije.**

U saradnji sa OSBE-om, Departman za stanovanje i izgradnju od 2010 godine je realizovalo 5 projekata za povećanje lokalnog kapaciteta za sprovođenje zakona o socijalnom stanovanju gde su obuhvacene sve opštine.

Od realizovanih projekata je zaključeno da opštine imaju različitog iskustva što se tice obezbeđenja adekvatnog stanovanja i realizacije stambenih programa. Uglavnom ovi programi su bili nastavak programa ponovne izgradnje nakon poslednjeg rata na Kosovu i nisu uključeni sa programima koje omogućava zakon o finansiranju posebnih programa. Ove programe i projekte opštine su uradile na osnovu obezbeđenja osiguranja finansijskih sredstava od strane različitih donatora i u utvrdjenim situacijama iz njihovih budžeta **bez nekog planiranja i prethodne koordinacije**. Znaci opština je odgovorila ad-hoc zahtevima i nije uradila planiranje budžeta za oblast stanovanja. Istovremeno je zaključeno da opštine nisu osnovale odgovarajuće strukture za stanovanje bazirajući se na potrebe i njihove mogućnosti.

Sve opštine su zahtevale podršku centralnog nivoa u ovom pogledu. Zaključeno je da je ključna potreba za sprovođenje zakona takodje i stvaranje baze podataka za registrovanje i pracenje podataka i zahteva.

Tokom ovog perioda razvili smo projekte za podršku opština na **izradi trogodisnjih stambenih programa** u osam (8) opština na Kosovu: O. K. Polje, O. Gracanica, O. Urosevac, O. Djakovica, O. Gnjilane, O. Klina, O. Prizren, O. Pec, O. Orahovac. Do sada 17 opština su izradile nacrt dokumenata stambenih programa koji su uključili i ugrozene grupe među njima i zajednice RAE jos u fazi izrade.

Br.	Aktivnosti	Opštine
1.	Odluke o izradi trogodisnjih stambenih programa od strane predsednika opština	17
2.	Formiranje Radne grupe na opštinskom nivou (Komisije)	17
3.	Nacrt/Izrada trogodisnjih stambenih programa	10
4.	Odobrovanje trogodisnjih stambenih programa u Skupštini opštini	3
5.	Osnivanje sektora za oblast stanovanja	4

Preporučuje se nastavljanje podrške za sprovođenje zakona putem **izrade trogodisnjih stambenih programa u svim opštinama uključujući stvaranje baze podataka za registrovanje i pracenje podataka i zahteva**, posto se samo na ovaj način pruža mogućnost za punu integraciju svih zajednica u društvo. Ovo će uticati i na koordinaciju između lokalnih i međunarodnih institucija koje su uključene u ovaj problem.

## Zakoni i podzakonski akti

1. Zakoni koji su povezani sa ovim problemom/ pitanjem
  - Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja,
  - Zakon br. 04/L-061 o prodaji stanova za koje postoji pravo stanovanja,
  - Zakon br. 04/L-134 o zajedničkim stambenim zgradama,
  - Zakon br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi sa opštinskim nadležnostima član 17 sopstvena nadležnost, tačka I) "javno stanovanje".
  - Zakon br. 04/L-045 o javno privatnom partnerstvu,
  - Zakon br. 03/L-226 o davanju na korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine,

- Zakon br. 04/L-054 o statusu i pravima palih boraca, invalida, veterana, pripadnika Oslobođilačke vojske Kosova, civilnih Źrtava i njihovih porodica,
  - Zakon br. 03/L-095 o statusu i pravima bivših zatvorenika i političkih izgnanika Kosova.
2. Podzakonski akti koji su povezani sa ovim problemom/pitanjem je
- A.U. o sadržaju ugovora za stanove sa neprofitabilnom kirijom,
  - A.U. o sadržaju bonusa za stanovanje,
  - A.U. o kriterijumima utvrđivanja prioritarnog reda za kategorije porodica koji mogu da imaju koristi od programa,
  - A.U. o procedurama za imanje koristi od posebnih programa stanovanja,
  - A.U. o minimalnim normama stanovanja za stanove posebnih programa stanovanja,
  - A.U. o procedurama za objavu posebnih programa stanovanja,
  - A.U. o utvrđivanju uslova i kriterijuma za obezbeđivanje porodičnog stanovanja za invalide i veterane OVK-a i porodice palih boraca,
3. Zakoni u odnosu sa problemom ili pitanjem:
- a. **Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih stambenih programa:** Cilj ovog Zakona je stvaranje uslova za održivo stanovanje za porodice ili pojedince koji nisu u ekonomskom stanju da se priušte ponude slobodnog tržišta za stanove kao i utvrđivanje načina osiguranja i korišćenja finansijskih sredstava za razvoj posebnih stambenih programa.
  - b. **Zakon br. 04/L-061 o prodaji stanova za koje postoji pravo stanovanja:** Ovim zakonom regulišu se uslovi i način prodaje stanova u društvenom i javnom vlasništvu za koje postoji pravo korišćenja kirije za određeno vreme, zajedno sa zajedničkim delovima i opremom zgrade kao i načinom određivanja prodajne cene stanova i istekom prava stanovanja.
  - c. **Zakon br. 04/L-134 o zgradama u suvlasništvu:** Ovim zakonom regulišu se prava, dužnosti i odgovornosti vlasnika zgrade u vezi sa korišćenjem, upravljanjem i održavanjem opreme, prostora i zajedničke opreme zgrade- zajedničkog vlasništva u zgradi.
  - d. **Zakon br. 04/ L - 045 o javno privatnom partnerstvu:** Ovim zakonom stvara se pravni okvir za javno- privatno partnerstvo uključujući procedure za ulazak u

javno- privatno partnerstvo, održavanje i strukturu sporazuma za javno- privatno partnerstvo kao i insitucionalnu strukturu odgovorne za upravljanje i razvoj javno- privatnog partnerstva u Republici Kosovo.

