

STAMBENI PROFIL OPŠTINE

PROGRAM PODRŠKE PROSTORNOM PLANIRANJU OPŠTINA NA KOSOVU



Sproveden od:

UNHABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

Finansirano od:

**SWEDISH DEVELOPMENT
COOPERATION**





Slučaj Opština Gnjilane

STAMBENI PROFIL OPŠTINE

Oktobar 2014

PROGRAM PODRŠKE PROSTORNOM PLANIRANJU OPŠTINA NA KOSOVU



Sproveden od:

UNHABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

Finansirano od:

**SWEDISH DEVELOPMENT
COOPERATION**



I. SPISAK SKRAĆENICA I AKRONIMA	4
II. SPISAK POJMOVA	5
I. UVOD	10
II. KONTEKST OPŠTINE GNJILANE	12
III. METODOLOGIJA	14
3.1. PRIKUPLJANJE I ANALIZA PODATAKA	14
3.2. ANALIZA AKTERA	15
3.3. METODOLOŠKA OGRANIČENJA	16
IV. ZAKONSKI OKVIR I STAMBENA POLITIKA	17
4.1. ZAKONSKI OKVIR I NACIONALNA STAMBENA POLITIKA	17
4.2. LOKALNA STAMBENA POLITIKA	19
V. POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA U OPŠTINI GNJILANE	20
5.1. POSTOJEĆI STAMBENI FOND	20
5.2. SVOJINA, ZAKUP I ZAUZETOST STAMBENIH OBJEKATA	25
5.3. STAMBENI OBJEKTI PREMA PERIODU IZGRADNJE	30
5.4. UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE KOLEKTIVNIH STAMBENIH ZGRADA	31
5.5. NEFORMALNA NASELJA I STAMBENE JEDINICE BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE	31
5.6. STANJE STAMBENOG FONDA	32
5.6.1. POSTOJANJE OSNOVNE INFRASTRUKTURE I USLOVI ŽIVOTA	33
5.7. BROJ I KARAKTERISTIKE DOMAĆINSTAVA	38
5.7.1. BROJ I VELIČINA DOMAĆINSTAVA	38
5.7.2. SASTAV DOMAĆINSTAVA	40
5.8. ZAKLJUČAK	41
VI. STAMBENE POTREBE	43
6.1. UPIS U STAMBENI REGISTAR	43
6.2. POV RATNICI IZ INOSTRANSTVA	46
6.3. ZAKLJUČAK	47
VII. CENE I DOSTUPNOST STANOVARA	49
7.1. CENE KUĆA/STANOVA	49
7.2. SEKTOR STANOVARA POD ZAKUP	50
7.3. PRIHOD DOMAĆINSTAVA	51
7.4. TEST ODGOVARAJUĆIH NIVOA CENA I PRISTUPAČNOSTI	52
7.5. ZAKLJUČAK	54

VIII.	PONUDA STANOVA	55
8.1.	STAMBENA IZGRADNJA.....	55
8.2.	DOSTUPNO STANOVANJE	55
8.3.	SOCIJALNI STANOVI.....	56
IX.	SWOT ANALIZA.....	58
X.	ZAKLJUČCI I PREPORUKE.....	60
XI.	ANEKSI.....	63

LISTA TABELA

Tabela 1.	Stambeni fond u brojkama	21
Tabela 2.	Tipologija stambenih jedinica	23
Table 3.	Veličina stambene jedinice prema broju soba.....	24
Tabela 4.	Vlasništvo nad stambenim objektima	25
Tabela5.	Stambeni status	26
Tabela 6.	Useljenost stambenih objekata	27
Tabela7.	Građevinski materijali	29
Tabela 8.	Useljene stambene zgrade prema periodu izgradnje.....	30
Tabela9.	Sistem vodosnabdevanja u stambenim zgradama	33
Tabela10.	Kanalizacioni sistem u stambenim objektima.....	34
Tabela11.	Posedovanje sanitarnih instalacija - toaleta.....	35
Tabela12.	Posedovanje kade/tuša u stambenom objektu.....	36
Tabela13.	Posedovanje kuhinje u stambenim objektima	36
Tabela14.	Glavni izvori toplove	37
Tabela15.	Broj domaćinstava po godinama	38
Tabela 16.	Veličina domaćinstva.....	39
Tabela17.	Sastav domaćinstava	40
Tabela18.	Glava domaćinstva prema polu i statusu	41
Tabela 19.	Broj vraćenih lica	46
Table 20.	Kancelarija za porez na imovinu – Cene za različite tipove stanova (broj spavačih soba).....	49
Table 21.	Agenti za nekretnine – Cene za stambene jedinice različitih tipova	50
Tabela 22.	Prosečne stanabine privatnih stanova: Kancelarija za porez na imovinu, oktobar 2014.....	50
Tabela 23.	Prosečne stanabine privatnih stanova: Agencije za nekretnine, oktobar 2014.....	51
Tabela 24.	Prosečan individualni prihod 2011-2013.....	51
Tabela 26.	Zahtevani tržišni bruto prihod u odnosu na veličinu nekretnine.....	53
Tabela27.	Mesečna stanarina na privatnom tržištu prema veličini nekretnine	53
Tabela28.	Stambena izgradnja –sa građevinskim dozvolama 2011-2013.....	55

LISTA GRAFIKONA

Grafikon 1.	Ukupan broj stambenih jedinica.....	21
Grafikon 2.	Tipologija stambenih jedinica	23

Grafikon 3.Uselenji stanovi prema broju.....	24
Grafikon 4.Vrsta vlasništva.....	25
Grafikon 5.Stambeni status	26
Grafikon 6.Useljenost stambenih objekata.....	27
Grafikon 7.Zgrade prema materijalima za spoljne zidove	29
Grafikon 8.Starost stambenih zgrada	30
Grafikon 9.Sistem vodosnabdevanja.....	34
Grafikon 10.Kanalizacioni sistem	35
Grafikon 11.Toalet vodokotlićem.....	36
Grafikon12. Posedovanje kade/tuša u stambenom objektu	36
Grafikon 13.Kuhinja/kuhinjski uređaji u stambenom objektu	37
Grafikon14. Glavni načini grejanja.....	38
Grafikon 15.Domaćinstva prema veličini.....	39
Grafikon 16.Sastav domaćinstava.....	40
Grafikon 17.Glava porodice.....	41
Grafikon 18.Broj zahteva za stambenu pomoć.....	43
Grafikon 19.Pet kategorija zahteva za dobijanje stambene pomoći	44
Grafikon 20.Trend zahteva za dobijanje opštinske pomoći za plaćanje stanarine	45
Grafikon 21.Trend zahteva za dobijanje opštinske podrške	45

LISTA MAPA

Mapa 1.Mapa Geografski položaj	12
Mapa 2.Raspodeljenost stanovanja.....	21
Mapa 3.Stambene jedinice prema katastarskim zonama.....	22
Mapa 4.Neuseljene stambene jedinice	28

LISTA ANEKSA

Aneks 1.Broj stambenih jedinica za svaku od katastarskih zona	63
Aneks 2.Broj praznih stambenih jedinica	65
Aneks 3 Postojeća situacija u pogledu NFN u opštini Gnjilane	67

i. SPISAK SKRAĆENICA I AKRONIMA

ABD	Anketa budžeta domaćinstava
KAS	Kosovska agencija za statistiku
MEF	Ministarstvo ekonomije i finansija
MŽSPP	Ministarstvo životne sredine i prostornog planiranja
NFN	Neformalna naselja
NVO	Nevladina organizacija
OKK	Opštinska katastarska kancelarija
OKZP	Opštinska kancelarija za zajednice i povratak
PPK	Prostorni plan Kosova
PPPO	Program podrške prostornom planiranju opština
PSSF	Procena stanja stambenog fonda
RPO	Razvojni Plan Opštine
SAZ	Sistem administracije zemljištem
SIZ	Samoupravna interesna zajednica
SPO	Stambeni profil opštine
SS	Programi socijalnog stanovanja
UN-Habitat	Program Ujedinjenih nacija za ljudska naselja
UPR	Urbanistički plan razvoja
URP	Urbanistički regulacioni plan

ii. SPISAK POJMOVA

Bračni partner	Muški ili ženski partner zakonski ozvaničene unije u porodici.
Centralno grejanje iz instalacije u zgradi	Nezavisno centralno grejanje unutar stana ili zgrade.
Centralno grejanje iz javne toplane	Centralno grejanje koje se dobija iz javne toplane.
Član domaćinstva	Bilo koje lice koje uobičajeno živi u domaćinstvu.
Domaćinstvo bez članova	Stan u kojem lice živi samo ili ga deli isključivo sa ljudima sa kojima nije u srodstvu ili sa ljudima koji ne spadaju u porodicu shodno definiciji iz popisa, na primer, cimeri ili nevenčani partneri, braća itd..
Domaćinstvo sa jednim članom	Lice koje živi samo u zasebnoj stambenoj jedinici ili koje živi kao stanar u zasebnoj sobi (ili sobama) stambene jedinice, ali se ne pridružuje nijednom drugom stanaru stambene jedinice u cilju formiranja višečlanog domaćinstva.
Domaćinstvo sa više članova	Grupa od dva ili više lica koja mogu da budu ili ne budu u srodstvu, a koji zajedno žive u celoj stambenoj jedinici ili njenom delu, a koji se zajednički hrane i dele i druge suštinske životne potrebe. Članovi grupe mogu da udružuju svoje prihode u većoj ili manjoj meri. Domaćinstvo može da se sastoji od jedne ili više porodica.
Dostupno stanovanje	Dostupno stanovanje uključuje zakup socijalnih stanova, zakup pod povoljnim uslovima i privremen smeštaj, na koji imaju pravo domaćinstva čije potrebe ne mogu da budu zadovoljene na tržištu.
Dostupnost	Mera koja pokazuje da li domaćinstva mogu da pristupe ili podnesu troškove u privatnom sektoru za kupovinu ili iznajmljivanje stana. Prepostavlja se da se

	od domaćinstava ne može razumno očekivati da troše više od 30% svog prihoda za rešavanje stambenog pitanja koje zavisi od njihovog trenutnog prihoda.
Dvojna kuća	Dve spojene kuće.
Fiksna kada ili tuš	Postoji bar jedna fiksna kada ili tuš u stanu.
Glava domaćinstva	Lice koje se izjašnjava kao referentno lice u domaćinstvu.
Glavni vid energije koji se koristi za grejanje	U slučaju da se koristi više izvora energije, uzima se onaj koji se najviše koristi.
Godina izgradnje zgrade	Godina kada je zgrada završena, ili godina kada su urađene značajne konstruktivne izmene ukoliko ih ima.
Kamin	Deo dimnjaka koji ima otvor prema sobi, u kojem sagoreva gorivo, ili bilo koja otvorena struktura, obično zidana, u kojoj se loži vatra.
Kuće u nizu	Izgradnja tri ili više spojenih kuća u nizu, od kojih svaka ima zaseban pristup spolja.
Kuhinja	U stanu postoji kuhinja od najmanje 4m ² .
Kuhinjica	U stanu postoji kuhinja manja od 4 m ² .
Ne postoje uređaji za kuvanje	U stanu uopšte nema aparata za kuvanje.
Ne postoji fiksna kada ili tuš	Ne postoji kada ili tuš u stanu.
Ne postoji grejanje	U stanu ne postoji sistem za grejanje.
Ne postoji toalet sa vodokotlićem	Ne postoji toalet sa vodokotlićem (posebno u seoskim oblastima), već se koriste suvi toaleti (takozvani 'klozeti').
Ne postoji voda iz vodovodne instalacije	Ne postoji voda iz vodovodne instalacije (niti u stambenoj jedinici, ni van zgrade).

Porodica sa samohranim ocem	Porodica u kojoj je roditelj muško, bez partnera, ali sa barem jednim detetom.
Porodica sa samohranom majkom	Porodica u kojoj je roditelj žensko, bez partnera, ali sa barem jednim detetom.
Porodični status	Pozicija lica u postojećoj porodici, u zavisnosti od njegovog/njenog partnera ili hijerarhije: na primer, muž, žena, dete, samohrani roditelj, itd.
Prazan stan/stambena jedinica	Ukoliko nema uobičajenih stanara u vreme održavanja popisa, ali može da postane uobičajeno mesto življenja za najmanje jedno lice (na primer prazan stan spreman za iznajmljivanje ili prodaju, ili stanovi porodica koje rade u inostranstvu, ukoliko u njima niko ne živi).
Prenosna električna grejalica	Prenosni aparat koji proizvodi toplotu za grejanje, a koji koristi električnu energiju kao izvor toplote.
priklučena na javnu mrežu	Voda iz vodovodne instalacije (dolazi iz slavina), ali se ne distribuira iz komunalne mreže. Ovo je slučaj kada se voda upumpava u kuću putem cevi iz bunara (posebno u seoskim oblastima) ili stiže prirodnim padom (posebno u planinskim oblastima).
Prosek	Termin 'prosečan', kada se koristi u ovom izveštaju predstavlja srednju vrednost, osim ako je drugačije navedeno.
Samohrani roditelj	Majka ili otac sa barem jednim detetom, ali koji živi bez svog partnera.
Soba	Soba u stanu namenjena za stanovanje.
Socijalno stanovanje	Stambeni smeštaj adekvatnog standarda koji lokalne vlasti daju pod zakup ili ispod tržišne cene ugroženim domaćinstvima.

Šporet	Prenosni ili fiksni aparat koji proizvodi toplotu za grejanje, kuvanje itd., koji obično koristi ugalj, naftu, gas, ili drvo kao izvor toplote.
Stambena jedinica poznata pod nazivom stan	Uobičajen stan ili neuobičajeno mesto stalnog stanovanja gde su ljudi zatečeni da žive u vreme održavanja popisa.
Stambena zgrada	Stambena zgrada koja sadrži tri ili više stanova bez zasebnog pristupa spolja.
Stambena zgrada	Stambena zgrada predstavlja bilo kakvu nezavisnu strukturu koja se sastoji od jednog ili više stanova, soba ili ostalih prostorija, koja je pokrivena krovom i zatvorena zidovima ili odvojena unutrašnjim zidovima koji se prostiru od temelja pa sve do krova, koje su dizajnirane za svrhu stanovanja.
Stambeni registar	Baza podataka svih pojedinaca ili domaćinstava koji su konkurisali kod opštine za dobijanje stambene pomoći. Stambeni registri, koji se često nazivaju listama čekanja, mogu da uključuju ne samo ljudе koji su generalno ugroženi, već i ljudе sa posebnim potrebama ili one koji traže pomoć zbog posebnih okolnosti, uključujući i beskućnike.
Stambeno ugroženo domaćinstvo	Situacija u kojoj domaćinstva nemaju sopstveni stan ili žive u stanu koji je neadekvatan ili neodgovarajući i koja verovatno neće moći da zadovolje svoje potrebe na tržištu stanova bez neke pomoći.
Toalet sa vodokotlićem van stana, ali u zgradи	Toalet sa vodokotlićem unutar zgrade, ali van stambene jedinice. Toalet može da bude zajednički za druge stanove u zgradи.
Toalet sa vodokotlićem van zgrade	Pristup toaletu sa vodokotlićem je moguć samo van zgrade.
Uredaji za kuvanje postoje u sobi drugog tipa	Na primer, mesta gde ljudi kuvaju na šporetu na drva koji se nalazi u dnevnoj sobi.

Useljeni stan	Stan u kome žive ljudi: stan u kojem žive ljudi koji pripadaju populaciji obuhvaćenoj popisom (stambena jedinica u kojoj uobičajeno živi jedno ili više lica), bez obzira da li su bili privremeno odsutni ili ne na dan održavanja popisa.
Voda iz javne vodovodne mreže	Voda iz vodovodne instalacije (dolazi iz slavina), a distribuira je komunalno preduzeće (na primer opštinski vodovod).
Voda iz vodovodne instalacije ali van stana	Pristup vodi je van stambene jedinice i može da bude zajednički za više stanova u jednoj zgradi.
Voda iz vodovodne instalacije koja nije	
Voda iz vodovodne instalacije van zgrade	Pristup vodi je moguć samo van zgrade.
Zasebna kuća	Individualna kuća koja nije pripojena nijednoj drugoj zgradi .

I. UVOD

Stambeni profil opštine se sprovodi sa jasnim fokusom na obezbeđivanje sveobuhvatne analize podataka koja opisuje karakteristične potrebe i dostupnost stanovanja opštine Gnjilane u odnosu na Kosovo. On identificuje ključne trendove sa kojima se trenutno suočava opština, kao i one do kojih će verovatno doći u budućnosti. Pored toga, stambeni profil uključuje niz istraživačkih aktivnosti, uključujući analizu statističkih podataka i razmatranje relevantne literature i izveštaja. Profil daje podatke u vezi tekućih stambenih potreba za opština Gnjilane sa ciljem obezbeđivanja strateških elemenata koji povezuju profil sa zakonski obaveznom izradom trogodišnjeg stambenog programa i predstavlja korak napred ka izradi Opštinske stambene politike i strategije. Stambeni profil je pilot projekat i očekuje se da može da bude ponovljen u drugim opštinama na Kosovu.

Profil počinje sa pregledom postojećeg stambenog fonda, a zatim razmatra stambene aktivnosti u protekloj deceniji. Dalje, prezentovani su brojevi i karakteristike domaćinstava, praćeni podacima o prihodima domaćinstava, procenom stambenih potreba, procenom stambenih troškova i procenom dostupnosti.

Konkretno, stambeni profil ima za cilj da:

- Proceni sadašnju stambenu situaciju i stambene potrebe i dostupnost stanovanja;
- Obezbedi dokument o stanovanju koji sadrži ključne elemente potrebne za kreiranje politike.

Stanovanje je važan deo prostornog planiranja imajući u vidu da stambeni objekti zauzimaju zemljište, tako da postoji i komponenta prostorne dimenzije. Način na koji su stambeni objekti razvijeni u pogledu tipa i veličine i na kojoj lokaciji utiče na druge stvari kao što su obrazovanje, zdravstvo, infrastruktura, zapošljavanje i socijalna dobrobit u celini.

U poslednje dve decenije Kosovo je doživelo značajan razvoj u oblikovanju urbane dinamike i stanovanja na različite načine. Napredak transporta i tehnologije olakšavaju život i povećavaju ekonomski rast s jedne strane, dok s druge strane stvaraju mogućnost da se živi dalje od radnog mesta ili čak da se radi od kuće.

Posebno posle sukoba iz 1999. godine kada je Kosovo postalo deo brzog razvoja za trenutni ekonomski povraćaj, mnogi gradovi su promenili svoj izgled kroz investicije u nekretnine sa rastućim brojem stambenih objekata u vlasništvu. U odsustvu stambene politike i snažnih mera kontrole planiranja, promenljiva stopa rasta stanovništva zajedno sa promenom trendova načina života, doveli su do razvoja neformalnih/nelegalnih/neplanskih stambenih jedinica.

Ključni igrači u stambenom razvoju su do sada bili privatni investitori, pri čemu su ogromnu većinu stambene ponude izgradili privatni investitori kao stanove za prodaju, kao i pojedinci za sopstvene potrebe.

Važnost stanovanja je sada priznata a veze između stambenog tržišta i šire ekonomije se doživljavaju kao veoma važne. Pored toga, takođe se priznaje da stanovanje može da umnoži bogatstvo, ali i da generiše

jednakost, stoga se dovođenje stanovanja u domen prostornog planiranja vidi ka put napred. U okviru ovih promena i dinamike, moramo da vodimo računa o održivosti stambenih pitanja, iz tehnološke i političke perspektive, dopunjujući efikasnost, pravičnost i ekologiju, što je ovih dana postalo neophodnost. Imajući to u vidu, razvijanjem zakonskog okvira za stambeni sektor na centralnom nivou, odnosno Zakona br 03-L-164 o finansiranju specijalnih stambenih programa, urađeni su prvi naporci ka planskom razvoju stanovanja. Shodno tome, sve opštine na Kosovu su obavezne da pripreme trogodišnje programe socijalnog stanovanja.

Da bi se pomoglo opština u izradi Programa socijalnog stanovanja, korisno je da se najpre uradi Stambeni profil opštine. Proces profilisanja delovao bi kao katalizator za planski razvoj stanovanja koji bi pomogao odlučivanje i kreiranje politike u oblasti ekonomije, socijalnog i prostornog planiranja. On bi takođe doprineo izradi s Programa socijalnog stanovanja na lokalnom nivou.