- e. **Zakon br. 03/L - 226 o davanju na korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine:** ovim zakonom stvara se pravni okvir za davanje na korišćenje i razmenu nepokretne imovine opštine, određuju se prava i obaveze opštinskih organa u upravljanju opštinske nekretnine u odnosu sa pravnim i fizičkim licima, centralnim institucijama i Kosovskim agencijama za privatizaciju.
  - f. **Zakon br. 04/L - 054 o statusu i pravima palih boraca, invalida, veterana, učesnika OVK-a, civilnim žrtvama i njihovim porodicama:** ovim zakonom stvara se pravni okvir o određivanju statusa i finansijska podrška kroz posebne penzije i beneficije za kategorije izašlih iz OVK-a, koji su požrtvovanjima i njihovim doprinosom bili presudni faktor za slobodu i oslobođenje mesta.
4. Aktuelni podzakonski akti koji se odnose na pitanja/ dotične probleme.
- A.U. o sadržaju ugovora o stanovima sa neprofitabilnom kirijom: određuje sadržaj i formu ugovora o izdavanju stanova pod kirijom, vrste neprofitabilne kirije, prava i obaveze stanodavca i stanara, kupo- prodajnu odredbu stana sa kirijom, visinu kirije, zajedničke troškove, rok i ukidanje ugovora.
  - A.U. o sadržaju bonusa stanovanja: određuje se način korišćenja bonusa stanovanja, stanovi za koje se primenjuje bonus stanovanja, dokumenta potrebna za prijavu, rok za pronalaženje stana sa korisnika, validnost bonusa za stanovanje, visina bonusa, visina bonusa za posebne slučajeve, način uplate, javno obaveštavanje o davanju bonusa stanovanja, potvrđivanje nivoa prihova, izračunavanje potrebnog budžeta, gubljenje prava na bonus, javno obaveštenje o stanodavcima, dokument bonusa stanovanja, i obaveštenje o prekidu bonusa stanovanja.
  - A.U. o kriterijumima za određivanje redosleda prioriteta za kategorije porodica koji mogu imati koristi od programa: određivanje redosleda prioriteta za korist od posebnih programa stanovanja za porodice koji nemaju stan ili kuću u sopstvenom vlasništvu, ostali su bez stana-kuće kao rezultat uništenja kuća u toku poslednjeg rata na Kosovu ili koji poseduju stambeni prostor ispod minimalnih normi stanovanja.
  - A.U. o procedurama za dobijanje od posebnih stambenih programa: određuje procedure koristi od posebnih programa stanovanja.
  - A.U. o procedurama za objavu posebnih programa stanovanja: određuje procedure objave posebnih programa stanovanja potrebne za podnošenje zahteva.

- A.U. o minimalnim normama stanovanja za stanove sa posebnim programom stanovanja: primenjuje se prilikom procene postojećih ciljeva stanovanja i tokom projektovanja
- Novih objekata stanovanja od posebnih stambenih programa.
- A.U. o utvrđivanju uslova i kriterijuma za obezbeđenje porodičnih stanova za invalide i veterane OVK-a i porodice palih boraca: pravo na zbrinjavanje stanovanja realizuju porodice palih boraca, invalida i veterana OVK-a koji nemaju rešen problem stanovanja.
- A.U. o utvrđivanju uslova i kriterijuma za obezbeđenje porodičnog stanovanja za bivše zarobljenike i političke izgnanike i bivše političke zatvorenike, koji nemaju rešeno stambeno pitanje uz pomoć programa za izgradnju objekata sa neprofitabilnom kirijom, programa za adaptiranje drugih stanova u vlasništvu opštine, programa za davanje bonusa stanovanja utvrđene u članu 3, Zakona br. 03/L-164, o finansiranju posebnih programa stanovanja.

### Finansiranje oblasti stanovanja

U mnogim institucijama kako na lokalnom tako i na centralnom nivou urađene su investicije na ad-hoc način što je uticalo na konfuziju za razvoj politika u oblasti stanovanja. Zakon nije stvorio stambeni fond nego je samo utvrdio izvore finansiranja posebnih stambenih programa na osnovu člana 19 Zakona o finansiranju posebnih stambenih programa, prema mogućnostima budžeta. Ovo je dovelo do ne sprovođenja zakona.

#### 5. Nedostaci zakona o finansiranju posebnih stambenih programa:

Nakon usvajanja Zakona br. 03/L-164, o finansiranju posebnih stambenih programa identifikovano je da najsiromašnije kategorije imaju male mogućnosti uključivanja u programe koje predlaže zakon. Za više mogućnosti finansiranja su mala sa važećim zakonom zato je smatrano potrebnim uključivanje privatnog sektora predlažući načine saradnje između javnog i privatnog sektora.

Stav 2 člana 8 određuje da:

*“2. Održavanje stanova sa kirijom od posebnih stambenih programa vrsi se putem ugovaranja pravnih lica licenciranih od strane Ministarstva životne sredine i prostornog planiranja. Ovaj član ce se uskladiti sa izmenama Zakona br. 03/L-091 o koriscenju, upravljanju, održavanju zgrada u zajedničkom vlasnistvu u Zakonu br. 04/L-134 o stambenim zgradama u zajedničkom vlasnistvu gde ce administratori biti registrovani u Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja prema Administrativnom uputstvu br. 06/2014 o sertifikatu administratora zgrada u zajedničkom vlasnistvu.*

Predlaganje novog zakona ima tendenciju davanja veće uloge neprofitabilnim organizacijama tako da na terenu rezultati budu veći.

Takođe, prelazne odredbe nisu u skladu i dolaze u sukob sa Zakonom o parničnom postupku u vezi sa jurisdikcijom i nadležnošću dotičnog suda za razmatranje ovog nesporazuma administrativnog karaktera kao i Zakon o upravnom postupku stoga se predlaže da se ovi članovi reformulisu.<sup>2</sup>

Zakon br. 03/L-164, o finansiranju posebnih stambenih programa.

Putem ovog zakona određena su dva programa:

- 1 Program za stanovanje neprofitabilnom kirijom koja se može i subvencionisati u stanovima izgrađenim od strane opštine, Vlade i donatora i
- 2 Program za bonus stanovanja gde opština finansira polovinu tržišne kirije u postojećim stanovima u vlasništvu pravnih ili fizičkih lica.

Odgovorni za ove programe su komunalni organi za neosnivanje organizacione strukture na lokalnom nivou, nedostatak ljudskih resursa na centralnom nivou i ne koordinisanje medju relevantnim akterima, nizak nivo stambenog pitanja u prioritu vlade i nedostatak budžeta su identifikovani u nesprovođenju zakona.

Povezanost predložene mere ovim konceptom sa drugim zakonima su:

- Zakon o prodaji stanova za koje postoji pravo stanovanja,
- Zakon o stambenim zgradama u zajedničkom vlasništvu.
- Zakon br. 04/ L - 045 o javno privatnom partnerstvu
- Zakon br. 03/L - 226 o davanju na korišćenje i razmenu opštinske nepokretne imovine.
- Zakon br. 03/L-040 o lokalnom samoupravljanju sa opštinskim nadležnostima član 17 sopstvena nadležnost, tačka I) "javno stanovanje".

#### Aktuelni troškovi

Aktuelno troškovi za oblast stanovanja su potrošeni od strane MSPP, MUP, MKK, opština i različiti donatora.

Kategorija izdatatka	Faktički izdaci u prethodnoj godini	Ovogodišnji budžet	SOT za sledeću godinu
Budže Ministarstva: (obeleži svaku vrstu izdataka)			115.000,00
Ostali budžeti: (obeleži svaku vrstu izdataka) MUP (rekonstrukcija kuća i		230.000,00	1.000.000,00

<sup>2</sup> Komentet nga eksperti i CDF-Jordan Daci 2010/11

renoviranje) MZP (izgradnja 8 individualnih kuća - 2012) MRSZ Godina- izgradnja socijalnih stanova - 30 stambenih jedinica, Uroševac - 40 individualnih kuća, Podujevo - 30 individualnih kuća	100.000,00   362.868,58 555.941,48 367.886,53		
Finansiranje od strane donatora OSBE-radionice	10.000,00	30.000,00	
Neposredni troškovi od Ministarstva za finansije- Prihodi od Zakona za prodaju stanova za koje postoji stanarsko pravo.		100.000,00	50.000,00

#### Iskustvo u drugim zemljama

Socijalno stanovanje nudi se ljudima na osnovu različitih pravnih zakona u zavisnosti od država. Zemlje regiona koje su prošle kroz iste istorijske događaje u razvoju takoreći imaju iste mehanizme tretmana ovih slučajeva. Socijalno stanovanje u zemljama regiona kao: Albanija, Slovenija, Crna Gora, Srbija i neki kantoni Bosne je rešeno putem Zakona o socijalnom stanovanju, neki putem generalnih zakona kao što su Slovenija i Makedonija putem Zakona o stanovanju, Hrvatska putem Zakona o socijalnoj nezi, dok druge zemlje putem posebnih Zakona o socijalnom stanovanju.

Zemlje EU-e socijalno stanovanje su regulisale različitim mehanizmima u zavisnosti od potreba njenog razvoja. Neke zemlje imaju centralnu politiku kao Velika Britanija (Zakon o stanovanju), Francuska i Italija, dok druge zemlje kao što su Austrija, Nemačka, Švedska, Holandija socijalno stanovanje razvijaju preko lokalnog i regionalnog nivoa upravljanja. U Evropskim zemljama kao i u nekim zemljama regiona razvoju socijalnog stanovanja pomažu neprofitabilne agencije ili one sa ograničenim profitom (kao na pr. Beč) kao i saradnja javno- privatnog sektora.

U zavisnosti od potreba zemalja, socijalno stanovanje je razvijeno na različite načine tretirajući različite ciljne kategorije (na pr. u Sloveniji stanovanje je sa neprofitabilnom kirijom sa ciljnim kategorijama, nove porodice i starije osobe, dok Bosna i Hercegovina je razvila socijalno stanovanje za kategorije izašlih iz rata bez nekog specifičnog programa socijalnog stanovanja).