Stoga, UN-Habitat/PPPO podržavaju opštinu Gnjilane u izradi Stambenog profila opštine kao pilot projekta koji se uglavnom fokusira na procenu sadašnje stambene situacije, procenu stambenih potreba i dostupnosti stanovanja i prikupljanje i analizu neophodnih informacija potrebnih za podršku izradi Opštinske stambene strategije.

II. KONTEKST OPŠTINE GNJILANE

Cilj ovog poglavlja je da uspostavi ključne teme koje se odnose na društveno - ekonomsko i demografsko stanje u opštini Gnjilane .

Opština Gnjilane nalazi se u jugoistočnom delu Kosova, u regionu Pomoravlja sa površinom od 392 km²; ona ima 42 katastarske zone sa Gnjilanom kao administrativnim centrom. Dobar geografski položaj omogućava dobru povezanost sa ostalim centrima Kosova i regiona, ujedno omogućava da se svrsta kao važan centar u trouglu Gnjilane - Preševo - Kumanovo.

Najnoviji podaci pokazuju da je broj stanovnika oko 90,1701 u 17.115 domaćinstava, sa gustinom naseljenosti od 230 stanovnika po km², koja je viša od prosečnog nivoa u zemlji (163 stanovnika po km²). Opština ima 23,319 stanova s prosečnim stambenim prostorom od 13,8 m² po stanovniku, što je slično prosečnom nivou u zemlji (13,3 m² po stanovniku). Više od polovine stanovništva, odnosno 60 % stanovništva živi u urbanim sredinama, dok 40 % u živi u seoskom području. Opština Gnjilane karakteriše postojanje pretežno stambenih objekata, ali takođe ima značajne oblasti pod industrijskim zemljištem oko centra Gnjilana.

Mapa 1. Mapa Geografski položaj



¹Popis 2011, KAS

Kada se radi o društveno – demografskom karakteru, opština pretežno naseljava albansko stanovništvo koje čini 97.3% ukupnog stanovništva opštine (Popis iz 2011. godine). Stanovništvo je uglavnom mledo, pri čemu je oko 44.6% stanovništva mlađe od 25 godina, dok je samo 7.2% stanovništva starije od 65 godina.

Radna snaga predstavlja 67% stanovništva (60,160 ljudi starosti od 15–64 godine); od njih, samo 48% je ekonomski aktivno. Opština Gnjilane ima visoku stopu nezaposlenosti od 46%, posebno među mladima i ženama (samo 26% žena je zaposleno). U javnim službama je zaposlena četvrtina lokalne radne snage u regionu.

Prihod od zaposlenja je veoma nizak i iznosi samo 21 %. Postoji velika zavisnost od prihoda od drugih lica sa preko 55 % izdržavačih lica, dok s druge strane od prihoda od novčanih doznaka i socijalne pomoći zavisi 6 %, odnosno 5 % stanovnika. Procenjuje se da 18 % stanovništva živi u siromaštvu, dok 3,6 % stanovništva živi u ekstremnom siromaštvu (opšte siromaštvu na Kosovu iznosi 34,5% - ekstremno siromaštvu iznosi 12,1%)².

Kada se radi o obrazovanju i veštinama u okviru opštine, postoji visok procenat stanovništva starosti od 15-64 godina bez ikakvih kvalifikacija(49.2 %), što je više od nacionalnog proseka (45,2 %)³. Procenat stanovnika opštine sa završenim osnovnim akademskim studijama (bećelor) je 5,8 %, što je neznatno više u odnosu na nacionalni prosek (5,3%), a samo 0,5 % stanovnika ima stepen mastera. Postoji jaka veza između nivoa obrazovanja/veština i potencijala zarađivanja i broja siromašnih domaćinstava. Opština Gnjilane se suočava sa niskim nivoima zarade sa prosečnim mesečnim primanjima od 275 € po glavi stanovnika (podaci o prihodu su za region Gnjilana); Međutim ovo je više od nacionalnog prosečnog prihoda od 225 € mesečno.

Kada se radi o ekonomiji, opština Gnjilane se dugo povezivala sa preradivačkom industrijom, posebno industrijom tekstila, duvana, baterija, radijatora i opreme za grejanje, električnih alata i aparata. Prisustvo ovih fabrika je obezbedilo jako industrijsko nasleđe i obezbedilo zaposlenje za veliku većinu lokalne radne snage. Međutim, kao posledica procesa de-industrializacije privrede Kosova tokom 1990-ih, a takođe i razaranja izazvanih sukobom iz 1999. godine, većina ako ne i sve fabrike su prestale da rade, a u nekim slučajevima i prestale da postoje.⁴ Osim toga, nedovoljno korišćenje i upravljanje ovim kapacitetima tokom poslednjih 15 godina i prilično složen proces privatizacije, je podrazumevao da većina tih fabrika radi sa ograničenim kapacitetima ili su obustavile proizvodnju.

Trenutno se privreda opštine zasniva prvenstveno na uslugama, građevinarstvu, trgovini, malim proizvodnim preduzećima i transportu roba i ljudi. Pored toga, bankarski sektor se brzo razvija u poslednjih nekoliko godina. Građevinska industrija je sastavni deo lokalne privrede i ona je glavni generator lokalnih radnih mesta.

Oporavak industrijske proizvodnje je od vitalnog značaja za lokalni ekonomski rast u opštini Gnjilane;to uključuje kontinuirani lokalni ekonomski razvoj kroz proces privatizacije, razvoj malih i srednjih preduzeća (MSP) sa fokusom na proizvodnju i stvaranje povoljnijeg ambijenta za privlačenje više direktnih stranih investicija.⁵

² Siromaštvu u potrošnji u Republici Kosovo u 2009 (maj 2013, KAS)

³Popis stanovništva, domaćinstava i stanova, KAS 2011 (str. 158)

⁴ Regionalna strategija razvoja za ekonomski region istok, 2010-2013

⁵ Razvojni plan Opštine Gnjilana, 2006-2015+

III. METODOLOGIJA

3.1. PRIKUPLJANJE I ANALIZA PODATAKA

Stambeni profil zasniva se na nekoliko izvora podataka u cilju obezbeđivanja boljeg poznavanja i razumevanja stanja stambenog sektora sa posebnim fokusom na proceni njegovih potreba i dostupnosti u opštini Gnjilane. Kao polazište, sprovedeno je istraživanje svih relevantnih statističkih podataka, propisa i drugih dokumenata koji se odnose na stambeni sektor, sa ciljem razumevanja stambenih uslova na Kosovu, pravnog osnova i dostupnosti podataka povezanih za stambenim sektorom.

Profil je pretežno zasnovan na postojećim objavljenim podacima iz popisa na Kosovu 2011. godine i drugih dostupnih izvora stambenih podataka u opštini. Pošto su utvrđeni propusti u robustnosti i kredibilnosti sekundarnih podataka, primarni podaci morali su da se dobiju kroz fokusne grupe, polu struktuirane diskusije i sastanke sa relevantnim akterima u stambenom sektoru. Priključeni kvalitativni podaci ako ne obezbeđuju pomoć u uspostavljanju različitog znanja koje u triangulaciji sa kvantitativnim podacima i analizama iz popisa daje jasniju sliku o stambenom sektoru.

Informacije iz popisa iz 2011. godine korišćene su za uspostavljanje kvota u odnosu na društveno- demografski status, zaposlenost i nivo prihoda, broj i karakteristike stambenih objekata, broj i karakteristike domaćinstava. Za dobijanje pouzdanih informacija upoređeni su različiti podaci. Prilikom razmatranja planiranja za buduće stambene potrebe pokušaj je bio da se posmatra interakcija između očekivane potražnje i toga kako potražnja može da se zadovolji povećanom ponudom. Ipak, namena nije bila da se izvrši potpuna procena stambenih potreba i procena tržišta nekretnina.

Informacije u profilu predstavljaju kompilaciju primarnih i sekundarnih podataka. Sekundarni podaci potiču iz sledećih izvora podataka:

- Popis iz 2011. Godine
- Izveštaj o siromaštvu u potrošnji u Republici Kosovo, 2013
- Indeks siromaštva, Kosovo 2011
- Podaci o pomoći licima sa posebnim potrebama
- Opština Gnjilane, Podaci o podnosiocima zahteva za socijalnu pomoć
- Baza podataka Opštinske kancelarije za zajednice i povratak (OKZP)
- Baza podataka građevinskih dozvola (opština Gnjilane)

Primarni podaci proizilaze iz sledećih izvora:

- Sastanak Fokusne grupe aktera sa više zainteresovanih organizacija, uključujući opštinska odeljenja i partnerske organizacije, građevinske kompanije, bankarski sektor, agencije za nekretnine i NVO
- Razgovori licem u lice sa opštinskim zvaničnicima

Ovaj profil je participativna aktivnost. Informacije i podatke iz svih delova prikupili su opštinski službenici uz podršku PPPO. Njima je pružano više prezentacija o tome kako uraditi stambeni profil tako da, zajedno, istraživanje i kompilacija, predstavljače proces izgradnje kapaciteta opštinskih službenika u opštini Gnjilane.

3.2. ANALIZA AKTERA

Stanovanje je osnovna ljudska potreba i veoma lično pitanje. Svi imamo različite potrebe i mnogi se suočavaju sa izazovima u pristupu odgovarajućem smeštaju. Kao rezultat toga, stambeni profil ne može lako da se svede samo na činjenice i brojke. Stoga, potreban je doprinos aktera da se prikupe znanja iz različitih perspektiva o izazovima i mogućnostima povezanim sa stanovanjem u Gnjilanu. Ključni akteri uključuju sve nivoe vlasti – njih je više i deluju u složenim međusobnim odnosima u stambenom sektoru i imaju značajan interes za poboljšanje stambenog sektora.

Centralne i lokalne vlasti su odgovorne za kreiranje politike putem koje oni igraju ključnu ulogu u vođenju ukupnih nacionalnih napora ka pružanju boljih stambenih usluga.

Departman za prostorno planiranje, građevinarstvo i stambena pitanja u MŽSPP je centralno telo nadležno za izradu zakona i sprovođenje stambenih politika. Kroz praćenje i analiziranje oblasti u okviru svojih nadležnosti, departman priprema i predlaže potrebne nacionalne stambene strategije, programe i mere za poboljšanje situacije u oblasti stanovanja i izgradnje, i obezbeđuje primenu mera i budžetskih sredstava za relevantne programe.

Ministarstvo finansija upravlja dimenzijama ekonomskog razvoja, kao i finansijskim aspektima koji se odnose na stambeni sektor, uključujući odobravanje sredstava za programe socijalnog stanovanja.

Ministarstvo za zajednice i povratak promoviše i stvara uslove za povratnike po osnovu prava na povratak. Takođe, obezbeđuje da centralna i opštinska politika uključuju odredbe za zaštitu prava zajednica, uključujući stambenu podršku i imovinska prava. Oni takođe obezbeđuju sredstva za izgradnju stanova za povratnike.

Katastarska agencija je glavna osnova za Sistem administracije zemljištem(SAZ) koji obezbeđuje integrisane geoprostorne podatke. Ona obezbeđuje jedinstvenu identifikaciju svih parcela (lokaciju, oblik i granice); Centralno telo nadležno za katastar je Katastarska agencija Kosova. **Opštinske katastarske kancelarije** bave se katastarskom registracijom imovine koja je predmet ugovora o prenosu vlasništva, sudske odluka i slično na zahtev stranaka, omogućava podelu parcela, hipoteka, nepokretne imovine, koristeći katastarske premere i mape, vrši registraciju imovine, poreza na imovinu, prava upotrebe - zakupa na 99 godina, i pruža druge usluge koje joj dodeli pravni okvir.

Lokalne vlasti vode evidenciju i bazu podataka o stambenom sektoru, profilišu i procenjuju potrebe na osnovu kojih su u skladu sa nacionalnom politikom odgovorne za stvaranje svojih planskih dokumenata za razvoj stanovanja, stambenih strategija, lokalnih i stambenih politikai i opštih smernica za stanovanje. Putem njih oni komuniciraju i obezbeđuju informacije lokalnim stanovnicima i obezbeđuju prioritetnu stambenu pomoć onima kojima je najpotrebnija. U Gnjilanu je u okviru Odeljenja javnih službi osnovan stambeni tim sastavljen od dva zvaničnika. Stambeni tim je odgovoran za obavljanje svakodnevnih aktivnosti u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih prostorija u kolektivnim stambenim zgradama koje su izgrađene za vreme socijalističkog sistema bivše Jugoslavije i u vezi sa održavanjem i upravljanjem postojećih socijalnih stambenih jedinica, uključujući naplatu stanarine, naplatu komunalnih usluga i upravljanje stanarskim pravima. Oni takođe kada je to potrebno vrše procenu rizika opasnih stambenih jedinica i reaguju u slučajevima katastrofa i vanrednih situacija.

Trenutno, stambenu izgradnju diktiraju ponuda i potražnja u privatnom sektoru sa građevinskim kompanijama kao glavnim pokretačkim snagama i korisnicima. Stoga, javni i **privatni stambeni graditelji i/ili projektanti** mogu da pruže

informacije o trendovima i izazovima na tržištu nekretnina. Generalno, privatni sektor ima zadatak da ispunи potrebe stambenog sektora na efikasan način, kao što se i manifestuje na tržištu. To znači dobar kvalitet po najnižoj mogućoj ceni. Međutim, ako je cena stanova za određene društvene grupe previsoka, tada cena može da padne samo ako Vlada obezbedi doprinose.

Pružaoci finansijskih usluga povezanih sa stambenom izgradnjom (banke) obezbeđuju sredstva građevinskim kompanijama, hipoteke potencijalnim kupcima kuća i kredite za renoviranje kuća, uključujući energetsku efikasnost. S obzirom na trenutnu ekonomsku situaciju i neizvesnosti postoji posebna odgovornost finansijskog sektora u smislu kreativnosti u pogledu toga kako izaći na kraj sa tim nepoznanicama.

Ipak najočiglednije je da najsloženiju grupu aktera stambenog sektora čine **stanari i vlasnici nekretnina**. Oni su krajnji korisnici stambenog proizvoda, ali u mnogim slučajevima oni grade stambene jedinice za svoje potrebe (bilo u vidu formalnog ili neformalnog stanovanja).

Agenti za nekretnine se bave oglašavanjem raspoloživih stambenih kapaciteta. Oni organizuju prodaje, izdavanje ili upravljanje raspoloživim stambenim prostorom. Stoga, mogu da obezbede podatke i brojke o aktuelnoj dinamici tržišta nekretnina, koji pomažu da se utvrde cene u stambenom sektoru u lokalnom području.

Nevladine organizacije (NVO) - U Gnjalnu postoji jedna dobrotvorna organizacija koja obezbeđuje alternativni privremeni smeštaj za žene i decu žrtve nasilja. NVO posreduje između klijenata i opštine u meri da neki klijenti kojima je pomoć hitno potrebna mogu da budu upućeni na socijalni smeštaj.

3.3. METODOLOŠKA OGRANIČENJA

Jedno od glavnih ograničenja koja su relevantna za ovu studiju je nepostojanje postojeće komparativne analize stambenih uslova/standarda, potreba i pristupačnosti za različite socio-ekonomske grupe i podstanarske grupe. Kada se radi o karakteristikama domaćinstava, Popis daje ograničene podatke, na primer o domaćinstvima u kojima živi više generacija. Pored toga, izveštaj o projekcijama stanovništva ne daje procene za opštine. Takođe, ostala ograničenja su povezana sa nepostojanjem standarda za pristojno stanovanje. Konačno, OSP će takođe biti obogaćen dodatnim informacijama i analizama o raspoloživosti zemljišta, slobodnom zemljištu za stambeno i mešovito korišćenje (u skladu sa RPO i aktuelnim trendovima), zemljištu u opštinskem vlasništvu koje može da se koristi za izgradnju socijalnih ili drugih stanova.

IV. ZAKONSKI OKVIR I STAMBENA POLITIKA

Ovaj deo daje pregled ključnih zakonskih propisa i politika koji predstavljaju temelj za izradu Stambenog profila opštine(SPO). SPO je rađen u vreme kada je donet niz zakona na centralnom nivou koji će uticati kako će se razvijati stambena politika, pre svega Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih stambenih programa i naredna podzakonska akta, posebno za izradu, sprovođenje i praćenje dokumenata prostornog planiranja.

4.1. ZAKONSKI OKVIR I NACIONALNA STAMBENA POLITIKA

Iako Zakon o prostornom planiranju ima za cilj stvaranje uslova za uravnotežen ekonomski socijalni i prostorni razvoj i promovisanje poboljšanja kvaliteta uslova života, kao i održiv stambeni rast, namensko stambeno zakonodavstvo i politika tek treba da stupe na scenu.

Prostorni plan Kosova (PPK) 2010-2020 + - je ključni dokument prostornog planiranja koji se sastoji od politika i strategija relevantnih za prostorno planiranje gde stanovanje ima ključnu ulogu. Na osnovu procena koje daje ovaj plan, postoji 18.65 m² stambenog prostora po glavi stanovnika, dok prosečna porodica broji 6,5 članova po porodici. Plan navodi da 93,7 % postojećeg stambenog prostora otpada na individualno stanovanje, a 6,23% na kolektivno stanovanje. Obezbeđivanje dovoljnih stambenih područja je jedan od glavnih izazova koje je identifikovao PPK.

Osnov za javno-privatna partnerstva za pružanje javnih usluga i/ili obezbeđivanje javne infrastrukture u svim privrednim i društvenim sektorima, uključujući stambenu izgradnju je postavljen Zakonom o javno-privatnom partnerstvu., mada ne postoji dovoljno dokazaza takvo partnerstvo u stambenom sektoru. Uz veoma pasivno širenje javnog stambenog fonda,-stambeni fond, kako je navedeno u PPK, se uglavnom širi od strane privatnog sektora; i često ga karakterišu nepravilnosti i nedostatak kriterijuma. Plan se takođe bavi identifikovanjem problema i potencijala u stambenom sektoru.

Glavni problemi:

- Nedostatak zakona i propisa u stambenom sektoru
- Nedostatak centralnih i nacionalnih stambenih politika i strategije
- Nedostatak usklađenosti stambenih potreba u odnosu na potražnju
- Loše upravljanje i održavanje kolektivnih stambenih zgrada
- Nedostatak stambenih sektora u opštinama
- Obezbeđivanje adekvatnog smeštaja za porodice sa niskim prihodima i za druge porodice (socijalni i dostupni stanovi)
- Nepostojanje Nacionalnog stambenog fonda
- Neformalna naselja, unutar i van urbanih oblasti
- Porast stambene izgradnje duž puteva; neracionalno korišćenje prostora; odnos između individualnog i kolektivnog stanovanja u urbanim oblastima

Potencijali:

- Izrada Zakona o stanovanju
- Stambena politika i politika urbanog razvoja
- Rast stambenog fonda kao odgovor na rastuću potražnju
- Interes privatnog sektora za investiranje

U poslednjoj deceniji učinjeni su napori na uspostavljanju zakonske osnove za stambeni sektor kroz donošenje Zakona o finansiranju specijalnih stambenih programa (Zakon br.03/L-164) i podzakonskih propisa. Zakon br.03/L-164 predviđa mogućnosti za obezbeđivanje održivog smeštaja za porodice ili pojedince za koje slobodno tržište nekretnina nije dostupno, koristeći razne načine finansiranja, izradu posebnih programa stanovanja, kao i utvrđivanje korisnika.

On eksplicitno definiše šeme javnog iznajmljivanja stanova u okviru tri generalne opcije - programa: novoizgrađeni stanovi u opštinskom vlasništvu; privatni postojeći stanovi, iznajmljeni stanovi po tržišnim uslovima uz davanje subvencija domaćinstvima ("stambeni bonus"); renoviranje ili adaptacija drugih stanova u vlasništvu opštine. Zakon dalje uvodi Centralni stambeni savet⁶ koji treba da usmerava politiku socijalnog stanovanja na nacionalnom nivou i postavlja zadatke MŽSPP a) da izradi trogodišnju strategiju socijalnog stanovanja zasnovanu na opštinskim programima, b) da planira godišnje budžete i c) osnuje bazu podataka koja se odnosi na stanovanje, koja je fokusirana na potrebe, mogućnosti i troškove. Time se od opština traži da identifikuju potrebe, usvoje pomenute trogodišnje programe socijalnog stanovanja, obezbede urbanističke planove i građevinsko zemljište, sprovedu stambene projekte i upravljajući održavaju novoizgrađeni stambeni fond.

Pored ovih dokumenata, Zakon br. 04/L-134 o stambenim zgradama u kolektivnom vlasništvu utvrđuje prava, obaveze i odgovornosti vlasnika stambene jedinice koje se odnose na korišćenje, upravljanje, održavanje zajedničkih delova, sadržaje i opremu zgrade. Uslovi i način prodaje javnih i društvenih stanova na kojima postoji stanarsko pravo ili pravo zakupa na neodređeno vreme, zajedno sa zajedničkim delovima i opremom zgrada i načinima za utvrđivanje prodajne cene stana i prestankom stanarskog prava, su regulisani Zakonom o prodaji stanova. S druge strane, postupci dodele opštinske nepokretne imovine na korišćenje i mogućnost dodele imovine za posebne slučajeve su predmet Zakona o davanju na korišćenje i razmenu nepokretne opštinske imovine.

Osim toga, Zakon o izgradnji i Zakon o postupanju sa objektima izgrađenim bez dozvole utvrđuju postupke za dobijanje uslova gradnje i građevinske dozvole, kao i za usaglašavanje sa građevinskim standardima na osnovu kojih se izdaje uverenje o zauzetosti i/ili se identificuje program za postupanje sa objektima izgrađenim bez građevinske dozvole, onako kako je identifikovano u digitalnoj ortofoto mapi, na osnovu vazdušne fotogrametrijske procene od 30. avgusta 2013. godine.

Uređenje i registracija zemljišta se vrši kroz Sistem administracije zemljišta (SAZ) kao dela Katastarske agencije, koji daje integrisane geoprostorne podatke i jedinstvenu identifikaciju svake zemljišne parcele (lokacija, oblik i granice). Registr prava na nepokretnu imovinu je mehanizam za sprovođenje i potvrđivanje prava na nepokretnu imovinu (vlasništvo, hipoteke, pristup i pravo korišćenja društvene imovine i državne imovine).

⁶Tek treba da ga osnuje MŽSPP

4.2. LOKALNA STAMBENA POLITIKA

Opštine su do bile pravo na samoupravu Zakonom br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi, koji definiše pravni status opština, njihove nadležnosti i odgovornosti za pružanje osnovnih usluga građanima, uključujući stambeno zbrinjavanje najugroženijih lica.

Kada opština planira stambeno zbrinjavanje, dva glavna dokumenta koja treba uzeti u obzir dok se prave procene budućeg stanovništva, zapošljavanja, ekonomskih i infrastrukturnih trendova u opštini tokom narednih 10 godina su : Razvojni Plan Opštine (RPO) i Urbanistički razvojni plan (RPO) 2006-2015+. Oba ova dokumenta pružaju informacije o stambenom rastu i predviđenom broju stanova potrebnih za zadovoljavanje predviđenih rastućih stambenih potreba, koje su navedene u poglavlju o stanovanju u RPO "Procena buduće stambene potražnje"⁷.

Pri čemu:

- Postoji potreba za 6000 novih stanova u gradu Gnjilanu i oko 8500 stanova u celoj opštini do 2020. godine.
- Stopa zamene stanova je oko 0,5% stambenog fonda godišnje, ili oko 8 do 10% postojećeg stambenog fonda u narednih 15 godina.
- Prosečna podna površina po glavi stanovnika će porasti sa 11 m² na oko 15 m² na kraju predviđenog perioda.

Predviđa se da će ukupna potražnja za stambenim zemljištem u opštini Gnjilane do 2020. godine biti:

- 350 ha u odnosu na prosečnih 100 migranata iz opštine Gnjilane godišnje, ili
- 328 ha u odnosu na prosečnih 250 migranata iz opštine Gnjilane godišnje.⁸

⁷Procena buduće stambene potražnje – RPO za Gnjilane (strane 57-59)

⁸*Napomena:* Treba uzeti sa izvesnom oprezom valjanost procene predviđenog nivoa rasta u pogledu stambenih objekata i domaćinstava (koje daju RPO i URP). Ovo je delom zbog toga što podaci dobijeni uglavnom iz anketa u vreme kada su pravljeni RPO/RUP, ne odgovaraju zvaničnim podacima koje daje KAS, kao i zbog toga što je u vremenskom periodu kada je pravljen OPR, teritorija opštine bila veća, kako u pogledu teritorije, tako i u pogledu broja stanovnika. 2010. godine kao deo procesa decentralizacije, opština Gnjilane je izgubila deo teritorije, odnosno 123 km² u cilju osnivanja novih opština (Novo Brdo, Parteš). Uvezvi to u obzir, predlozi OPR (elementi koji se odnose na stambenu problematiku) moraju da butu uzeti sa određenom rezervom.

V. POSTOJEĆA STAMBENA SITUACIJA U OPŠTINI GNJILANE

Ovo poglavlje istražuje stambene karakteristike i uslove, postojeće trendove, količinu i tipove stambenih objekata na osnovu raspoloživih podataka iz poslednjeg popisa održanog 2011. godine. Ove informacije su korisne za analizu sadašnje stambene situacije i određivanje budućih stambenih potreba u opštini Gnjilane. Ceo skup podataka je za Gnjilane dat u sekcijama, zajedno i u poređenju sa nacionalnim prosekom.

Napomena: KAS koristi različite cifre (brojke) za analizu različitih stambenih karakteristika. Stoga, ne postoji usaglašenost između podataka datih u tabelama u celom izveštaju.

Definicija stambene jedinice, koja se takođe naziva stanom: Uobičajen stan ili neuobičajeno mesto stalnog stanovanja gde su ljudi zatečeni da žive u vreme održavanja popisa

Definicija stambene zgrade: Stambena zgrada predstavlja bilo kakvu nezavisnu strukturu koja se sastoji od jednog ili više stanova, soba ili ostalih prostorija, koja je pokrivena krovom i zatvorena zidovima ili odvojena unutrašnjim zidovima koji se prostiru od temelja pa sve do krova, koje su dizajnirane za svrhu stanovanja.

Definicija useljene stambene jedinice: Useljeni stan (takođe se naziva i zauzeti stan): Stan u kome žive ljudi: stan u kojem žive ljudi koji pripadaju populaciji obuhvaćenoj popisom (stambena jedinica u kojoj uobičajeno živi jedno ili više lica), bez obzira da li su bili privremeno odsutni ili ne na dan održavanja popisa.

Definicija stana koji je opisan kao prazan: stan se smatra praznim ako u vreme održavanja popisa u njemu nije bilo ljudi koji tu uobičajeno žive, ali koji ispunjava uslove da bude uobičajeno mestoboravka najmanje jednog lica (na primer prazan stan koji je namenjen izdavanju ili prodaji, kao i stanovi u domaćinstvima čiji članovi rade u inostranstvu, ako u njima niko ne živi).⁹

5.1. POSTOJEĆI STAMBENI FOND

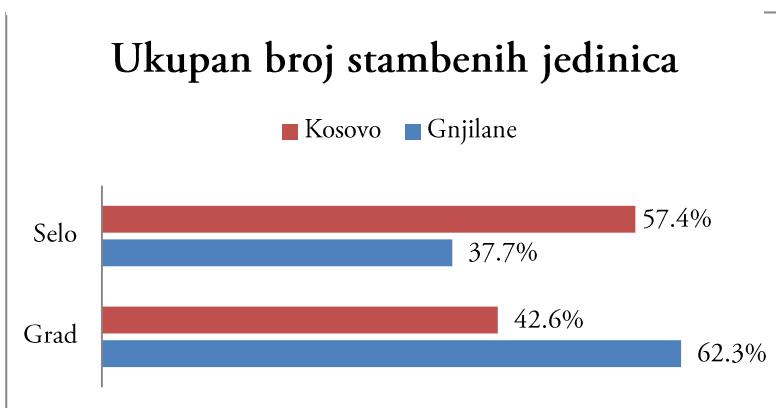
Analiza stambenog fonda obuhvata postojeće trendove u pogledu količine i lokacije stambenih objekata. Prema popisu iz 2011. godine, u Gnjilanu je bilo 23,319 stambenih jedinica, što predstavlja 5.7% svih stambenih jedinica na Kosovu. Od toga, 62% stambenog fonda se nalazi u urbanim centrima (ovaj pokazatelj je veći od nacionalnog proseka za Kosovo koji iznosi 42.6%), a 38% se nalazi u seoskim sredinama. **Od celokupnog stambenog fonda samo 16,973 jedinica je useljeno, pa su samo one uzete u obzir za dalje analize stambenih karakteristika.**¹⁰

⁹Kosovski popis stanovništva i stanova 2011, Glavni izveštaj sa podacima

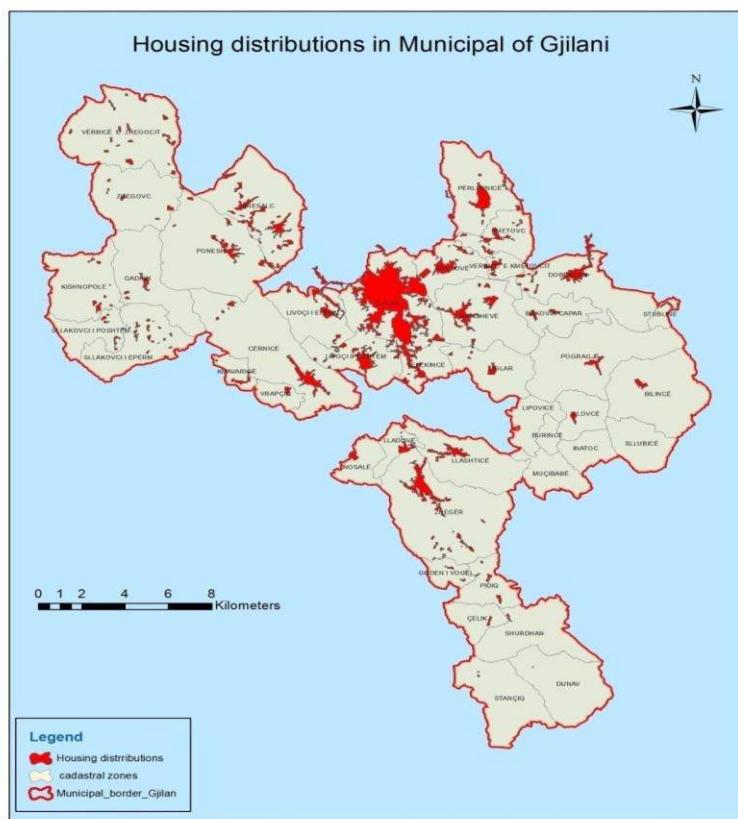
¹⁰Popis 2011 daje informacije o stambenim karakteristikama samo za useljene stambene jedinice, u ovom slučaju za 16973 jedinica.

Tabela 1. Stambeni fond u brojkama

Ukupan broj stambenih jedinica		
Gnjilane	no.	%
Grad	14,533	62.3
Selo	8,786	37.7
Ukupno	23,319	100.0
Kosovo	no.	%
Grad	175,942	42.6
Selo	236,942	57.4
Ukupno	412,884	100.0

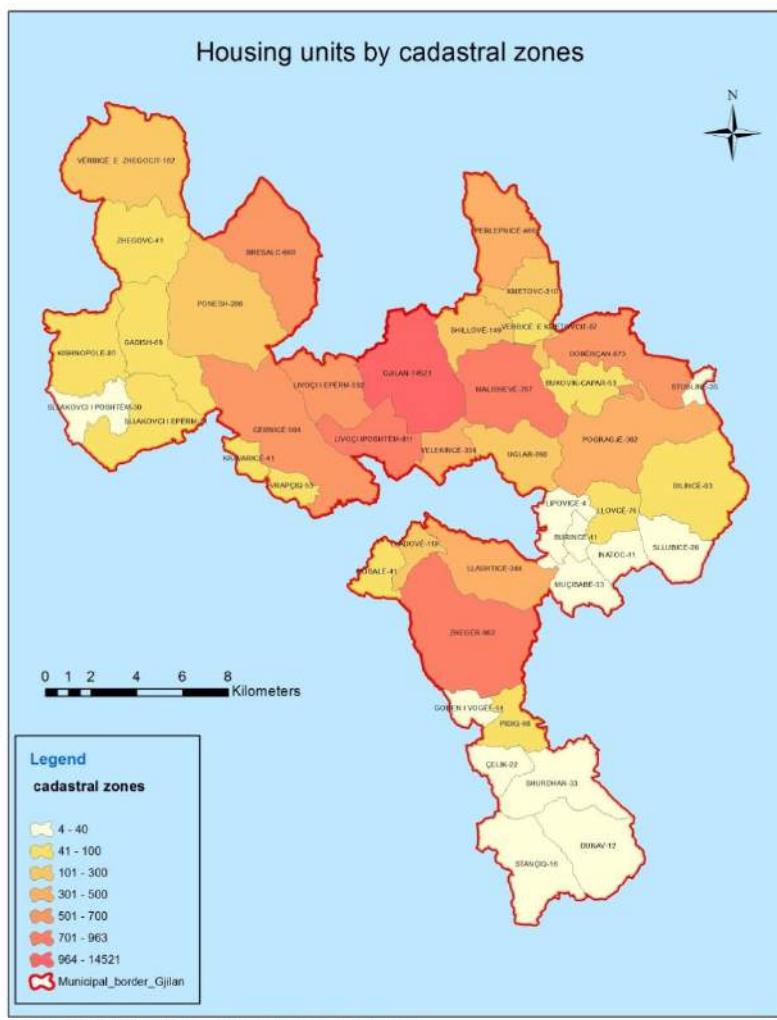
Grafikon 1. Ukupan broj stambenih jedinica**Izvor:** Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS**Izvor:** Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Većina stambenih jedinica se nalazi u centralnim delovima opštine, pri čemu je najveća koncentracija u gradu Gnjilanu, posle čega slede okolna naselja sa većim stepenom stambenih jedinica u istočnom delu opštine. Najmanja koncentracija stambenih jedinica je u zapadnom delu opštine. Donja mapa daje pregled raspodeljenosti stambenog fonda na teritoriji opštine.

Mapa 2. Raspodeljenost stanovanja

Naselje sa najvećim brojem stambenih jedinica je Gnjilane sa 14,533 stambene jedinice, posle čega sledi Žegra sa 963 stambene jedinice, Donji Livoč sa 811, Mališevo sa 767, Dobrčane sa 673 i Bresovce sa 660 stambenih jedinica. Katastarske zone sa najmanjim brojem stambenih jedinica su: Lipovica sa samo 4 stambene jedinice, Inatovce sa 11 i Dunav sa 12 stambenih jedinica. Donja mapa prikazuje prostorni aspekt broja stambenih jedinica po katastarskim zonama. Broj stambenih jedinica za svaku katastarsku zonu je prikazan u Aneksu 1.

Mapa 3. Stambene jedinice prema katastarskim zonama

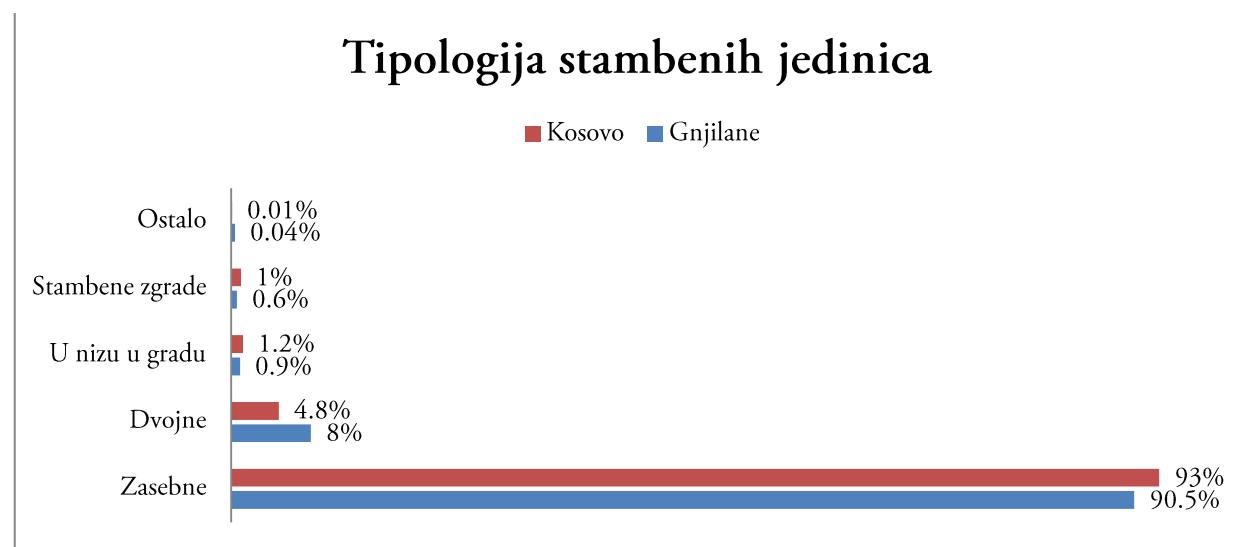


Tipologija stambenih jedinica: Donja tabela prikazuje sadašnju stambenu tipologiju u opštini Gnjilane i na nacionalnom nivou. Kombinacija tipova stambenih jedinica u opštini je relativno slična onoj na nacionalnom nivou. Najviše ima zasebnih porodičnih kuća (P+2), dok su dvojne i kuće u nizu najnepopularniji tip stambenih jedinica. Postoji relativno malo kuća u nizu i stambenih zgrada. Većina zasebnih kuća nalazi se u seoskim oblastima, manje ih je u suburbanim oblastima, uglavnom u predgradima gradova, dok su stambene zgrade (blokovi stanova) uglavnom karakteristika centra Gnjilana. Opština je pretežno okarakterisana kao zajednica sa zasebnim porodičnim kućama.

Tabela 2.Tipologija stambenih jedinica

Tipologija stambenih jedinica											
	Ukupno	Zasebne kuće		Dvojne kuće		Kuće u nizu		Stambene zgrade		Ostalo	
		no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
Gnjilane	14647	13254	90.5	1169	8.0	133	0.9	85	0.6	6	0.04
Grad	8555	7312	49.9	1035	7.1	123	0.8	82	0.6	3	0.02
Selo	6092	5942	40.6	134	0.9	10	0.1	3	0.0	3	0.02
		no.	%	no.	%	no.	%	no.	%	no.	%
Kosovo	247680	230303	93	11717	4.8	2851	1.2	2520	1.0	289	0.1
Grad	88165	76642	30.9	7084	2.9	2040	0.8	2245	0.9	154	0.06
Selo	159515	153661	62.0	4633	1.9	811	0.3	275	0.1	135	0.05

Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2013, KAS

Grafikon 2.Tipologija stambenih jedinica

Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2013, KAS

Podaci iz gornje tabele predstavljaju broj stambenih objekata po tipologiji. U zavisnosti od tipologije, oni mogu da sadrže više od 1 jedinice. Na primer, stambena zgrada/blok stanova u zgradu se računaju kao zgrada, a ne kao stambene jedinice (2.400 jedinica u 85 stambenih zgrada) ili drugi stambeni objekti sa više jedinica. Sve u svemu, procenjuje se da u proseku postoji 1,25 stambenih jedinica po objektu. Individualna stambena tipologija je veoma česta na celoj teritoriji Kosova. To odražava kulturu življenja i težnje lokalnih stanovnika da žive u zasebnim kućama sa značajnom količinom zemljišta. Postoji trend izgradnje zasebnih kuća, uglavnom od strane privatnih lica za sopstvene potrebe sa određenim stepenom visokih zgrada/bloka stanova, koji se uglavnom nalaze u centru Gnjilana.

Posle sukoba, stopa izgradnje stanova bila je na najvišem nivou sa ukupno 5.294 novih stambenih jedinica u periodu između 2000-2009, što predstavlja 31% od ukupnog stambenog fonda. Stopa izgradnje je zatim drastično opala u 2010.

godini sa samo 2,1 % i 0,2% u 2011. godini. S obzirom da je popis obezbedio podatke samo do 2011. godine, teško je predvideti stopu izgradnje za poslednje 2 godine zbog nelegalne aktivnosti na planu izgradnje stanova. Međutim, računajući samo one sa građevinskim dozvolama izdatim od strane opštine, stopa izgradnje legalnih objekata je iznosila oko 1,5% u 2012. godini i 2,7% u 2013. godini.