- Od projekta bratimljenja uz podršku MSPP-a, konsultacije eksperata dali su preporuke da se na Kosovu putem 10-o godišnje nacionalne strategije planira uključivanje privatnog sektora u davanju socijalnog stanovanja pošto je državni

budžet ograničen i stambeni fond nedostaje i to nudeći mogućnost razvoja projekata sa javno- privatnim partnerstvom u cilju uvođenje stanova sa subvencionisanom kirijom.

- Koncesija zemljišta od opština;
- Osnivanje NVO-a ili sličnih struktura sa ograničenim profitom koji će se baviti razvojem i upravljanjem stanova sa subvencionisanom kirijom od strane države.

### **Poglavlje 3: Težnje i ciljevi**

#### *Težnja*

Glavna težnja od predlog dopune/izmene postojeće politike u oblasti socijalnog stanovanja je puna realizacija prava na stanovanje prema Ustavu i zakonodavstvu EU-e.

#### *Ciljevi*

1. Stvaranje jedinstvenog pravnog i institucionalnog sistema za regulisanje socijalnog programa.

Predloženom politikom teži se postizanju:

- Povećanje ponude za socijalno stanovanje
- Približavanje evopskih politika u oblasti stanovanja
- Izradu nacionalne strategije stanovanja za deseto godišnji(10) period,
- Podsticanje privatnog sektora i nevladinih organizacija odgovorne za izgradnju, renoviranje i održavanje socijalnih stanova i stanova sa neprofitabilnom kirijom.

#### *Deo 4: Opcije*

##### *Opcija 1: Opcija status quo (bez izmene)*

Zakon br. 03/L-164, o finansiranju posebnih stambenih programa naišlo je na teškoće u primeni posebno u odsustvu mogućnosti za kategoriju najsiromašnijih koji prema ovome imaju male šanse uključivanja u programe. Za više mogućnosti finansiranja su



mala sa važećim zakonom zato je smatrano potrebnim uvođenje privatnog sektora predlažući načine saradnje između javno-privatnog sektora.

Druga prepreka u sprovođenju zakona osim nedostatka budžeta smatra se i nedostatak organizacione strukture po opštinama. Nekoordinacija centralnih institucija među sobom kao i sa lokalnim nivoom i sa donatorima predstavlja prepreku u sprovođenju zakona ili zaostajanje u jačanju sprovođenja zakona.

Ova nekoordinacija je rezultat ne usklađivanja nekih strategija koji su uključili oblast stanovanja na različite načine iako su komentari i MSPP-a uvek bile zasnovane na pravnom okviru. Iako Departman u MSPP je organizovao nekoliko radionica za promovisanje zakona, pošto službenici- učesnici u radionicama su se menjali i nije bilo kontinuiteta informacija, većina institucija nisu informisane sa odredbama ovog zakona, zato u zavisnosti od donatora investiranja su orjentisana bez neke harmonizacije.

Sa izmenama Zakona br. 03/L-091 o korišćenju, upravljanju i održavanju zgrade u zajedničkom vlasništvu u Zakonu br.04/L-134 o zgradama u zajedničkom vlasništvu u kojoj je referisan zakon na snazi što se tiče upravljanja i održavanja stambenih zgrada pojavila se potreba da se ove izmene reflektuju i na ovaj zakon.

Takođe prelazne odredbe nisu u skladu i u sukobu su sa Zakonom o spornom postupku u vezi sa jurisdikcijom i nadležnošću dotičnog suda o razmatranju ovog nesporazuma upravnog karaktera kao i Zakonom o upravnom postupku, zato se sugeriše da se ovaj stav u važećem zakonu reformuliše.

Alternativa status-quo-a znači da se ništa ne uradi što se tiče stambenog problema za porodice koji se ne uključuju u ovaj zakon i da se nastavi sa aktuelnim trendom što znači ne tretiranja svih kategorija kao i ne koordinacija nadležnosti i drugih institucija.

## **Opcija 2: Izmena postojeće politike**

Predložena alternativa je izmena Zakona br. 03/L-164 o finansiranju posebnih stambenih programa zbog činjenice da Zakon na snazi je počeo da se sprovodi u nekim opštinama, aktuelno su u razvoju projekti za podizanje kapaciteta za njeno sprovođenje ali informacije se ne prate u nedostatku odgovarajuće stambene strukture u opštinama.

Važeći zakon je predložio stvaranje stambenih struktura u opštinama, ova odredba koja nije primenjena u celini zato se moraju obavezati opštine za funkcijonisanje ove strukture tamo gde postoji i započinjanje njenog osnivanja tamo gde ne postoji. U skladu sa aktivnošću za stanovanje pomoći će i stvaranje baze podataka kao instrumenta razmene informacija od svih aktera koji se bave rešavanje stambenog pitanja.

Prosečna cena izgradnje prema zakonu na snazi definiše se na osnovu ranijih iskustava MSPP-a i informacija sakupljenih anketom od građevinskih kompanija na Kosovu. Ova procedura je određena zakonom na snazi i ne predlaže se za izmenu.

Način određivanja granica prihoda i kirije pojednostavit će se ne koristeći obrazac pošto u načinu određivanja važećeg zakona teže je i komplikovanije njeno sprovođenje. Ovi predlozi su i od strane eksperata sa kojim smo imali konsultacije o ovom zakonu. Predlaganje nove politike je da se odrede fiksne granice koje su 150-300 evra. Ova granica prihoda važi za porodice sa niskim primanjima dok nivo prihoda za porodice za socijalnom pomoći je ispod ovog limita.

Na Kosovu su identifikovane mnoge kategorije koje imaju potrebu podrške za stanovanje kao:

- Porodice koje žive ispod stambenih norim.
- Kategorije nastale od rata,
- Kategorije bivših zarobljenika i političkih prognanika,
- Povratnici iz zemalja regiona i inertno raseljenih lica,
- Zajednice roma, aškalija i egipćana,
- Riintegraciju repatriranih lica.

Dve velike kategorije koje zakon predlaže a koje kao kriterijum imaju nivo prihoda osim porodica sa niskim primanjima koji su uključeni u zakonu na snazi predlažemo da se doda i kategorija porodica sa socijalnom pomoći predlažući kao rešenje stanovanja, osim programa predviđenih zakonom na snazi da se dodaju i programi gde će se subvencionisati neprofitabilna kirija do nivoa mogućnosti njene uplate koji je 30% porodičnih prihoda.

Dopuna/Izmena zakona teži na sprovođenju usaglašenosti sa drugim zakonskim aktima na snazi čijom izmenom se utiče na sprovođenje ovog zakona kao zakonski akti koji regulišu funkcionisanje sudova br. 03/L-091 o korišćenju, upravljanju i održavanju zgrade u zajedničkom vlasništvu.

### **Opcija 3: Promena postojećeg stanja sprovođenja**

Nova politika sadržat će povećanje načina i podsticajnih mera ili obaveznih mera prema privatnom sektoru u cilju povećanja mogućnosti finansiranja i povećanja stambenih politika uključujući sve kategorije koje nisu obuhvaćene na specifičan način u važećem zakonu kao:

- **Obavezne ili podsticajne mere za opštine** tako da u područjima gde ima znatne potrebe za podršku u socijalnom stanovanju da zahteva od privatnog sektora da u građevinskim projektima (izgrađene na privatnoj parceli) sa kapacitetom iznad 25 stanova jedan postotak stanova odvoje za stanovanje sa neprofitabilnom

kirijom (na pr. 10%) ili da subvencionišu privatnog građevinara iz opština tako da jedan postotak (takođe se može predložiti 10% za zgrade sa više od 25 stanova) da se odvoji za stanovanje neprofitabilnom kirijom i da se ovaj sporazum realizuje tokom izdavanja građevinske dozvole od strane opština koje se mogu stimulisati ili neke druge mere podsticaja.

- Jedna druga vrsta podsticajne mere je kada je opština ili država vlasnik zemljišta i razvojnim projektima daje zemljište sa koncesijom privatnoj kompaniji da izgradi i podeli jedan posto stanova za stanovanje sa neprofitabilnom kirijom.

Za sprovođenje politike trebaju rasti dodatni finansijski izvori i povećati kapaciteti relevantnih institucija za sprovođenje zakona.

Predlaganje novog zakona ima za tendenciju da daje veću ulogu neprofitabilnim organizacijama tako da rezultati na terenu budu veći.

Što više novi predlog uključuje izradu desetogodišnje centralne strategije stanovanja na osnovu koje se izrađuje opštinska planska dokumentacija.

Kako će se obezbediti koordinacija, nadzor i praćenje sprovođenja politike na nivou centralnih institucija sa lokalnim nivoom?

Obaveza u određivanju strukture za razvoj stambenih politika kako na centralnom tako i lokalnom nivou kao i određivanje godišnjih sastanaka između centralnih i lokalnih institucija biće predložene mere protiv ne sprovođenja zakonskih odredbi koji obavezuje institucije na povećanje struktura i njihovu međusobnu koordinaciju.

Predlaganjem novog zakona predlaže se

#### **Opcija 4 : Promena postojećeg pristupa sprovođenja**

- Obavezujuća ili stimulatívna mera za opštine tako da u zonama gde ima znatne potrebe za podršku u socijalnom stanovanju da zahteva od privatnog sektora. Nastoji se davati veća uloga neprofitabilnim organizacijama tako da rezultati na terenu budu veći.
- Traženje dodatnih izvora finansiranja;
- Nastavak povećavanja kapaciteta relativnih institucija za sprovođenje zakona
- Sporazum sa opštinama

Bolja institucionalna koordinacija sa donatorima itd. **ZAKON CE SADRZITI:**

**DEO I- OPSTE ODREDBE** – Oblast delovanja i definicije, definicije

Nacionalnu strategiju stanovanja, Sadržaj nacionalne stambene strategije, Trogodišnji opštinski stambeni program, Kategorije korisnika socijalnog stambenog programa. Kriterijume za određivanje prioritarnog reda za pristup u Programe za socijalno stanovanje.

**DEO II- INSTITUCIONALNA ORGANIZACIJA** – Odgovornosti Ministarstva, Odgovornosti opština, Centralni savet za stanovanje.

**DEO III- INICIJANTIVE I KORISTI** – Inicijative i koristi za podršku sektoru za socijalno stanovanje, Podsticaji, Koristi, Procedure, Verifikacije uslova za korisnike za pristup dobitku.