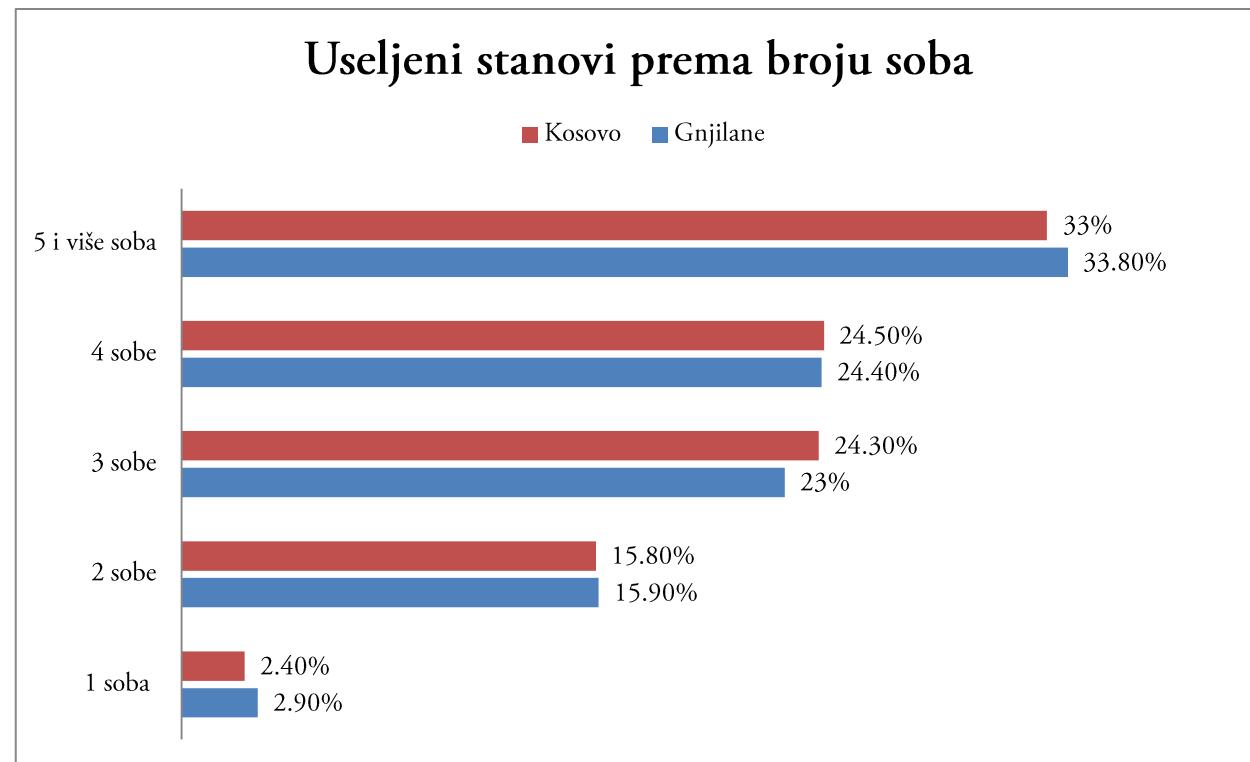
Veličina nekretnine: Glavna karakteristika veličine stanova u opštini je većinom velikih stanova, sa više od polovine stambenih tipova, sa 4 i 5 i više soba, sličnopokazateljima na nacionalnom nivou, i mali broj jednosobnih stanova na koje otpada samo 2,9 % useljenog stambenog fonda .

Table 3. Veličina stambene jedinice prema broju soba

Useljeni stanovi prema broju soba				
	Gnjilane	%	Kosovo	%
Ukupan broj stanova	16973		293078	
1 soba	499	2.9	7019	2.4
2 sobe	2704	15.9	46271	15.8
3 sobe	3897	23.0	71313	24.3
4 sobe	4141	24.4	71713	24.5
5 i više soba	5732	33.8	96762	33.0

Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2011, KAS

Grafikon 3. Useljeni stanovi prema broju



Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2011, KAS

5.2. SVOJINA, ZAKUP I ZAUZETOST STAMBENIH OBJEKATA

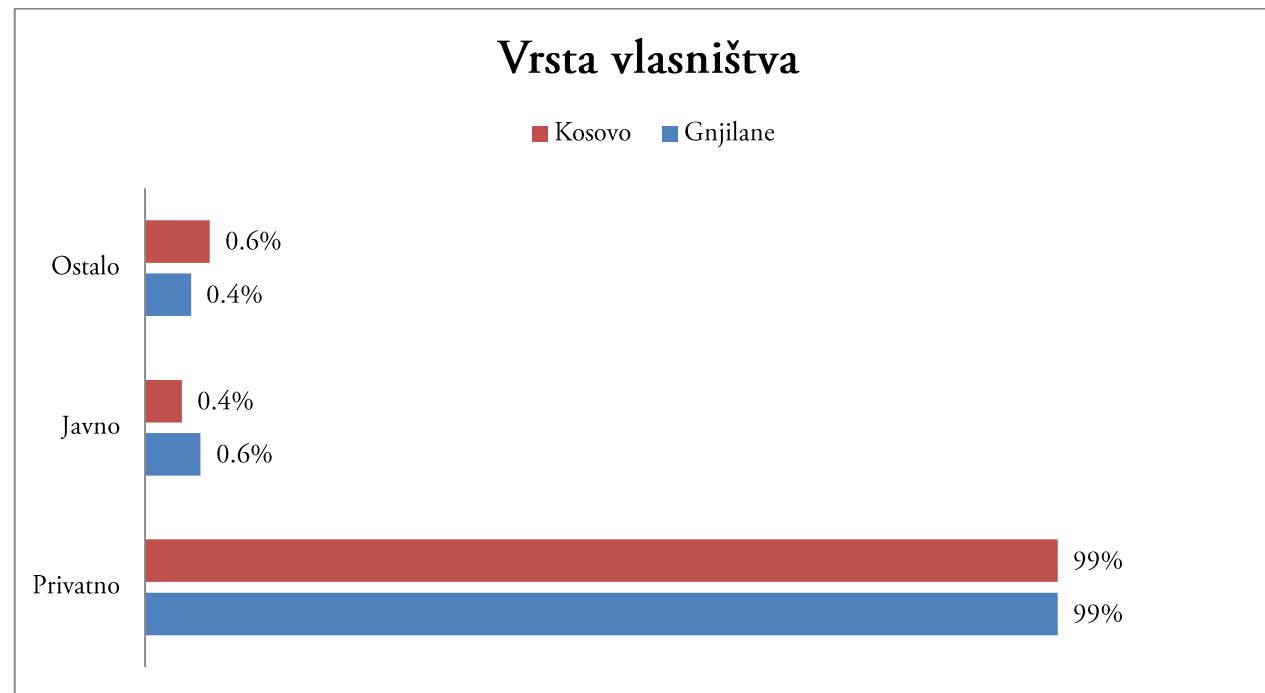
Vlasništvo: Vlasništvo nad stambenim objektima u opštini Gnjilane se ne razlikuje mnogo od nacionalnog proseka. U Gnjilanu 99% stambene imovine je u privatnom vlasništvu, što je u skladu sa nacionalnim prosekom (Popis iz 2011. godine). Ipak, u Gnjilanu je niži nivo stanova u javnom vlasništvu, ali je brojka neznatno veća od one na nacionalnom nivou (0.6% u poređenju sa 0.4%).

Tabela 4. Vlasništvo nad stambenim objektima

Lokacija	Stambeni objekat sa jednim ili više lica	Vrsta vlasništva		
		Privatno vlasništvo	Javno vlasništvo	Ostali vidovi vlasništva
Gnjilane	Br.	16899	101	95
	%	99	0.6	0.4
Kosovo	Br.	293188	1246	2101
	%	99	0.4	0.6

Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2011, KAS

Grafikon 4. Vrsta vlasništva



Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2013, KAS

Izgradnju stanova od strane privatnog sektora kao glavnog pokretača rasta stambenog fonda u Gnjilanu, često karakterišu neregularnosti i neplanske aktivnosti čiji su uzrok: nepostojanje politike i strategije izgradnje i nepostojanje kvalitetnih kontrolnih mehanizama. Pre svega, većinu stambenih objekata u privatnom vlasništvu su izgradile privatne

kompanije (objekti za prodaju) i pojedinci (stambeni objekti za sopstvene potrebe), dok je sektor javnog/socijalnog stanovanja bio veoma pasivan u širenju svog stambenog fonda, zbog nedostatka raspoloživih sredstava.

Stambeni status: Veliki deo stanovnika opštine koji živi u stanovima su istovremeno i njihovi vlasnici (94%). Ne postoje raspoloživi podaci kada se radi o imovini sa potpunim vlasništvom ili sa hipotekom. Postoji 855 domaćinstava (5%) koja žive u iznajmljenim stambenim jedinicama, što je više od nacionalnog proseka (3%) izdatih stanova.

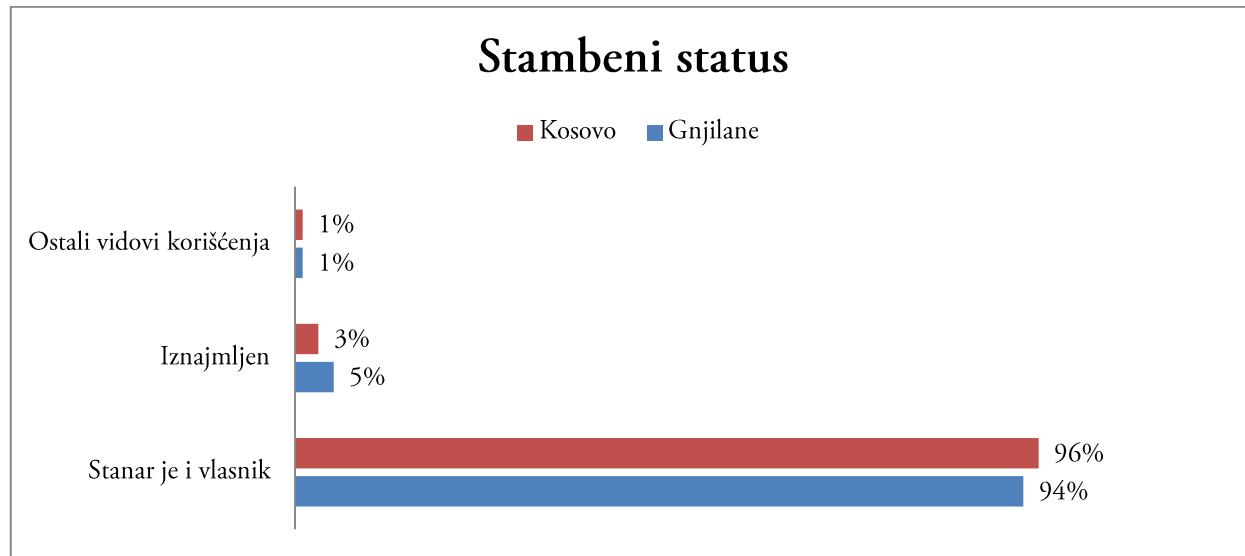
Tabela 5. Stambeni status

Stambeni status	Gnjilane		Kosovo	
	Broj domaćinstava	%	Broj domaćinstava	%
Stanar je istovremeno vlasnik	16060	94	283789	96
Iznajmljen stan	855	5	8335	3
Ostali vidovi korišćenja	180	1	4411	1

Izvor tabele: Popis stanovništva, domaćinstava i stanova, KAS 2011

Napomena o tabeli: Broj iznajmljenih stanova je nejasan jer je nejasno da li on uključuje stanove koje iznajmljuje opština (socijalni stanovi) ili samo privatne stanove, ili i jedne i druge

Grafikon 5. Stambeni status



Korišćenje: Popis iz 2011. godine je procenio da je 16,973 (73%) stanova useljeno (neznatno više od nacionalnog proseka koji iznosi 71%). Ukupni udeo neuseljenih stanova (na raspolaganju za izdavanje/prodaju) iznosi 21.4% od ukupnog opštinskog stambenog fonda, što je malo niže od nacionalnog proseka (24.2%). Postoji veliki udeo imovine koja je rezervisana za sezonsko korišćenje (1249 jedinica ili 5.4%). Ovaj pokazatelj je neznatno veći od nacionalnog proseka za Kosovo (4.5%).

Tabela 6. Useljenost stambenih objekata

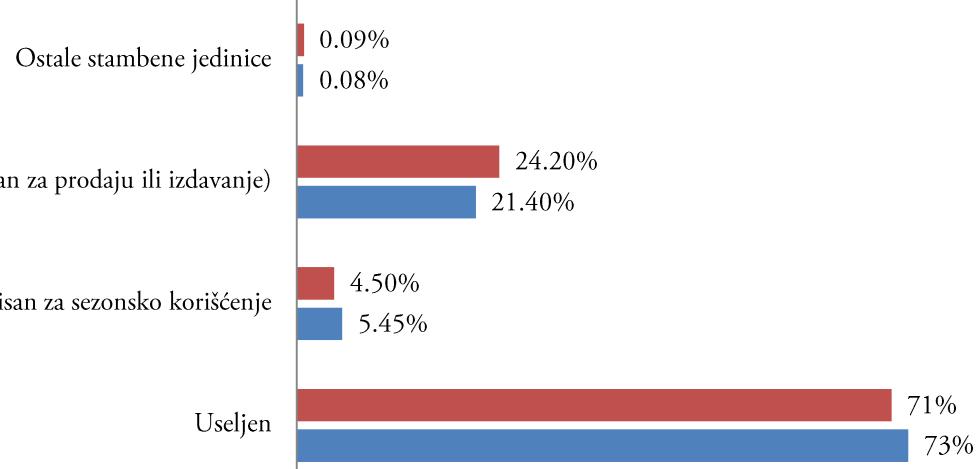
Useljenost stambenih objekata											
	Br. jedinica	Useljeno		Useljeni stanovnici koji neće biti popisani		Rezervisano za sezonsko korišćenje		Neuseljeno (slobodno izdavanje ili prodaju)		Ostale stambene jedinice	
Gnjilane											
Grad	14533	10678	46	22	0.1	557	2.4	3264	14.0	12	0.05
Selo		8786	27	70	0.3	692	3.0	1723	7.4	6	0.03
Ukupno	23319	16973	73	92	0.4	1249	5.4	4987	21.4	18	0.08
Kosovo											
Grad	175942	126056	31	811	0.2	6584	1.6	4234	1.0	151	0.04
Selo		236942	43	272	0.1	11966	2.9	57468	13.9	214	0.05
Ukupno	412884	293078	71	1083	0.3	18550	4.5	99808	24.2	365	0.09

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grafikon 6. Useljenost stambenih objekata

Useljenost stambenih objekata

■ Kosovo ■ Gnjilane



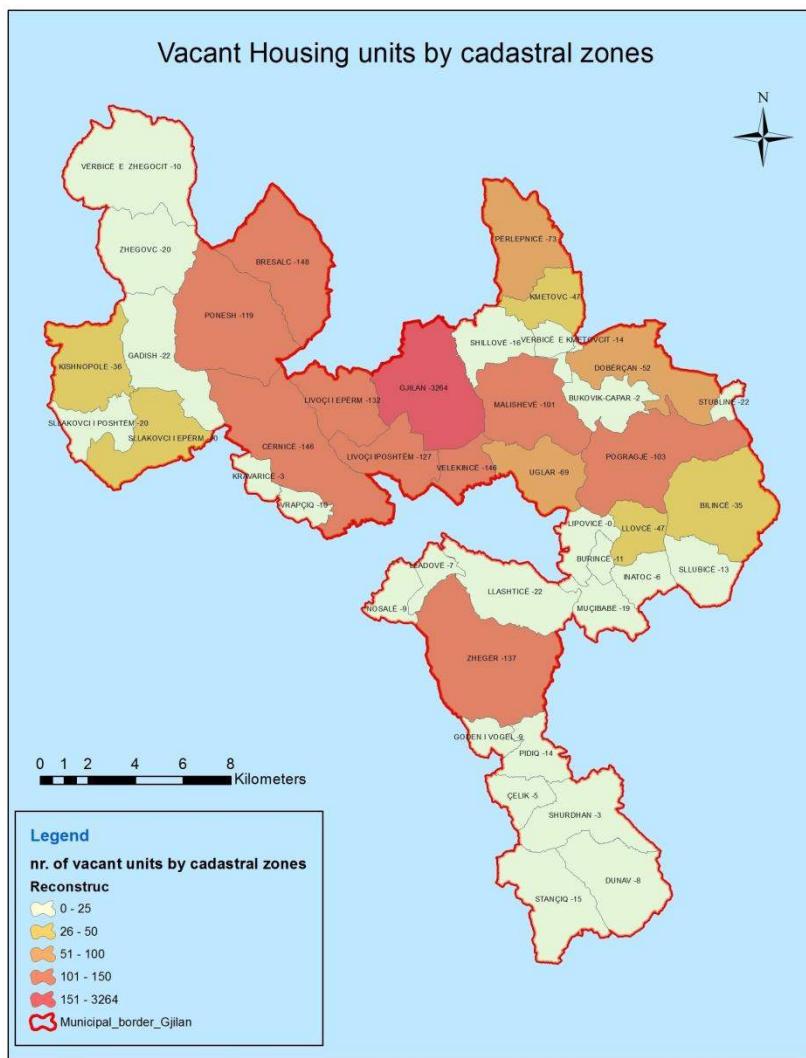
Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

U bilo kom trenutku će uvek biti neuseljenih stanova kao prirodan rezultat funkcionisanja stambenog vlasništva (stanovi u vlasništvu dijaspore) i tržišta stanova za iznajmljivanje (kupi pa izdaj). U većini slučajeva će neke od neuseljenih jedinica biti kratko u tom stanju. Veći razlog za brigu su dugoročno neuseljene stambene jedinice, koje se definišu kao takve ukoliko su prazne šest meseci ili više. Sugestija fokusne grupe je da određeni broj jedinica koje su deklarisane kao neuseljene ne treba smatrati takvima jer pripadaju ljudima iz dijaspore i koriste se dva puta godišnje (letnji i zimski odmor). Stoga, vredi prikupiti dodatne dokaze o neuseljenim stanovima i proceniti da li su ove stambene jedinice dugoročno ili kratkoročno neuseljene.

Stope useljenosti se razlikuju na svim lokacijama, pri čemu je najvećibroj neuseljenih stambenih jedinica u gradu Gnjilanu, gde su neuseljene 3264 stambene jedinice. Ostala naselja koja imaju visok procenat neuseljenih stanova su Bresalce sa 148, Donji Livoč sa 139 i Žegra sa 137 neuseljenih/praznih stambenih jedinica. Više detalja o broju praznih stanova u svim naseljima dato je u Aneksu 2.

Donja mapa prikazuje prostorni aspekt mesta gde se nalazi većina neuseljenih stanova u opštini.

Mapa 4.Neuseljene stambene jedinice



Kvalitet stambenih objekata prema korišćenom građevinskom materijalu: Fokus ovog dela je na kvalitetu stambenih jedinica u opštini i na nacionalnom nivou u pogledu materijala koji se koriste za izgradnju spoljnih zidova. Analiza obuhvata upoređivanje stanja u opštini u odnosu na nacionalni prosek. Slično, procena upotrebe najviše korišćenih materijala za izgradnju spoljnih zidova pomaže da se shvati ekonomski status domaćinstva.

Komparativna analiza najviše upotrebljavanog materijala koji se koristi za izgradnju spoljnih zidova u opštini prema podacima iz 2011. godine pokazuje da se za izgradnju stambenih jedinica najviše koristi cigla (80%), što je više od proseka na Kosovu (67%), posle čega slede stambene jedinice izgrađene od mešovitih materijala, cigle i kamenje (9%), što je manje od proseka na Kosovu (19%) za istu kategoriju materijala.