**DEO IV - SEKTOR ZA STANOVANJE POD KIRIJOM** – Korisnici socijalnog stanovanja, Upravljanje i održavanje stanova, Tarifa neprofitabilne kirije, Bezbednost i životni usluvi socijalnog stanovanja, Ugovor sa neprofitabilnom kirijom, Prava i obaveze stanara.

**DEO V - OPSTE ODREDBE** – Pravo na žalbu, Povećanje kapaciteta, Nadzor, Inspekcije

**DEO VI PRELAZNE I ZAVRSNE ODREDBE** – Ukidanje odredbe, Stupanje na snagu.

### Deo 5: Rezime opcija

Predlažemo niz mogućih alternativa. Predložena alternativa je izrada zakona o socijalnom stanovanju.

Rezime opcija			
Glavne karakteristike	Opcija 1 Status-quo	Opcija 2 izmena dopuna postojećeg okvira	Opcija 3 Izrada Zakona novog
Glavne karakteriste opcije	Sadašnji trend	Potreba za izmenu i uključivanje velikog broja kategorija.	Ispunjavanje državnih obaveza za podršku ugroženih grupa na institucionalan način i davanje dodatnih finansijskih sredstava za pomoć u sprovođenju zakona
Segment stanovništva/sektor/ciljni regijon	Kategorije sa niskim prihodima	Lica sa socijalnom pomoći, povratnika iz zemalja regiona, porodice sa niskim primanjima, zajednice roma, aškalija i egipćana, porodice invalida	Ugrožene kategorije(porodice koje imaju socijalnu pomoć)

		i veterana OVK-a i porodice palih boraca, bivših zatvorenika i repatriiranih lica.	
<b>Karakteristike sprovođenja - ko je odgovoran - jedan resor Vlade (koji), privatni sektor, građani</b>	Definisana nadležnost MSPP-a	MSPP, opštine, NVO-e, privatni sektor	MSPP, opštine, NVO-e, privatni sektor
<b>Upravljanje ili sprovođenje programa ili službe</b>	Definisana nadležnost MSPP-a	MSPP, opštine, NVO-e,	MSPP, opštine, NVO-e,
<b>Zakoni, podzakonski akti i izmene i dopune postojećih zakona kao i sprovođenje i kazne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakon o finansiranju posebnih stambenih programa,</li> <li>• Zakon o prodaji stanova za koje postoji pravo stanovanja,</li> <li>• Zakon stambenim zgradama u zajedničkm vlsništvu,</li> <li>• A.U. o sadržaju ugovora o stanovima sa neprofitabilnom kirijom,</li> <li>• A.U. o sadržaju bonusa za stanovanje,</li> <li>• A.U. o kriterijumima utvrđivanje redosleda</li> </ul>	Izmena-dopuna Zakona o finansiranju posebnih programa stanovanja i administrativnih uputstava	Zakon o socijalnom stanovanju, izrada administrativnih uputstava

	<p>prednosti za kategorije porodica koji mogu imati koristi od programa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.U. o procedurama manja koristi od posebnog programa stanovanja,</li> <li>• A.U. o minimalnim stambenim normama za stanove sa posebnim programa stanovanja ,</li> <li>• A.U. o procedurama objavljivanja posebnih stambenih programa,</li> <li>• A.U o utvrđivanju uslova i kriterijuma za porodično socijalno osiguranje za invalide i veterane OVK-a i porodica palih boraca,</li> <li>• A.U. o utvrđivanju uslova i kriterijuma porodičnog</li> </ul>		
--	--	--	--

	socijalnog osiguranja za zatvorenike i bivše političke prognanike.		
<b>Ekonomске stimulacije ili ne stimulacije ili takse</b>	U odsustvu budžeta nisu sprovedene subvencije	Predviđaju se subvencije od lokalnog i centralnog nivoa	Stvaranje mera za stimulisanje programa i stvaranja zaliha stanovanja na lokalnim nivoima
<b>Oblasti obrazovanja i komuniciranja</b>	Realizovana su 5 projekta o povećanju kapaciteta za sprovođenje zakna na lokalnom nivou za sve opštine	Predviđaju kampanje za promovisanje i samoosvešćivanje	Predviđaju kampanje za promovisanje i samoosvešćivanje
<b>Uputstva</b>	U skladu sa standardima EU-e	U skladu sa standardima EU-e	U skladu sa standardima EU-e
<b>Vremenski rokovi- kada opcija stupi na snagu</b>	Na snazi je	Do 2014 godine	Do 2014 godine

## Pjesa 6: Analiza opcija

**Opcija 1. (*status quo*).** Zakon br. 03/L-164, o finansiranju posebnih stambenih programa naišlo je na poteškoće u primeni posebno u odsustvu mogućnosti za kategorije najsiromašnijih koji prema njemu ima male mogućnosti uključivanja u programe. Za više mogućnosti finansiranja su mala sa važećim zakonom stoga se smatra potrebnim uključivanje privatnog sektora predlažući načine saradnje između javno-privatnog sektora.

**Opcija 2.** Izmenom Zakona predlaže se povećanje programa dobitnika, povećanje stambenih programa kao i izmene tehničkih grešaka, odražavanje zakonodavnih promena koji su povezani sa postojećim zakonom i u kojem se postojeći Zakon odnosi na pitanje sudova i upravljanje zgrada u zajedničkom vlasništvu.

Ovom opcijom ne postižu se željeni rezultati ali može se uticati na sprovođenje važećeg zakona.

**Opcija 3.** Predlaganje nove politike sadrži odredbe za porast načina i stimulativnih mera ili obaveznih mera prema privatnom sektoru u cilju povećanja finansijskih mogućnosti i povećanje stambenih programa uključujući sve kategorije koji nisu uključeni na specifičan način u važeći zakon. Na Kosovu su identifikovane mnoge kategorije koji imaju potrebu podrške za stanovanje kao: porodice koji žive ispod stambenih normi, kategorije izašle iz rata, kategorije bivših zatvorenika i političkih izgnanika, povratnika iz zemalja regiona i raseljenih unutar zemlje, zajednice roma, aškalija i egipćana, reintegraciju repartriranih lica.

Mere kao obavezne ili podsticajne mere za opštine tako da u zonama gde ima znatne potrebe za podršku u socijalnom stanovanju. Predlaganje novog zakona nastoji da daje veću ulogu neprofitabilnim organizacijama tako da rezultati na terenu budu veći.

Jedna druga vrsta podsticajnih mera je kada je opština ili država vlasnik zemljišta i koji sa projektima za razvoj daje zemljište na koncesiju privatnoj kompaniji da izgradi i podeli jedan posto stanova sa neprofitabilnom kirijom.

Za sprovođenje politike trebaju se povećati dodatni finansijski izvori i povećati kapaciteti relevantnih institucija za sprovođenje zakona.

#### **Finansijski troškovi:**

Izenom Zakona br. 03/L-164 o finansiranju posebnih stambenih programa - socijalno stanovanje zahteva jedan dodatni trošak i zaključilo se da ima finansijskih implikacija.

<b>Rezime procene finansijskog uticaja</b>					
	<b>(000 Euro)</b>				
	<b>2013</b>	<b>Aktuelna godina</b>	<b>2 Godina</b>	<b>3 Godina</b>	<b>4 Godina</b>
<b>Opcija 1</b>					
Neto razlika u raspodeli troškova	230,000.00	850,000.00	600,000.00	800,000.00	900,000.00
MSPP- reizgradnja i renoviranje, socijalno stanovanje					
Neto razlika u stvaranju prihoda	30,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
Očekivano finansiranje od strane donatora					
<b>Opcija 2</b>	<b>230,000.00</b>	<b>125,000.00</b> <b>850,000.00</b>	<b>125,000.00</b> <b>600,000.00</b>	<b>125,000.00</b> <b>800,000.00</b>	<b>125,000.00</b> <b>900,000.00</b>



Neto razlika u raspodeli troškova					
MSPP- reizgradnja i renoviranje kuća	21,600.00	54,000.00	108,000.00	162,000.00	216,000.00
		43,200.00	64,800.00	86,400.00	108,000.00
Javno – privatno partnerstvo	30,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
Neto razlika u stvaranju prihoda					
Neprofitabilna kirija	230,000.00	125,000.00	150,960.00	150,960.00	150,960.00
		850,000.00	125,000.00	125,000.00	125,000.00
			600,000.00	800,000.00	900,000.00
Bonus stanovanje	54,000.00	108,000.00	162,000.00	216,000.00	270,000.00
	21,600.00	43,200.00	64,800.00	86,400.00	108,000.00
Kirija poslovnih lokala	30,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

## Deo 7: Konsultacije

Potreba za izmenu zakona je izvedena tokom saradnje sa opštinama, ministarstvima kao i stručnjacima koji su doprineli u Ministarstvu.

Tokom promocije zakona na snazi po opštinama kao i tokom izrade stambenih trogodišnjih programa po opštinama evidentirano je kao potrebnim da se dodaju i drugi programi koji nisu uključeni u ovom zakonu.

Takođe, stručnjaci koji su doprineli DSI predložili su neke promene kako u tehničkom smislu tako i u sadržaju zakona. Od pravnog eksperta angažovanog od strane CDF za oblast stanovanja evidentirani su neki tehnički problemi koji su zapaženi tokom irade podzakonskih akata za sprovođenje Zakona. Predložene su neke izmene koje teže efikasnom sprovođenju ovog zakona, njenu usklađenost sa drugim zakonskim aktima na snazi čijom izmenom se afektuje sprovođenje ovog zakona kao zakonski akti koji regulišu funkcionisanje sudova, zakonski akti koji regulišu upravljanje zgrada u zajedničkom vlasništvu i slično kao i teže olakšavanju razumevanja ovog zakona.

Takođe stručnjaci projekta bratimljenja preporučili su da se urade izmene u sadržaju programa, novih oblika finansiranja radi povećanja mogućnosti primene ovih

programa, uključivanje drugih kategorija u ovim programima, mogućnosti koncesije zemljišta od strane opština i način projekata sa javno-privatnim partnerstvom u cilju povećanja stanova sa subvencionisanom kirijom, mogućnost stvaranja NVO-a ili sličnih struktura sa ograničenim profitom koji će se baviti razvojem i upravljanjem subvencionisanom kirijom od strane države.