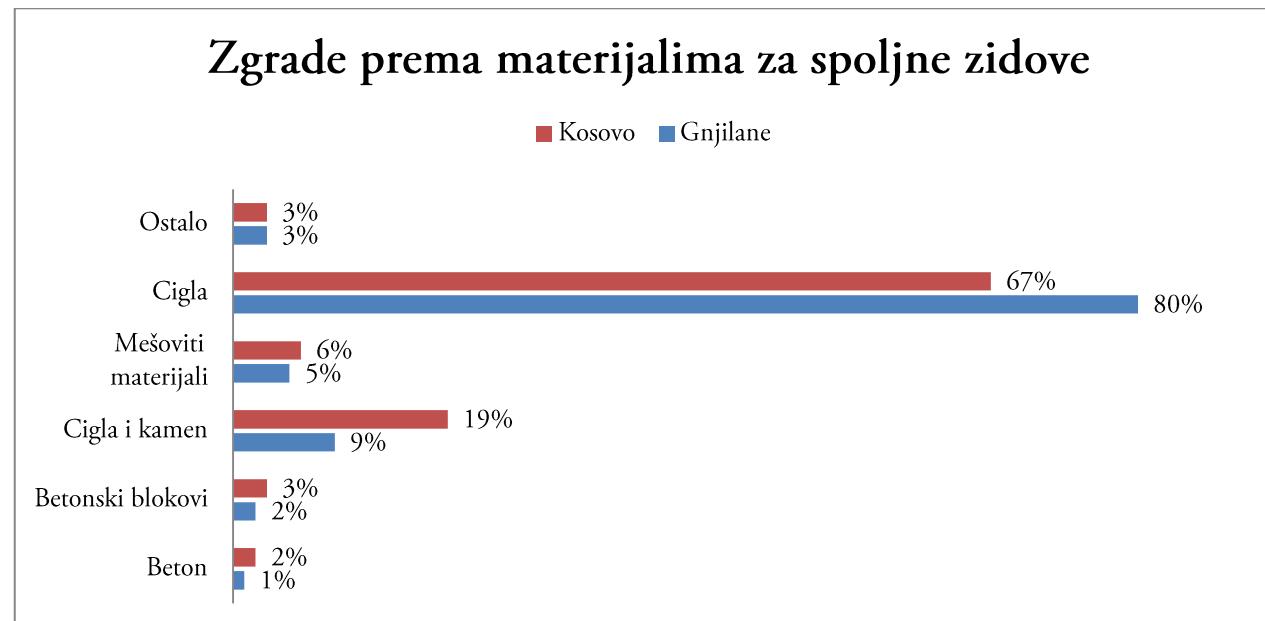
Kao što je prikazano u donjoj tabeli, stambene jedinice u Gnjilanu su uglavnom izgrađene od materijala dobrog kvaliteta, a procenat pokazuje da su tri najviše upotrebljavana materijala koji se koriste u maksimalnom odnosu za izgradnju spoljnih zidova: cigla, mešavina cigle i kamena i beton. Međutim, veliki broj stanova je i dalje samo delimično završen (nedostaje odgovarajuća izolacija, malter itd.), pa stoga nemaju dobre termičke sposobnosti.

Tabela 7. Građevinski materijali

Zgrade prema materijalima za spoljne zidove				
	Gnjilane		Kosovo	
	Broj	%	Broj	%
Beton	166	1	4965	2
Betonski blokovi	320	2	8055	3
Cigla i kamen	1316	9	47938	19
Mešoviti materijali	790	5	14046	6
Cigla	11699	80	166381	67
Ostalo	369	3	6564	3
Ukupno	14660	100	247949	100

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grafikon 7. Zgrade prema materijalima za spoljne zidove



Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2011, KAS

5.3. STAMBENI OBJEKTI PREMA PERIODU IZGRADNJE

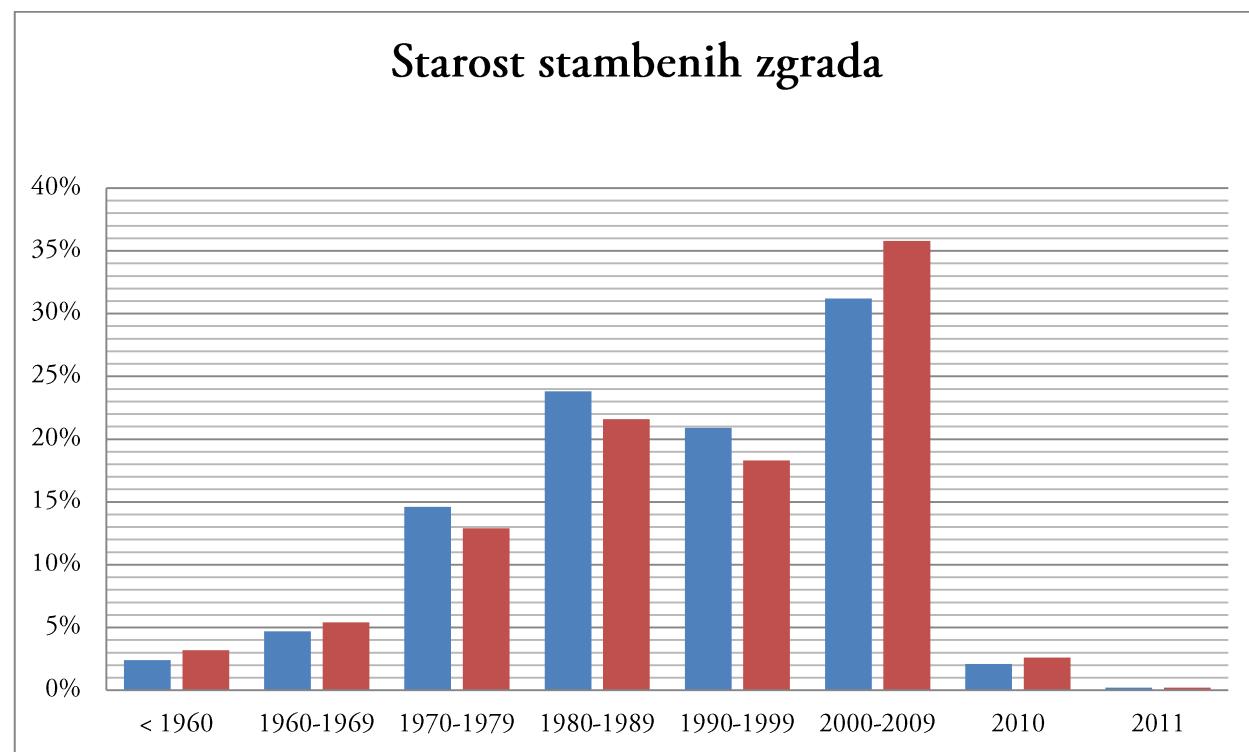
Tabela 8 prikazuje starost stambenih objekata u opštini Gnjilane i na Kosovu. Nivo izgradnje stambenih objekata u opštini Gnjilane je bio prilično dosledan u periodu od 1970-tih i 1980-tih, koje predstavljaju decenije kada je stambena izgradnja u Gnjilanu dospela vrh – sa preko 35% postojećeg stambenog fonda koji je izgrađen u tom periodu. Ovo je uporedivo sa nacionalnim prosekom koji je imao slične nivoe stambene izgradnje za isti period. Većina postojećeg stambenog fonda u Gnjilanu je izgrađena kasnije. Stambeni fond odražava novije šablone gradnje (posle sukoba) koji se primećuju u opštini i širom zemlje. Posle sukoba građevinska industrija bila je glavni podsticaj u rekonstrukciji opštine kroz izgradnju 5,294 novih stambenih zgrada u period od 2000 – 2009 (31% ukupnog stambenog fonda).

Tabela 8. Useljene stambene zgrade prema periodu izgradnje

	<1960	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010	2011	Ukupno
Gnjilane	414	796	2484	4038	3551	5294	364	32	16973
%	2.4	4.7	14.6	23.8	20.9	31.2	2.1	0.2	
Kosovo	9253	15782	37765	63278	53709	105023	7743	525	293078
%	3.2	5.4	12.9	21.6	18.3	35.8	2.6	0.2	

Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2013, KAS

Grafikon 8. Starost stambenih zgrada



Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2011, KAS

5.4. UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE KOLEKTIVNIH STAMBENIH ZGRADA

Na osnovu informacija dobijenih od opštinskih zvaničnika, postoje 45 kolektivne stambene zgrade u rasponu od P+2 sprata do P+12 sprata, koje ukupno imaju 1500 jedinica/stanova. Ove stambene zgrade su izgrađene tokom socijalističkog perioda, a bile su u javnom vlasništvu. Međutim, vlasništvo nad tim stanovima se promenilo kao deo procesa privatizacije još od 1990-ih. Kada je obavljena privatizacija ovih stambenih jedinica ona nije obuhvatila celu zgradu, ili zemljište, već samo stambenu jedinicu. Stoga, pitanja koja se odnose na održavanje zajedničkih delova zgrade, uključujući samu strukturu zgrade, stepeništa, liftove i krovove, nisu rešena između strana.

Vlasnički status nad zajedničkim prostoroma u pogledu obaveza koje se odnose na upravljanje i održavanje je i dalje otvoreno pitanje iako je regulisano Zakonom br.04/L - 134 o stanovima u kolektivnim stambenim zgradama. Kada se radi o Gnjilanu, ne postoji program za održavanje ovih objekata . Na osnovu informacija dobijenih od opštinskih zvaničnika, procenjuje se da je većina ovih zgrada u lošem stanju kada se radi o redovnom održavanju. Popravke se uglavnom odnose na krov, fasadu, izolaciju, ulazna vrata itd. U nekim slučajevima popravke su obavljali sami stanari koji prikupljaju sredstva za obavljanje tih popravki, međutim oni nisu organizovani u formi vlasničkih udruženja kako to predviđa Zakon, već prikupljaju sredstva od slučaja do slučaja, posebno kada su potrebne velike popravke. Uloga lokalne uprave u upravljanju i održavanju stambenih zgrada je bilo vrlo mala ili je nije ni bilo. To je delimično zbog ograničenog budžeta i ograničenih resursa kako u ciframa, tako i u iskustvu. Pre sukoba iz 1999. godine, održavanje i upravljanje kolektivnim zgradama bilo je u nadležnosti SIZ-a (Samoupravna interesna zajednica).

Građevinsku aktivnost u Gnjilanu nakon sukoba obeležila je izgradnja kolektivnih stambenih zgrada od strane privatnih lica (stambeni developeri, graditelji stambenih zgrada). Procenjuje se da postoji oko 40 stambenih zgrada u privatnom vlasništvu u rasponu od P+4 do P+8, koje imaju ukupno 950 stambenih jedinica/stanova. Upravljanje i održavanje stambenih zgrada u privatnom vlasništvu je strukturiranije, ali ipak još nije organizovano onako kako predviđa Zakon. Trenutno u većini stambenih zgrada stanari su osnovali udruženja, međutim ona su organizovana na dobrovoljnoj osnovi i nisu registrovana. Udruženja stanara su u ovim slučajevima odgovorna za prikupljanje naknade za održavanje koja se obično kreće od 15 - 20 € mesečno i,kada je to potrebno, sklapaju ugovore sa pojedincima ili kompanijama za obavljanje popravki. Sredstva se uglavnom koriste za servisiranje liftova, plaćanje računa za električnu energiju za zajedničke prostorije, uključujući i čišćenje zajedničkih prostorija. Funkcionisanje ovih udruženja je prilično dobro, međutim čini se da ona dobro rade prvi par godina nakon završetka zgrade, u suštini dok se ne prodaju svi stanovi. Međutim, posle ovog perioda na stanarima je da nastave funkcionisanje .

5.5. NEFORMALNA NASELJA I STAMBENE JEDINICE BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE

Neformalna naselja: Neformalna naselja na Kosovu nisu nova, ali su ove oblasti u velikoj meri prepoznate po raznim nazivima, kao što su divlja naselja, nelegalna, neplanska naselja itd. Prema Zakonu br. 03/L-106 o izmenama i dopunama Zakona o prostornom planiranju br. 2003/14, član 2 Neformalna naselja definiše kao „ljudska naselja koja ne omogućavaju stanovnicima da uživaju svoja prava na adekvatan životni standard, posebno na adekvatno stanovanje.”

Takva neformalna naselja imaju sledeće karakteristike:

- Neformalno posedovanje imovine,
- Neadekvatan pristup ili nepostojanje osnovnih usluga,
- Neadekvatno učestvovanje ili neučestvovanje u upravljanju, i

- Veliki rizik od prirodnih katastrofa

Neformalna naselja u opštini Gnjilane, pored imovinskih pitanja, takođe karakteriše nepostojanje adekvatnog pristupa javnim uslugama (komunalne usluge), ili ona imaju delimičan pristup takvim uslugama (vodovodni priključak, priključak na kanalizaciju, ili pristup javnim uslugama).

Izveštaj o statusu neformalnih naselja na Kosovu iz 2010. godine koji je uradilo MŽSPP, identificuje 174 naselja u svim opštinama na Kosovu kao neformalna naselja na osnovu gore navedenih kriterijuma. Prema ovom izveštaju, kao i Razvojnom planu opštine Gnjilana¹¹, opština Gnjilane ima 18 neformalnih naselja (NFN), pri čemu se 6 nalazi u urbanoj zoni, a 12 u seoskim područjima, i trenutno zauzimaju ukupno 4.993 hektara, imaju 8.139 stambenih jedinica sa 35,810 stanovnika. U jednom od neformalnih naselja u blizini autobuske stanice žive romske porodice.

Opština Gnjilane ima već urađene regulacione planove za 12 NFN. Međutim, nijedan od tih regulacionih planova još nije sproveden. (URP koji se bave NFN su dostupni i mogu se dobiti u Odeljenju za urbanizam). Detaljne informacije o svakom od NFN mogu se naći u Aneksu 3.

Stambene jedinice bez građevinske dozvole: nelegalna i neformalna naselja su dugotrajna karakteristika razvoja u seoskim i gradskim područjima opštine Gnjilane. Iako opština ima politiku i regulatorni okvir bar za urbane zone, javne službe nisu u stanju da drže korak sa zahtevima koji se postavljaju pred njih jer se planovi ne poštuju. Trenutno ne postoji tačan broj stambenih jedinica koje su izgrađene potpuno bez građevinske dozvole i/ili koje prevazilaze specifikacije dozvole. Međutim, oko 8.139 stambenih jedinica u okviru neformalnih naselja su identifikovane kao jedinice izgrađene bez dozvole, što predstavlja 35% ukupnog stambenog fonda. Na osnovu razgovora sa opštinskim osobljem, procenjuje se da ovaj broj iznosi 60% u gradskim sredinama, kao i da je to slučaj sa većinom novih stambenih jedinica u seoskim područjima.

Opština se priprema da započne proces legalizacije objekata izgrađenih bez dozvole na osnovu kriterijuma koje utvrđuje Zakon o postupanju sa objektima izgrađenim bez građevinske bez dozvole. Deo tog procesa je identifikacija svih objekata bez dozvole, uključujući i one za stanovanje.

5.6. STANJE STAMBENOG FONDA

Procena stanja stambenog fonda (PSSF) je osnov za strategiju upravljanja imovinom i koristi se za predviđanje budućih zahteva za investiranjem i održavanjem. Ona je najsveobuhvatniji izvor informacija o imovini. Ipak, u ovom delu svi zaključci o kvalitetu stambenih objekata su zasnovani na informacijama koje je prikupila Kosovska agencija za statistiku (KAS), kada se radi o osnovnim pogodnostima stambenih jedinica. Cilj je bio da se proceni stanje celokupnog opštinskog stambenog fonda i predvide buduće investicije u obezbeđivanje potrebne infrastrukture za pružanje osnovnih usluga, u pogledu sledećih indikatora:

- Priključak stambene jedinice na vodovodnu instalaciju
- Priključak stambene jedinice na kanalizacionu mrežu
- Postojanje toaleta i kupatila u stambenoj jedinici
- Postojanje kuhinje/uređaja za kuhanje

¹¹Opštinski plan razvoja Gnjilana 2008, str. 116

- Grejanje

Procene prikazane u ovom delu su ograničene na nivo pružanja osnovnih pogodnosti stanovanja i ne predstavljaju celokupno stanje stambenog fonda, identifikuju nivo jedinica u lošem stanju (nezadovoljavajuće) ili nivo potrebnih intervencija, pošto postoje mnogi drugi faktori fizičke infrastrukture i društveno-ekonomski i demografski faktori koji utiču na stambene uslove i standard stanovanja sa različitim tipovima stambenog statusa. Kada se ima za cilj donošenje opštinske stambene strategije, preporučuje se da se uradi potpuna PSSF.

Osnov za procenu kvaliteta stambenog smeštaja je definisanje onoga što se smatra 'zadovoljavajućim' ili 'razumnim' u vezi sa uslovima stanovanja.

U odsustvu nacionalnih standarda za definisanje zadovoljavajućih/pogodnih stambenih jedinica, mogu se koristiti važeći standardi za zadovoljavajuće stambene jedinice država članica EU. U svetu toga da zadovoljavajuća stambena jedinica treba da:

1. Poseduje razumno bezbednu fizičku strukturu
2. Bude u prihvatljivom stanju
3. Ima razumno moderne instalacije i usluge (osnovne pogodnosti)
4. Obezbedi razuman stepen zadržavanja toplove

5.6.1. POSTOJANJE OSNOVNE INFRASTRUKTURE I USLOVI ŽIVOTA

Poslednji popis iz 2011. godine obezedio je informacije o postojanju osnovne infrastrukture u svim useljenim stanovima, na osnovu kojih se daje pregled sadašnje situacije u pogledu uslova života na opštinskom nivou kada se uporede sa nacionalnim prosekom. Nažalost, popis ne daje podatke za sve tipove stambenog statusa, već samo generalno za useljene stambene jedinice.

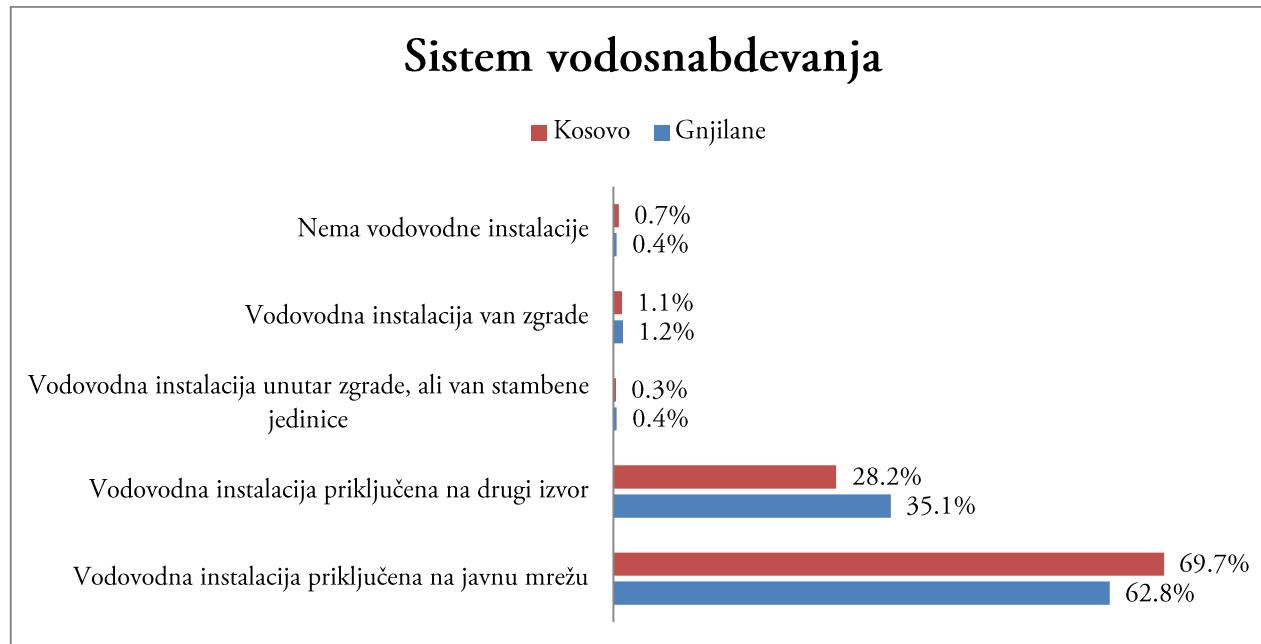
Vodosnabdevanje: Na opštinskom nivou 62,8% stambenih objekata je priključeno na javnu vodovodnu mrežu. Ova brojka je neznatno niža od nacionalnog proseka. Oko 35% stambenih objekata imaju vodovodnu instalaciju unutar zgrada, ali se voda dobija iz drugih izvora, dok 1,6% stambenih objekata nema vodovodnu instalaciju unutar objekta.