Stoga su predložene alternativne mogućnosti javnog finansiranja. Ove mere mogu uključiti **podsticajne ili obavezujuće mere** kojim se zakon može izmeniti da bi dozvolio opštinama u područjima gde ima značajne potrebe stambenih socijalnih programa da zahteva da projekti izgradnje (razvijene na privatnoj parceli) utvrđene veličine (proceni slučaj po slučaj) uključi jedan utvrđeni postotak društvenih stanova (na pr. 20%). Ova vrsta mere integrisat će sistem na Kosovu (kao u Francuskoj) kada opština ili država je vlasnik zemljišta koja može učestvovati u razvojnom projektu sa doprinosom na prirodu zemljišta i da ima u obzir jedan deo zgrade.

### *Konsultacije sa drugim ministarstvima*

Tokom procesa repatrijacije repatriranih lica gde je nosilac MUP povećan je broj zahteva za stanovanje u skladu sa nacionalnom strategijom o repatriranim licima i oblast stanovanja je delegirana našem Ministarstvu putem sprovođenja centralnih politika koju ima oblast stanovanja primenjujući u opštinama kao nadležnost prema Zakonu o lokalnoj samoupravi i važećeg zakona. Na osnovu ovoga od strane fonda za reintegraciju realizovan je sporazum između dva ministarstva (MSPP i MUP) da se svake godine prenese 1.000.00 evra za resavanje stambenog problema na osnovu strategije posto su izradjeni na nivou vlade.

Takodje tokom sastanka na vladinom nivou održanog u Seljaniku (decembar 2013), tokom kojeg su posebno prioritizovane stambene oblasti, upravljanje i razvoj decentralizacije i kapaciteta kao oblasti na kojima se mora koncentrisati koordinacija, saradnja i zajednicko programiranje između relevantnih ministarstava i partnera subjekata.<sup>3</sup>

### **Deo 8: Poređenje opcija**

Posledica opcije 1 je da je Zakon br. 03/L-164, o finansiranju posebnih stambenih programa naišla na teškoće u primeni posebno u odsustvu mogućnosti za najsiromašnije kategorije koji prema njemu imaju male mogućnosti uključivanja u programe, ne koordiniranost među različitim donatorima i domaćih institucija rešili su specifične slučajeve sa ad-hok rešenjima koji su mnogo puta bez cilja i suviše skupi. Drugom opcijom- izmene dopune Zakona na snazi, dodaju se programi stanovanja i kategorije dobitnika kao i vrši se izmena – dopuna odredbi koji su relevantni sa nekim

---

<sup>3</sup> Deklarata e miratuar gjate takimit ndërministror

zakonima koji su se izmenili što se tiče procedura žalbi u sudovima kao i upravljanja zgrada u zajedničkom vlasništvu ali koji ne dozvoljavaju veću izmenu od ove. Da bi se postigli bolji rezultati u kompletiranju pravne osnove za socijalno stanovanje konstantovali smo da ima potrebe za novim predlogom politike - Opcija 3.

Predlaganje nove politike sadrži odredbe za povećanje podsticajnih načina i mera ili obligativnih mera prema privatnom sektoru u cilju povećanja mogućnosti finansiranja i povećanja stambenih programa uključujući sve kategorije koje nisu obuhvaćene na specifičan način u važećem zakonu.

Sa novim zakonom predlaže se:

- Izrada desetogodišnje nacionalne strategije koja je zaostala u izradi sa važećim zakonom jer je bilo određeno da se izradi na osnovu trogodišnjih opštinskih stambenih planova koji su zaostali u izgradnji.
- Obavezujuće ili podsticajne mere za opštine tako da u područjima gde ima znatne potrebe za podršku u socijalnom stanovanju da zatraži podršku od privatnog sektora.
- Nastoji da daje veću ulogu neprofitabilnim organizacijama tako da rezultati na terenu budu veći.
- Druga podsticajna mera je kada opština ili država je vlasnik zemljišta i koji projektima razvoja daje zemljište koncesijom privatnoj kompaniji da izgradi i odvoji jedan procenat stanova za stanovanje sa neprofitabilnom kirijom.
- Da se povećaju dodatni finansijski izvori i povećaju kapaciteti relevantnih institucija za sprovođenje zakona.

#### **Deo 9: Preporuka**

Kao najbolja opcija smatra se izrada novog Zakona o socijalnom stanovanju- Opcija 3, gde se misli postizanje nastojanja i cilj iz oblasti stanovanja.

Ovo će uraditi MSPP do vremenskog roka K3.

MSPP planira da priremi izradu novog Zakona o socijalnom stanovanju na osnovu odobrenog koncept dokumenta i da dostavi projekt /zakon o socijalnom stanovanju za odobrenje u Vladi.

#### **Deo 10: Komunikacija**

Komunikacija u vezi sa predloženim izmenama nakon izmene i njenog usvajanja. Planiraju se promotivnih aktivnosti Zakona po opštinama, sastanci sa građanima kao i promovisanje sa objavom letaka.

1. Minsitarstvo će komunicirati i saradivati sa svim drugim ministarstvima,

2. Ministarstvo će komunicirati i saradivati sa svim kosovskim opštinama,
3. Komunikacija će biti odmah nakon usvajanja zakona promovišući po opštinama.
4. Urađiće se javno obaveštenje po opštinama radi informisanja stanovništva u svojoj jurisdikciji.

Proces, harmonizacije zakonodavstva ne podrazumeva samo harmonizaciju tekstova zakona, nego i harmonizaciju sprovođenja sa poteškoćama ili koji ne postignu da ispune cilj ne mogu se smatrati harmonizovanim sa zakonodavstvom EU-e.