Tabela9. Sistem vodosnabdevanja u stambenim zgradama

Sistem vodosnabdevanja u stambenim jedinicama – konvencionalni stambeni objekti						
	Vodovodna instalacija priključena na drugi izvor vodosnabdevanja	Vodovodna instalacija unutar zgrade, ali van stambene jedinice	Vodovodna instalacija van zgrade	Ne postoji vodovodna instalacija		
Gnjilane	10664	5964	62	207	76	16973
%	62.8	35.1	0.4	1.2	0.4	
Kosovo	204153	82541	894	3363	2127	293078
%	69.7	28.2	0.3	1.1	0.7	

Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2013, KAS

Grafikon 9.Sistem vodosnabdevanja



Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2011, KAS

Kanalizacioni sistem: Više od polovine stambenih objekata (65%) je priključeno na javnu kanalizacionu mrežu, što je više od nacionalnog proseka (prema popisu iz 2011.), dok je 20% priključenih objekata priključeno na privatne septičke jame, a 13% koristi drugačije načine odvođenja otpadnih voda, kao što je direktno ispuštanje u reke itd.

Tabela10.Kanalizacioni sistem u stambenim objektima

Kanalizacioni sistem					
	Priključak na javnu kanalizacionu mrežu	Priključak na privatni sistem	Svi drugi načini odvođenja otpadnih voda (otvoreni kanali, ispuštanje u reku itd.)	Ne postoji sistem za odvođenje otpadnih voda	Ukupno
Gnjilane	11065	3355	2269	284	16973
%	65	20	13	2	
Kosovo	168293	41866	70233	12686	293078
%	57	14	24	4	

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2011, KAS

Grafikon 10.Kanalizacioni sistem

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2011, KAS

Posedovanje unutrašnjih toaleta i kupatila: Posedovanje sanitarnih instalacija (toaleta) na opštinskom nivou pokazuje da 91% stambenih objekata ima unutrašnji toalet. Ovaj pokazatelj je viši u odnosu na nacionalni prosek od 87.8%. 3.8% zgrada ima spoljne toalete, a 3.9% stambenih objekata nema toalet sa vodokotlićem. Iako su ovi pokazatelji ispod nacionalnog nivoa, to je pitanje kome treba posvetiti pažnju.

Tabela11. Posedovanje sanitarnih instalacija - toaleta

Unutrašnji toalet sa vodokotlićem					
	Toalet sa vodokotlićem u stambenoj jedinici	Toalet sa vodokotlićem van stambene jedinice ali u zgradama	Toalet sa vodokotlićem van zgrade	Ne postoji toalet sa vodokotlićem	Ukupno
Gnjilane	15478	197	638	660	16973
%	91.2	1.2	3.8	3.9	
Kosovo	257274	6289	15096	14419	293078
%	87.8	2.1	5.2	4.9	

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grafikon 11. Toalet vodokotlićem



Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

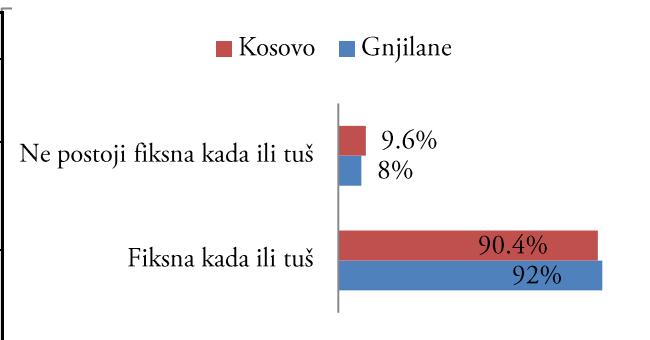
Kada se uporedi broj domaćinstava sa sanitarnim instalacijama (kada/tuš), opština ima neznatno viši procenat u odnosu na nacionalni prosek (92% u odnosu na 90.4%).

Tabela 12. Posedovanje kade/tuša u stambenom objektu

Postojanje kupatila u stambenom objektu			
	Fiksna kada ili tuš	Ne postoji fiksna kada ili tuš	Ukupno
Gnjilane	15613	1360	16973
	92	8	
Kosovo	265008	28070	293078
	90.4	9.6	

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grafikon 12. Posedovanje kade/tuša u stambenom objektu



Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

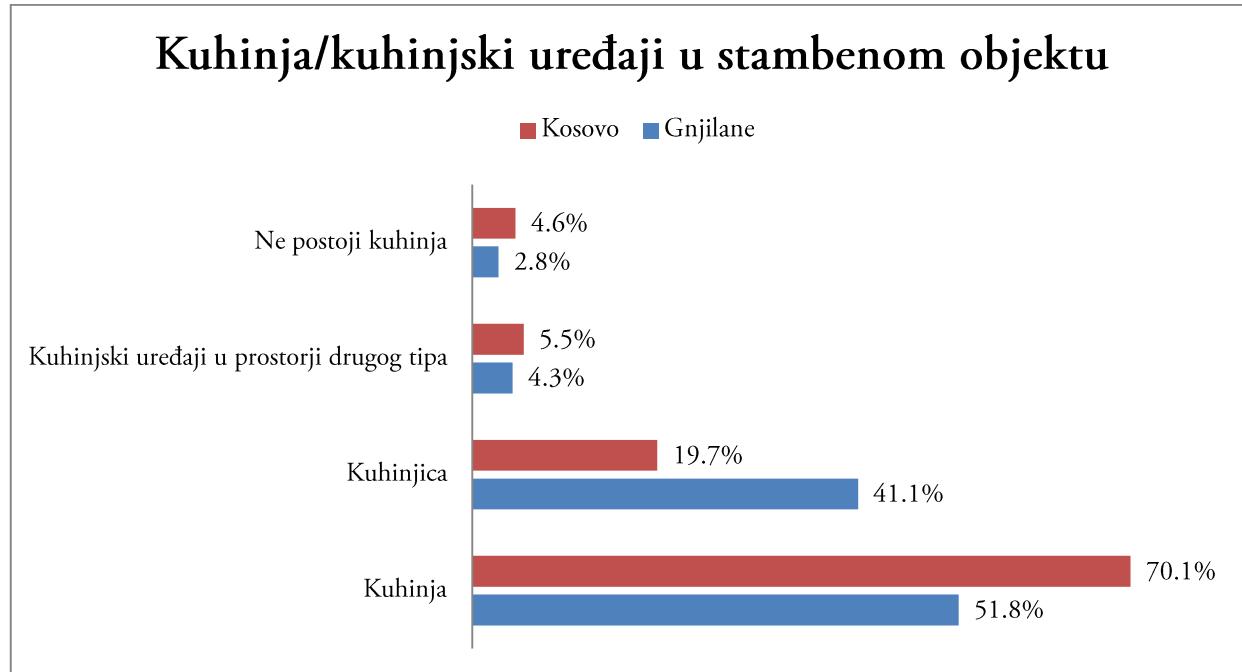
Kuhinja: Podaci pokazuju da je ovaj pokazatelj za opštini niži od nacionalnog proseka. Oko 52% stambenih zgrada u opštini imaju kuhinju sa kuhinjskim uređajima, dok je nacionalni prosek 70%.

Tabela 13. Posedovanje kuhinje u stambenim objektima

Kuhinja/kuhinjski uređaji u stambenoj jedinici-konvencionalni stanovi i kuće						
	Kuhinja	Kuhinjica	Kuhinjski uređaji u prostoriji drugog tipa	Ne postoji kuhinja	Ukupno	
Gnjilane	8785	6983	728	477	16973	
	51.8	41.1	4.3	2.8		
Kosovo	205585	57877	16019	13597	293078	
	70.1	19.7	5.5	4.6		

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grafikon 13.Kuhinja/kuhinjski uređaji u stambenom objektu



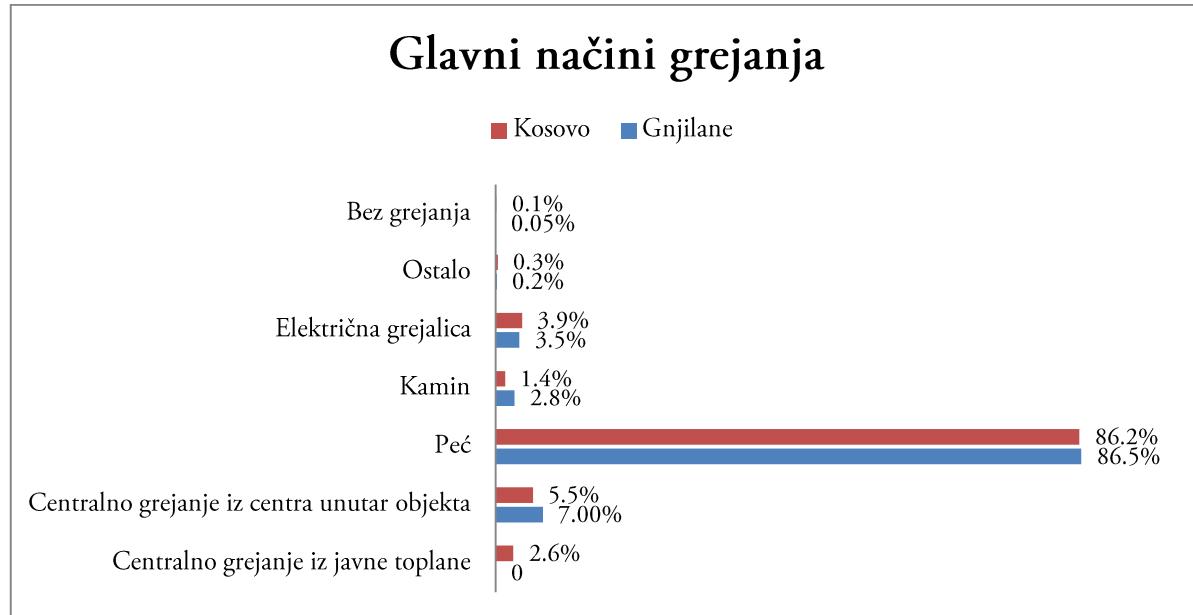
Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grejanje: Većina stambenih objekata (86.5%) koristi peć kao glavni izvor toplote, što je u skladu sa nacionalnim prosekom, pri čemu samo 7% objekata ima centralno grejanje kao glavni izvor toplote. Treba primetiti da kao i u većini opština na Kosovu, Gnjilane nema sistem centralnog grejanja. Stoga, glavni izvori toplote su drvo, ugalj i struja.

Tabela 14.Glavni izvori toplote

Glavni načini grejanja								
	Centralno grejanje iz javne toplane	Centralno grejanje iz centra unutar objekta	peć	Kamin	Električne grejalice	Ostalo	Bez grejanja	Ukupno
Gnjilane		1196	14685	472	586	26	8	16973
%	0	7.0	86.5	2.8	3.5	0.2	0.05	
Kosovo	7710	16210	252538	4179	11360	881	200	293078
%	2.6	5.5	86.2	1.4	3.9	0.3	0.1	

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grafikon14. Glavni načini grejanja

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

5.7. BROJ I KARAKTERISTIKE DOMAĆINSTAVA

Posebne karakteristike demografskog i društvenog razvoja su: broj domaćinstava, prosečna veličina domaćinstva i sastav domaćinstva, na koje mogu da utiču sveukupni društveni, demografski i ekonomski faktori. Ova informacija je od koristi za određivanje koliko je potrebno stambenih jedinica da bi se zadovoljile potrebe postojeće populacije.

5.7.1. BROJ I VELIČINA DOMAĆINSTAVA

Prema poslednjem popisu, opština Gnjilane ima 17,115 domaćinstava sa prosečnim brojem od 5.5 članova po domaćinstvu, dok je nacionalni prosek 5.9 članova po domaćinstvu.

Tabela 15.Broj domaćinstava

	Gnjilane	Kosovo
Domaćinstva	17,115	297,090
Članovi	90,178	1,739,825

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Tabela15.Broj domaćinstava po godinama

Godina	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2011
Broj domaćinstava - Gnjilane	2,552	9,189	10,618	12,444	15,341	18,428	*17,115
Broj domaćinstava - Kosovo	115,293	127,012	152,606	188,116	228,884	289,246	297,090

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Napomena o tabeli: Broj domaćinstava je u 2011. godini manji od onog u 1991. godini zbog toga što je opština izgubila deo teritorije u procesu decentralizacije 2010. godine

Veličina domaćinstva pokazuje prosečan broj lica po domaćinstvu. Opština je okarakterisana kao region sa domaćinstvima srednje veličine, gde više od 74% domaćinstava ima 2-6 članova (na nacionalnom nivou taj pokazatelj iznosi 66%). Na veća domaćinstva sa 7 i više članova otpada 23% svih domaćinstava, što je manje od kosovskog proseka (30.9%) za istu kategoriju veličine domaćinstava. U sledećoj tabeli prikazan je sastav domaćinstava prema veličini (broj članova porodice) za opštinu Gnjilane, u odnosu na nacionalni prosek.

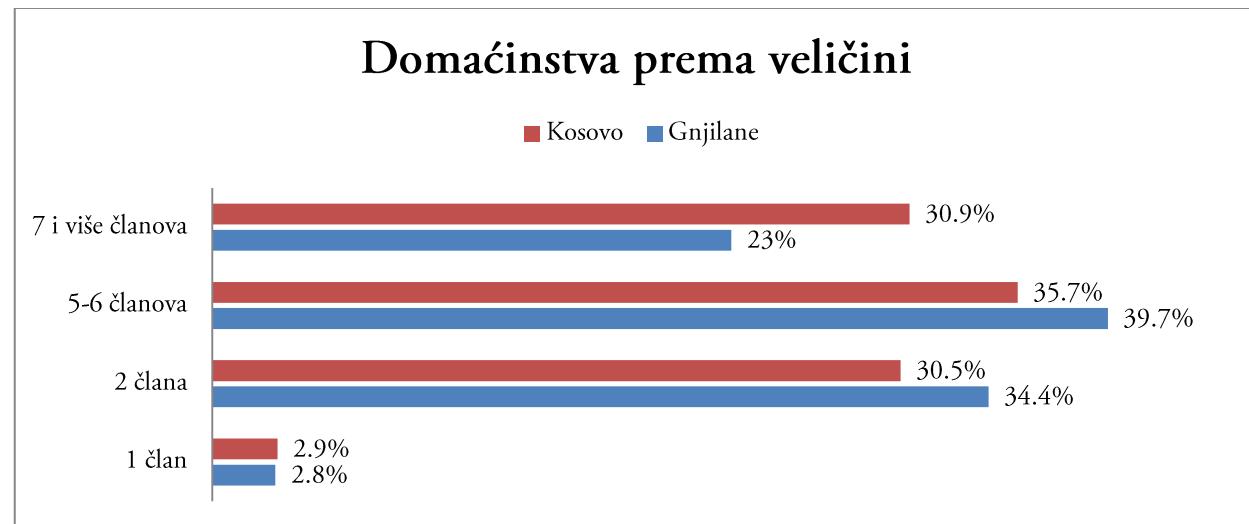
Tabela 16. Veličina domaćinstva

Domaćinstva prema veličini				
Broj članova	Gnjilane		Kosovo	
1 član	476	2.8%	8556	2.9%
2 - 4 članova	5886	34.4%	90531	30.5%
5-6 članova	6787	39.7%	106243	35.7%
7 i više članova	3966	23%	91760	30.9%
	17115	100%	297090	100%

Izvor: Domaćinstva po opštinama, 2013, KAS

Postojeća domaćinstva sa 7 i više članova ukazuju na višegeneracijski sastav domaćinstva, koji je posledica tradicije, ali i društveno-ekonomskih uslova.

Grafikon 15. Domaćinstva prema veličini



Izvor: Stanovi po opštinama, 2013, KAS

5.7.2. SASTAV DOMAĆINSTAVA

Popis iz 2011. godine daje detaljne informacije o tipu i sastavu domaćinstava. Većina domaćinstava u opštini (82.2%) sastoји se od porodica sa decom. Procenat domaćinstava bez dece je sličan onom na nacionalnom nivou. Na domaćinstva sa jednim članom otpada 2.2% svih domaćinstava. Na domaćinstva (porodice) sa jednim roditeljom otpada nešto iznad 8% svih domaćinstava (neznatno niže od nacionalnog proseka od 88%), gde većinu čine samohrane majke.

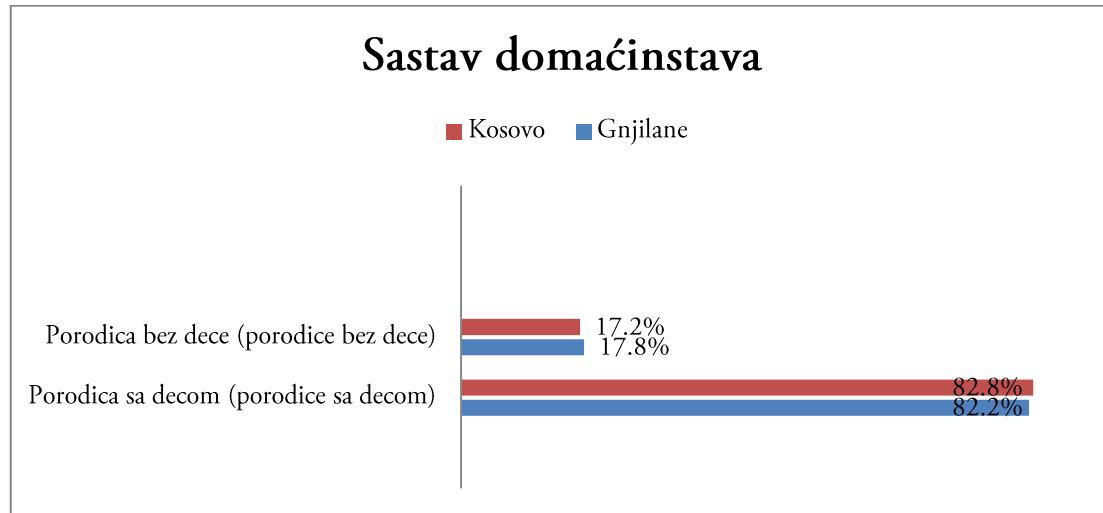
Tabela 17. Sastav domaćinstava

Sastav domaćinstava				
	Gnjilane	Kosovo		
Porodica sa decom (porodice sa decom)	17,957	82.2%	343,819	82.8%
Porodica bez dece (porodice bez dece)	3,868	17.8%	71,271	17.2%
Ukupno	21,825		415,090	

Izvor: Stanovi po opštinama, 2013, KAS

Napomena o tabeli: popis daje informacije o sastavu porodice, a ne o sastavu domaćinstava

Grafikon 16. Sastav domaćinstava



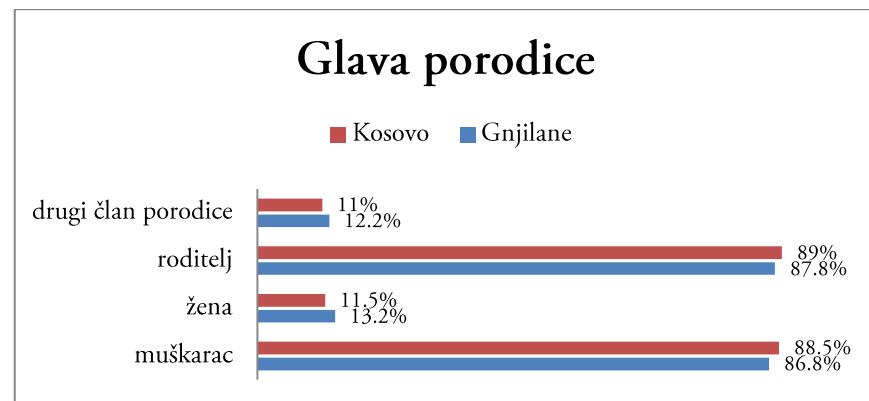
Izvor: Stanovi i zgrade po opštinama, 2013, KAS

Opština ima visok udeo domaćinstava na čijem je čelu muškarac (86.8% svih domaćinstava). Ovaj pokazatelj je ipak neznatno niže od nacionalnog proseka (88.5%). Na domaćinstva kojima upravlju žene otpada samo 12% svih domaćinstava u opštini. Na čelu velike većine domaćinstava nalazi se roditelj, što je slično nacionalnom proseku.

Tabela 18. Glava domaćinstva prema polu i statusu

Glava domaćinstva	Gnjilane		Kosovo	
	Broj	%	Broj	%
Muškarac	14857	86.8	262953	88.5
Žena	2258	13.2	34136	11.5
Roditelj	15028	87.8	264,614	89
Drugi član porodice	2087	12.2	32476	11

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Grafikon 17. Glava porodice

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Demografski trendovi: Dinamika domaćinstava se menja, trend načina života se kreće ka manjim domaćinstvima, trend kombinovanja netradicionalne porodice i vanporodičnih oblika čini se neizbežnim. Na osnovu analize RPO, broj lica po domaćinstvu će opasti do 2020. godine, što ukazuje na brži porast broja domaćinstava od rasta populacije. Uzevši u obzir postojeći trend opadanja broj lica po domaćinstvu i drugih demografskih karakteristika koje se odnose na rast stanovništva, RPO predviđa rast broj domaćinstava od 2% do 2020. godine, što znači da će do 2020. godine biti 2052 novih domaćinstva. Ipak, to će u velikoj meri zavisiti od sveukupnog lokalnog ekonomskog razvoja od kojeg zavisi mogućnost pronalaženja radnog mesta.

5.8. ZAKLJUČAK

Opština Gnjilane karakterišu zasebni stambeni objekti koji su raštrkani po celoj teritoriji opštine. Većinu stambenog fonda u opštini čine relativno novi objekti izgrađeni uz korišćenje razumno dobrih kvalitetnih materijala (70% sa ciglama). Međutim, nedostatak odgovarajuće izolacije i nizak nivo energetske efikasnosti predstavljaju problem.

Opština ima daleko više stambenih jedinica nego domaćinstava (23,319 stambenih jedinica - 17.115 domaćinstava) pri čemu je veliki procenat ovih objekata neuseljen/prazan i na njih otpada 21% ukupnog stambenog fonda. Dok je u gradu Gnjilanu najveći udeo praznih/neuseljenih stambenih jedinica (65% svih praznih stambenih jedinica), ipak i dalje se smatra da je tamo potražnja za stanovima najveća. Međutim, to ne mora da ukazuje na postojanje viška stambenog prostora. S obzirom da je broj useljenih stambenih jedinica manji od broja domaćinstava (16.973 useljenih stambenih

jedinica u kojima se nalazi 17.115 domaćinstava), to verovatnije ukazuje na nivo adekvatnosti, lokaciju, raspoloživosti i dostupnosti.

Činjenica koju treba zapaziti je da 94 % svih domaćinstava u opštini poseduju svoje domove, dok preostala domaćinstva iznajmljuju stanove od javnih organa ili privatnih stanodavaca.

Neravnomerna raspodela među kategorijama stambenog statusa predstavlja osnov za razumevanje stambenog sistema Kosova, sa minimalnim državnim intervencijama u stambenu izgradnju i kontrolu, što se odražava i na lokalnom nivou. Jedna od ključnih dimenzija toga je mera u kojoj se društveno - ekonomski status ogleda u stambenom statusu. Ovde je specifična karakteristika da su neslaganje između broja stambenih jedinica i broja domaćinstava, visok procenat praznih kuća i nejednak udeo vlasništva u stambenog statusa jasni indikatori da postojeće karakteristike stanovanja nisu u skladu sa društveno - ekonomskim statusom stanovništva opštine Gnjilane.

U opštini je zabeležen brz stambeni rast, koji karakteriše neodgovarajuće planiranje i koji je uglavnom vođen potrebom da se obnove stambeni objekti, ali i migracijama u gradske sredine. Takav razvoj nije uvek bio praćen potrebnom infrastrukturom i adekvatnim uslugama, kao što su vodosnabdevanje i kanalizacija. Kao rezultat toga, ukupno trenutno stanje osnovnog komfora ne može se smatrati potpuno zadovoljavajućim. Do 2011. godine samo 63 % stambenih zgrada u opštini bilo je povezano na javni vodovodni sistem, dok ostali koriste druge alternative, kao što su privatni bunari ili drugi izvori vode. Slično je i sa kanalizacionim sistemom, gde je samo 65 % stambenih jedinica povezano na javnu kanalizacionu mrežu.

Situacija u pogledu sanitarnih instalacija je značajno bolja, gde preko 90 % domaćinstava ima isključivo unutrašnje kupatilo/tuš i toalet. Situacija je slična i kada se radi o posedovanju kuhinje i kuhinjskih uređaja, pri čemu oko 97 % stambenih jedinica poseduje kuhinjske elemente. Glavni izvori grejanja su i dalje drva i ugalj pri čemu oko 86,5% domaćinstava koristi šporet kao glavno grejno telo. Generalno, obezbeđivanje osnovne infrastrukture u neformalnim naseljima košta više, komplikovanije je i zahteva više vremena. Stoga, postoji potreba za povećanjem javnih izdvajanja iza političkim intervencijama da bi se obezbeđivanje osnovne infrastrukture dovelo na zadovoljavajući nivo.

U opštini ima 21,825 porodica koje žive u 17.115 domaćinstava koja su pretežno porodična domaćinstva srednje veličine sa prosečnom veličinom domaćinstva od 5,5 lica. Međutim, postoji značajan broj velikih porodičnih domaćinstava sa 7 i više članova. Prosečna veličina domaćinstva odgovara prosečnoj veličini kuće sa 4 sobe. Većinu domaćinstava čine porodice sa decom, dok mali broj domaćinstava otpada na onakoja su klasifikovana kao domaćinstava bez porodice(jedna osoba u domaćinstvu), dok 8% otpada na porodice sa samohranim roditeljom.

Postojeća veličina i kombinacija različitih tipova domaćinstava u Gnjilanu odražava nacionalni trend višegeneracijskih domaćinstava, koja su rezultat tradicije, a ponekad i drugih faktora kao što su nepostojanje mogućnosti zapošljavanja i nizak nivo prihoda. Procenjuje se da ima mnogo slučajeva domaćinstava sa više porodica koje žive u stambenim blokovima u urbanoj zoni. U velikom broju slučajeva veličina stambene jedinice nije dovoljna za njihov smeštaj i zbog toga mogu da se klasifikuju kao pretrpana domaćinstva ili kao prikrivena potražnja za stambenim prostorom koja treba da bude ispunjena. Međutim, ovaj trend bi mogao tokom vremena da se promeni kroz ekonomski i društveno - demografske promene. To će u velikoj meri zavisiti od sveukupnog lokalnog ekonomskog razvoja povezanog sa mogućnostima zapošljavanja i povećanja prihoda, što bi obezbedilo finansijska sredstva za ljude da pokrivaju troškove smeštaja.

VI. STAMBENE POTREBE

Ovo poglavlje dokumenta analizira sadašnji broj i tip domaćinstava koja su bez smeštaja, žive u neodgovarajućim stambenim uslovima i/ili ne mogu da priuše sebi zadovoljavanje svojih potrebara otvorenom privatnom tržištu stanova. Procena potreba kategorije domaćinstava kojima je potrebna pomoć jer se suočavaju sa finansijskim problemima je zasnovana na Stambenom registru Direktorata za zdravstvenu i socijalnu zaštitu od januara 2011. do oktobra 2014. godine. Za potrebe studije analizirano je 289 domaćinstava. Procene i analize predstavljene u ovom delu su ograničene na nivo potreba tih najugroženijih domaćinstava.

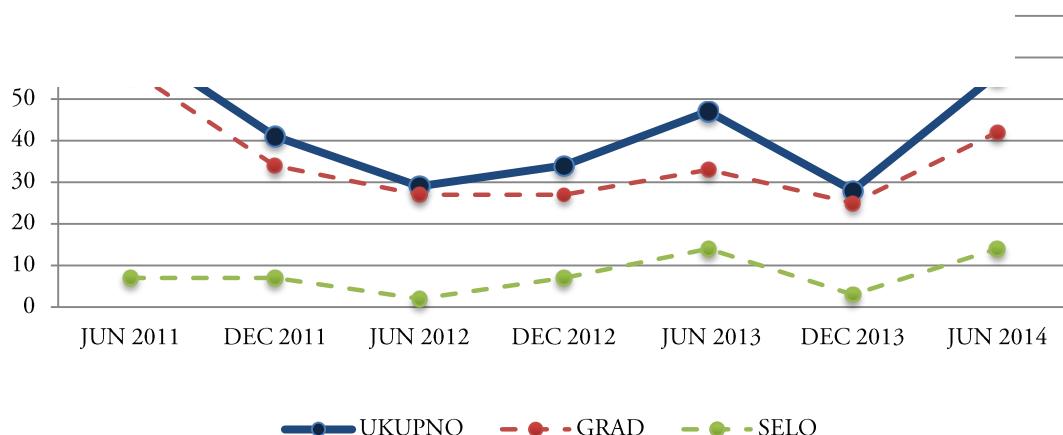
Ipak, broj domaćinstava koja mogu da se suoče sa poteškoćama u rešavanju stambenog pitanja na trenutnom tržištu nekretnina zasigurno je mnogo veći i može da obuhvati mlade parove u velikim višegeneracijskim urbanim domaćinstvima, razvedene parove i mlade profesionalce i druge moguće skrivene potrebe.

6.1. UPIS U STAMBENI REGISTAR

Na osnovu pokazatelja za period 2011-2014, procenjeno je da postoji ukupno 289 domaćinstava kojima je potrebno rešenje stambenog pitanja. To predstavlja 1.7% svih domaćinstava u opštini Gnjilane.

Na grafikon 18 vide se promene broja domaćinstava u Opštinskom stambenom registru svake druge godine od 2011. godine. Ovo su nizovi 'fotografija' koje odslikavaju stanje u junu i decembru svake godine.

Grafikon 18. Broj zahteva za stambenu pomoć



Izvor: Odeljenje za zdravstvenu i socijalnu zaštitu, okt. 2014.

Analiza podataka pokazuje nagli pad broja domaćinstava u registru sa 105 zahteva u junu 2011. godine na 63 zahteva u junu 2012. godine, sa blagim povećanjem broja predmeta za opštinsku podršku za rešavanje stambenog pitanja u protekle dve godine. Došlo je do naglog pada broja predmeta u periodu između juna i decembra 2013. godine, što je period koji odgovara periodu održavanja lokalnih izbora.

Većina zahteva za stambenu pomoć dolazi iz domaćinstava koja žive u gradskim sredinama i na njih otpada 80% svih zahteva. S druge strane, iako ih je manje u pogledu broja zahteva, zahtevi za stambenom pomoći od strane domaćinstava u seoskim oblastima su u konstantnom porastu sa 7 slučajeva u 2011. na 14 slučajeva u 2014. godini.

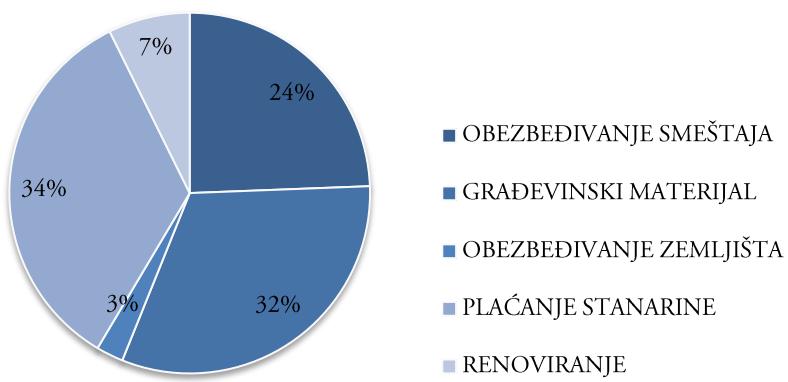
Podaci o svim zahtevima za dobijanje stambene pomoći su analizirani na osnovu pet kategorija tipova zahteva:

- | | |
|--|-----------------|
| • Zahtev za dobijanje smeštaja | 70 domaćinstava |
| • Zahtev za izgradnju kuće/građevinski materijal | 91 domaćinstvo |
| • Zahtev za dobijanje zemljišta | 7 domaćinstava |
| • Zahtev za pokrivanje troškova stanarine | 98 domaćinstava |
| • Poboljšanje postojećih stambenih jedinica | 21 domaćinstvo |

Postoje ograničeni podaci o karakteristikama tipične porodice koja je tražila stambenu pomoć od opštine, nedostaju informacije o zaposlenosti, nivou prihoda, veličini porodice, starosti članova porodice, nacionalnosti itd., uprkos tome što su ti podaci od ključnog značaja za određivanje nivoa podrške koja treba da bude odobrena.

Daleko najčešći razlog zbog kog su domaćinstva klasifikovana kao stambeno ugrožena ili da žive u neodgovarajućim stambenim uslovima u opštini Gnjilane je faktor dostupnosti sa preko 34% slučajeva gde domaćinstva nisu mogla da plaćaju stanarinu na privatnom tržištu. To nije neobičan zaključak za opštinu gde 60% stanovništva živi u gradskoj sredini, ali je ipak razlog za brigu. Pored toga, pitanja koja se odnose na troškove izgradnje stambenih objekata su u 32% svih slučajeva razlog za traženje stambene pomoći. Slučajevi u kojima se traži poboljšanje stambenog prostora koji je u lošem stanju (poboljšanje postojećih stambenih jedinica), zajedno sa zahtevom za obezbeđivanje zemljišta (za one koji mogu da izgrade stambeni objekat, ali ne poseduju zemljište) su manje značajni, kao što se vidi iz donjeg dijagrama.

Grafikon 19.Pet kategorija zahteva za dobijanje stambene pomoći

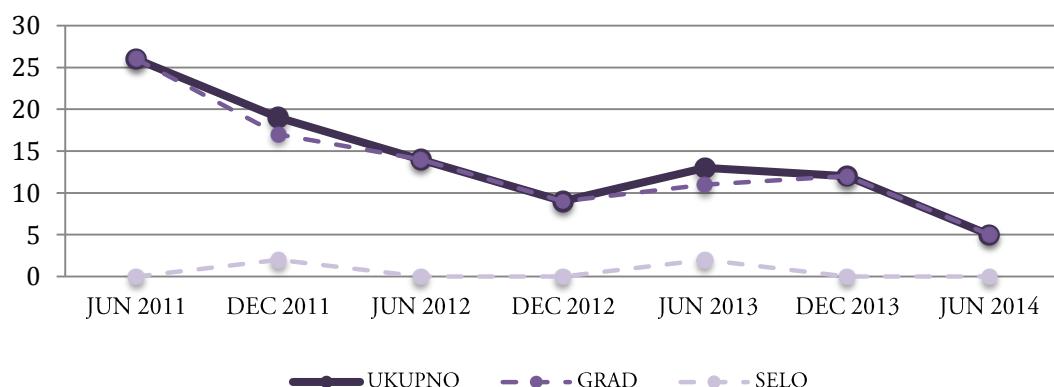


Izvor: Odeljenje za zdravstvenu i socijalnu zaštitu

Sve u svemu, podrška se uglavnom traži za plaćanje stana, na šta otpada 90% svih zahteva koji se odnose na grad Gnjilane. S druge strane, većina zahteva za dobijanje pomoći za izgradnju kuće ili za dobijanje građevinskog materijala dolazi iz domaćinstava u seoskim oblastima.

Na slici 19 se vidi da je došlo do pada broja zahteva za plaćanje stana od strane onih koji ne mogu da plaćaju stana na privatnom tržištu sa 26 zahteva u junu 2011. godine, na 14 zahteva u junu 2012. godine, sa blagim povećanjem nivoa zahteva u periodu između juna i decembra 2013. godine. Ipak, broj slučajeva je drastično opao u 2014. godini.

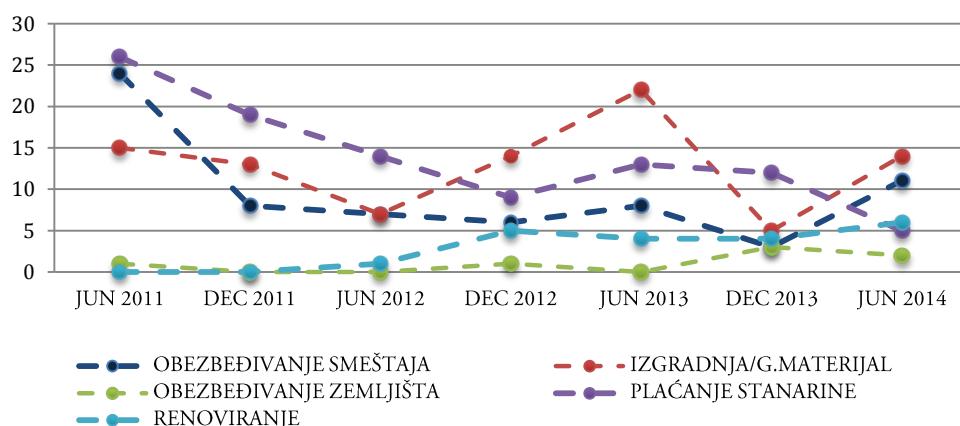
Grafikon 20.Trend zahteva za dobijanje opštinske pomoći za plaćanje stana



Izvor: Odeljenje za zdravstvenu i socijalnu zaštitu

Dok je s jedne strane došlo do pada broja zahteva za plaćanje stana, s druge strane došlo je do porasta broja zahteva za dodelu smeštaja i građevinskog materijala, što ukazuje na snažnu želju da se ima sopstveni dom (vidi grafikon 21).

Grafikon 21.Trend zahteva za dobijanje opštinske podrške



Izvor: Odeljenje za zdravstvenu i socijalnu zaštitu

Analiza podataka pokazuje da se procenjuje da postoji ukupno 289 domaćinstava koja nemaju rešeno stambeno pitanje, računajući samo one domaćinstva koja su najugroženija i koja su se obratila opštini za pomoć. Od svih zahteva, odobren je samo 21 zahtev, odnosno nešto više od 7 % svih zahteva, dok preostali zahtevi ili čekaju procenu ispunjenosti uslova ili odluku. Međutim, iako je broj domaćinstava koja nemaju rešeno stambeno pitanje relativno mali, postoji nedostatak kapaciteta u opštini, kako u pogledu finansijskih resursa koji su na raspolaganju za pružanje pomoći ovim domaćinstvima.

Ova domaćinstva nemaju rešeno stambeno pitanje zbog cene stanova, pri čemu neki ne mogu da plaćaju kiriju na privatnom tržištu, neki žive u neodgovarajućim stambenim uslovima, dok je nekima potrebna pomoć za pokrivanje troškova izgradnje. Ipak, ova domaćinstva obuhvataju samo ona domaćinstva koja se nalaze u stambenom registru, koji kao takav nesadrži potrebne informacije o nivou trenutnih lokalnih potreba. Predviđa se da su prikrivene stambene potrebe veće nego što gore navedene brojke ukazuju. Međutim, trenutno ne postoji prikupljanje i analiza podataka o domaćinstvima koja žive u neodgovarajućim stambenim uslovima, o pretrpanosti i identifikaciji potreba specifičnih grupa kao što su mladi parovi u velikim višegeneracijskim domaćinstvima, razvedeni parovi, mladi profesionalci i stara lica. Raspolaganje ovim podacima je od ključnog značaja za definisanje tipa i veličine potrebnog stambenog prostora.

6.2. POV RATNICI IZ INOSTRANSTVA

Proces reintegracije lica koja su iz inostranstva vraćena na Kosovo počeo je 2010. godine. Vlada je izradila posebne programe i preduzela dodatne mere da obezbedi da ovaj proces teče bez problema. U svom programu za period 2011-2014, Vlada Kosova je identifikovala ovo pitanje kao prioritetno za potpunu fukcionalizaciju svih mehanizama za održivu reintegraciju vraćenih lica i garantovanje integracije građana koji su se vratili na Kosovo¹².

Kao deo ovog mehanizma podrške, stambena pomoć je dostupna (stambeni bonus za plaćanje tržišne stanarine) vraćenim licima koja nemaju obezbeđen smeštaj, ili nemaju prihod ili sredstva koja su im trenutno na raspolaganju za stambene troškove, i koja ispunjavaju kriterijume utvrđene Uredbom br. 20/2013 o reintegraciji vraćenih lica i upravljanju programom reintegracije.

Od početka procesa readmisije broj vraćenih osoba je u porastu i dostigao je ukupno 13.790 lica koja suvraćena na Kosovo samo u periodu 2011-2013. Od ovog broja, 1.314 lica je vraćeno samo u opština Gnjilane.

Tabela 19.Broj vraćenih lica

Broj vraćenih lica, 2011-2013				
Oblast	2011	2012	2013	Ukupno
Gnjilane	382	386	546	1314
Kosovo	4488	4187	5115	13790

Izvor: Odeljenje za integraciju vraćenih lica, 2014

¹²Nacionalna strategija za reintegraciju vraćenih lica na Kosovo, oktobar 2013.

Napomena: Lice vraćeno iz inostranstva je stanovnik Kosova koji nema zakonski osnov da ostane u inostranstvu pa je stoga vraćen na Kosovo.

Na osnovu informacija dobijenih od Opštinske kancelarije za zajednice i povratak (OKZP), do sada se 136 domaćinstava obratilo ovoj kancelariji za pomoć. Od toga, na osnovu kriterijuma koje propisuje Uredba 20/2013, samo 12 porodica (oko 70 lica) je imalo pravo na stambenu pomoć i oni su tu pomoć i dobili, uglavnom u vidu pomoći za plaćanje stanarine u periodu od 6 + 6 meseci i u nekim slučajevima, kada se smatralo da je to apsolutno neophodno, odobreno je plaćanje stanarine za dodatnih 6 meseci. Nakon ovog perioda, ako je licu ili porodici i dalje potrebna pomoć za stanarinu, tada oni potпадaju pod nadležnost opštine kao deo drugih raspoloživih šema. Međutim, opština se već bori da obezbedi stambenu pomoć, sa ograničenim socijalnim stambenim fondom koji je već useljen, pri čemu nema novih socijalnih stambenih objekata koji bi kratkoročno pomogli u ovoj situaciji.

Još jedna kategorija koja je imala koristi od programa su porodice koje poseduju zemlju, ali im je potrebna finansijska pomoć da izgrade stambeni objekat. Od svih podnetih zahteva prihvaćeni su zahtevi samo šest porodica i one su dobine pomoć od ovog programa.

Prema postojećim podacima o vraćenim licima, do sadasa očigledno hitan/privremeni smeštaj i plaćanje iznajmljenih stambenih jedinica (stambeni bonus) traženi od Fonda za reintegraciju. Međutim, nivo podrške kroz Fond za reintegraciju nije dovoljan zbog visokih kriterijuma i kratkog perioda tokom kog će stambena pomoć/stanarina biti dostupna. Posle završetka programa, u skladu sa Zakonom o lokalnoj samoupravi i Zakonom o finansiranju posebnih programa stanovanja, dotične opštine su dužne da obezbede održivo stambeno rešenje vraćenim licima. Obezbeđivanje održivog stambenog rešenja ovoj kategoriji korisnika, bilo kroz programe stambenog zbrinjavanja ili na drugi način, ostaje izazov za opštine zbog nedovoljnih sredstava i fragmentirane administrativne infrastrukture koja se odnosi na stambeni sektor.

6.3. ZAKLJUČAK

Procena stambenih potreba zasnovana samo na opštinskim listama čekanja kao mere stambene potrebe, pruža samo delimičnu sliku o nivou stambenih potreba u opštini. Ipak, ona ne ukazuje na to da postoji 289 domaćinstava kojima je hitno potrebno rešavanje stambenog problema. Samo ovo ne može da obezbedi potpunu sliku jer svako takvo razmatranje ne uzima u obzir ona potencijalna domaćinstva kojima je potrebna pomoć, jer nemaju sredstva koja su potrebnaza zadovoljavanje njihovih potreba. Stoga, neophodno je prikupiti informacije iz više izvora u kasnijoj fazi da bi se dobila realnija slika stambenih potreba i potražnje.

Kako proces readmisije vraćenih lica napreduje, sa 163 domaćinstva koja su vraćena u poslednje tri godine i ograničenog broja onih koji ispunjavaju uslove za pomoć iz Fonda za reintegraciju, broj domaćinstava kojima je potrebna stambena pomoć raste.

Dodajući tome i dokaze iz različitih komponenti koje doprinose nastajanju elementa zaostalih predmeta u pogledu potreba, procenjuje se da ukupno postoje 452 domaćinstva koja nemaju rešeno stambeno pitanje.

Pored zaostalih postojećih potreba najugroženijih domaćinstava o kojima je bilo reči u gornjem tekstu, pojaviće se nova domaćinstva koja bi potencijalno mogla da dođu u situaciju da im je potrebna stambena pomoć. Broj tih novih domaćinstava je izračunat na osnovu prognoze stanovništva i domaćinstava koje su preuzete iz RPO procenjuje da će se broj članova po domaćinstvu smanjiti do 2020. godine. On takođe predviđa povećanje broja domaćinstava po stopi od 2 % godišnje do 2020. godine, što znači da će do 2020. godine biti 2.052 nova domaćinstva. U cilju zadovoljavanja potražnje, stambeni fond mora da se poveća za oko 1.231 stambenu jedinicu u gradu Gnjilanu i za oko 820

stanova u seoskim područjima do 2020. godine. Međutim, u kojoj meri ta nova potražnja može da bude zadovoljena zavisi od ekonomskog razvoja koji se povezuje sa sposobnošću domaćinstava da plate za rešavanje svog stambenog pitanja na način koji im najviše odgovara.

Osim toga, kako se dinamika karakteristika domaćinstava menja, potrebni su drugačiji tipovi imovine, kao i napredovanje domaćinstava tokom vremena, menjaju se i njihove individualne stambene potrebe. Ove promene mogu da nastanu kao rezultat odlaska dece i penzionisanja starije generacije, kao i drugačijeg načina života.

VII. CENE I DOSTUPNOST STANOVARA

Ovo poglavlje sadrži rezultate analize nivoa prihoda i cena na tržištu nekretnina i stanarina u opštini Gnjilane. Informacije su dobijene iz tri izvora:

- Kancelarija za poreze na imovinu/Katastarska kancelarija
- Razgovori sa lokalnim agentima za prodaju nekretnina
- Fokusna grupa aktera

Analiza daje kontekst u pogledu cena nekretnina u opštini Gnjilane, a zatim sekvensijsku analizu zasnovanu na informacijama dobijenim od agenata za prodaju nekretnina. To nas vodi do brojki koje pokazuju minimalnu cenu/stanarinu za stambene jedinice različitih veličina.

7.1. CENE KUĆA/STANOVA

Prema informacijama dobijenim od Katastarske kancelarije i Kancelarije za porez na imovinu, u toku drugog kvartala 2014. godine, prosečna cena kuća/stanova u opštini Gnjilane bila je 31,980€ (533€ po kvadratnom metru). Ipak, podaci su ograničeni samo na opština Gnjilane, pa stoga nije moguće upoređivanje te cene sa nacionalnom prosečnom cenom kuća/stanova.

U donjoj tabeli prikazane su prosečne cene stambenih jedinica raznih tipova u opštini (prema podacima Kancelarije za porez na imovinu i Katastarske kancelarije).

Table 20.Kancelarija za porez na imovinu – Cene za različite tipove stanova (broj spavačih soba)

Prosečne cene prema Kancelariji za porez na imovinu (2. kvartal 2014.)		
Tip stambene jedinice	Površina stambene jedinice um ²	Prosečna cena
1 spavaća soba	50	€ 26,650
2 spavaće sobe	65	€ 34,640
3 spavaće sobe	90	€ 47,970
4 spavaće sobe	120	€ 63,960

Izvor: Katastarska kancelarija i Kancelarija za porez na imovinu (oktobar 2014.)

Zaključci Fokusne grupe: U oktobru 2014. godine organizovana je Fokusna grupa aktera koju su činili lokalni stambeni preduzimači, bankarski sektor, lokalni agenti za nekretnine, ženske NVO, opštinski zvaničnici i predstavnici centralnih institucija MŽSPP (Departman za stambena pitanja) u cilju dobijanja detaljnijih informacija o lokalnom tržištu nekretnina u celoj opštini. Trenutno postoji samo dve agencije za nekretnine koje rade u gradu Gnjilanu koje mogu da daju podatke i brojke o aktuelnoj dinamici stambenog tržišta, a koji su od pomoći da se odrede troškovi stanovanja. Međutim, oni ne poseduju podatke o sadašnjem broju prodatih nekretnina, niti za prethodne godine.

Prosečne i minimalne cene nekretnina su prikupljene za stambene jedinice različitih veličina na privatnom tržištu. Dobijeni su i komentari od agenata i stambenih preduzetnika da bi se opisale glavne karakteristike trenutnog tržišta u opštini Gnjilane, a odgovarajući komentari su prikazani u nastavku.

Opšti konsenzus među agentima i stambenim preduzimačima je da se prodajne cene razlikuju, u zavisnosti od lokacije i kvaliteta imovine i da broj prodajnih transakcija polako opada. Kupci su uglavnom ljudi koji žive u inostranstvu (dijaspora), dok je samo mali broj lokalnih stanovnika u stanju da nabavi sredstva za kupovinu imovine. To je takođe povezano sa visokim hipotekarnim kamatama i striktnim kriterijumima za dobijanje kredita. Kao rezultat toga, sve manje ljudi trenutno namerava da kupuje imovinu, a oni koji su je već kupili (ljudi iz dijaspora), gledaju da je prodaju. Nizak nivo potražnje može da ima uticaj na cenu nekretnina.

Lokalni agenti za nekretnine su ponovo kontaktirani posle sastanka fokusne grupe kako bi se dobole detaljnije informacije o nivou prosečnih cena za stambene jedinice različitih veličina. Cene nekretnina su prikazane u donjoj tabeli. Donja tabela pokazuje da se procenjene cene kreću od 27.500€ za stambenu jedinicu sa jednom spavaćom sobom, pa do 66,300€ za stan sa četiri spavaće sobe.

Table 21.Agenti za nekretnine – Cene za stambene jedinice različitih tipova

Prosečne cene prema agentima za nekretnine (2. kvartal 2014.)		
Tip stambene jedinice	Površina stambene jedinice u m ²	Prosečna cena
1 spavaća soba	50	€ 27,500
2 spavaće sobe	65	€ 37,600
3 spavaće sobe	90	€ 49,150
4 spavaće sobe	120	€ 66,300

Izvor: Prodate nekretnine od strane agenata za nekretnine (oktobar 2014.)

7.2 SEKTOR STANOVANJA POD ZAKUP

Iako je poznato je da je udeo stambenih jedinica pod zakup mali i iznosi 5%, ipak nedostaju pouzdani sekundarni podaci na opštinskom nivou o izdavanju stambenih jedinica i odnosu između tipa nekretnine, stanaresne i veličine nekretnine. Ipak, Katastarska kancelarija i Kancelarija za porez na imovinu obezbedile su korisne informacije o prosečnoj visini stanaresne za različite veličine stambenih jedinica, koje su predstavljale osnov za analizu situacije u pogledu izdavanja stambenih jedinica. Tabela 22 daje pregled visine stanaresna prema veličini stambene jedinice.

Tabela 22.Prosečne stanaresne privatnih stanova: Kancelarija za porez na imovinu, oktobar 2014.

Veličina stambene jedinice	Veličina u m ²	Minimalna stanaresna (mesečna)	Prosečna stanaresna (mesečna)
1 spavaća soba	50	€ 100.00	€150.00
2 spavaće sobe	65	€ 120.00	€180.00
3 spavaće sobe	90	€ 150.00	€200.00
4 spavaće sobe	120	€ 200.00	€ 250.00

Izvor: Katastarska kancelarija i Kancelarija za porez na imovinu (oktobar 2014.)

Tabela 23.Prosečne stanařine privatnih stanova: Agencije za nekretnine, oktobar 2014.

Agencije za nekretnine-Minimalna i prosečna stanařina u opštini Gnjilane			
Veličina st. Jedinice	Veličinam ²	Minimalna stanařina (mesečna)	Prosečna stanařina (mesečna)
1 spavaća soba	50	€100.00	€150.00
2 spavaće sobe	65	€130.00	€185.00
3 spavaće sobe	90	€170.00	€210.00
4 spavaće sobe	120	€210.00	€260.00

Izvor: podaci agencija za nekretnine, oktobar 2014.

Prema podacima Katastarske kancelarije i Kancelarije za porez na imovinu, prosečna stanařina za stanove površine 65-70 m² u oktobru 2014. godine bila je nešto iznad 140€ mesečno. Slične cene su dobijene i od lokalnih agenata za nekretnine u Gnjilanu. Upoređivanje podataka prema prosečnoj stanařini za različite veličine stambenih jedinica pokazalo je minimalne razlike između dva izvora podataka, pri čemu nijedan od tih izvora nije dao cene koje su znatno veće ili manje od onog drugog. Prosečne mesečne stanařine kretale su se od 150€ (jedna spavaća soba) do 260€ (četiri spavaće sobe). Na osnovu informacija dobijenih od lokalnih agenata za nekretnine, tipični zakupci stanova su nove porodice sa zaposlenim članovima koji nisu u stanju da dobiju hipoteku da bi kupili stambenu jedinicu.

7.3. PRIHOD DOMAĆINSTAVA

Prema podacima iz Ankete o budžetu domaćinstava (ABD) iz 2013. godine, prosečan godišnji prihod po glavi stanovnika u opštini Gnjilane u 2013. godini iznosio je 2,420€, što je manje od nacionalnog proseka (2,817€). Kao što se vidi iz donje tabele, postoji pad nivoa prosečnih prihoda u regionu Gnjilana u odnosu na prihode iz prethodnih godina.

Tabela 24.Prosečan individualni prihod 2011-2013

Prosečan individualan prihod 2011-2013 prema ABD, u €				
Godina	Kosovo		Region Gnjilana	
	Prosečan godišnji prihod	Prosečan mesečni prihod	Prosečan godišnji prihod	Prosečan mesečni prihod
2011	2,702 €	225 €	3,303 €	275 €
2012	2,441 €	203 €	2,354 €	196 €
2013	2,817 €	235 €	2,420 €	202 €

Izvor: Anketa o budžetu domaćinstava, 2013

U ABD se navodi da 40% domaćinstava nema nijednog zaposlenog člana. Preostalih 60% domaćinstava imaju jednog ili više zaposlenih članova, pri čemu neki od zaposlenih žive u domaćinstvima sa samo jednim zaposlenim, a drugi u domaćinstvima sa više od jednog zaposlenog.

Prosečan godišnji prihod po glavi stanovnika u 2011. godini za region Gnjilana bio je 3,306€, što u odnosu na broj zaposlenih članova po domaćinstvu daje procenjeni prosečan godišnji prihod domaćinstva (ključan za procenu

dostupnosti) koji iznosi 4,975€ (ne računajući 40% domaćinstava koja nemaju nijednog zaposlenog člana). Prosečan prihod domaćinstava je izračunat na sledeći način:

1 zaposleni član	(pojedinačni prosečni prihod 3,303 €) x1	= €3,303
2 zaposlena člana	(pojedinačni prosečni prihod 3,303 €) x2	= €6,606
3 zaposlena člana	(pojedinačni prosečni prihod 3,303 €) x3	= €9,909

Tabela 25.Broj domaćinstava sa zaposlenim članovima u 2011. godini i prosečan prihod domaćinstava

Broj domaćinstava sa zaposlenim članovima, 2011.			
	Broj domaćinstava	%	Prosečan godišnji prihod prema ABD, u €
1 zaposleni član	6205	60	€3,303
2 zaposlena člana	2925	28	€6,606
3 zaposlena člana	1135	11	€9,909
Ukupno	10265		

Izvor: unakrsna tabulacija, Popis 2011, Anketa budžeta domaćinstava(ABD) 2013

Da bi se dobila tačna slika nivoa prihoda poželjno je da se posmatraju nivoi prihoda prema tipu domaćinstva u pogledu veličine. U praksi, nivoi prihoda mogu da variraju u zavisnosti od veličine domaćinstva. Ipak, zbog ograničenosti podataka teško je utvrditi pravu vezu između veličine domaćinstva i nivoa prihoda. Na primer, za domaćinstva sa jednim zaposlenim članom nije poznato kakva je veličina domaćinstva. Ipak, generalno verovatnije je da su domaćinstva sa više zaposlenih članova velika.

7.4. TEST ODGOVARAJUĆIH NIVOA CENA I PRISTUPAČNOSTI

Da bi se utvrdila dostupnost od suštinske je važnosti da se uporede tržišni uslovi u sektoru vlasništva i izdavanja i prosečan prihod. Na osnovu standarda iz evropskih zemalja, 30% je maksimalni iznos prihoda domaćinstva koji treba da bude namenjen stambenim troškovima (bilo da se radi o kupovini ili zakupu). Domaćinstva koja plaćaju više od 30% svog prihoda za stambene troškove (bez računa za komunalne usluge), smatraju se 'troškovno preopterećenim' zbog stambenih troškova.

Procena dostupnosti se vrši korišćenjem osnovnog testa koji je prvenstveno zasnovan na ceni nekretnina (trenutna prosečna cena) i finansijskim mogućnostima domaćinstava (zavise od nivoa prihoda) od kojih zavisi da li domaćinstva sebi mogu da priuštite kupovinu ili zakup stambene nekretnine na privatnom tržištu stambenih nekretnina.

Test dostupnosti koji je predstavljen u ovom delu je osnovna procena i ne predstavlja sveukupno stanje kada se radi o dostupnosti na koje može da utiče više faktora, kao što su različiti stambeni statusi, cene, lokacija itd. Test dostupnosti uključuje upoređivanje procenjenih bruto prihoda domaćinstava i 'prosečnog nivoa' cena kuća.

U tabeli 25 prikazani su tržišni zahtevi bruto prihoda u odnosu na veličinu nekretnine na privatnom tržištu.

Prosečna tržišna cena je zasnovana na podacima dobijenim od Katastarske kancelarije i Kancelarije za porez na imovinu. Zahtevani bruto prihod je zasnovan na analizi hipotekarnih zahteva koja je urađena korišćenjem telefonskih

intervjua sa dve vodeće banke koje posluju na lokalnu. Analiza uzima u obzir zahtev za polaganje depozita od 25% ukupne cene, a za dobijanje hipoteke je potrebno da domaćinstvo ima 4 puta veći bruto prihod od cene nekretnine.

Tabela 25.Zahtevani tržišni bruto prihod u odnosu na veličinu nekretnine

	1 s. soba- 50 m ²	2 s. sobe-65 m ²	3 s. sobe-90 m ²	4 s. sobe- 120 m ²
Tržišna prosečna cena	€ 27,500	€ 37,600	€ 49,150	€ 66,300
25 % depozit	€6,875	€9,400	€12,287	€16,575
Iznos koji treba da finansira banka	€20,625	€28,200	€36,362	€49,725
Potreban godišnji prihod domaćinstva	€4,800	€ 7,050	€9,090	€12,431

Izvor: unakrsna tabulacija, agencije za nekretnine, banke, 2014

Tokom sastanka fokusne grupe, predstavnici banaka su izvestili da postoji velika potražnja za hipotekama, iako je stopa odbijanja 80 % zbog neispunjavanja kriterijuma za odobravanje kredita. U zavisnosti od raspoloživosti javnih usluga banke imaju politiku finansiranja 25/75 i 40/60 za lokacije koje nemaju pristup javnim uslugama, sa fiksnom kamatnom stopom od 6,8%.

Da bi se dobio hipotekarni kredit za kuću sa jednom spavaćom sobom koja košta 27,500€ na 15 godina, banka bi finansirala 75% od kupovne cene (20,625€), sa prosečnom mesečnom ratom od 180€, za što je potreban minimalan prihod domaćinstva od 400 € mesečno (4.800 € godišnji prihod). Obračunata mesečna rata od 180 € predstavlja 45 % od prosečnog mesečnog prihoda domaćinstava. Razlog zbog kog u ovom slučaju postoji veliki interes je taj što je Kosovo klasifikovano kao visoko rizično okruženje za investiture. Stoga, samo domaćinstva koja zarađuju više od 8.000 € mogu sebi da priuštite tipičnu hipoteku za nekretninu srednje veličine, dok je prosečan godišnji prihod domaćinstva oko 4.900 €. Ipak, čak i domaćinstva koja mogu da dobiju hipoteku su 'troškovno preopterećena' svojim stambenim troškovima jer plaćaju 45-50% svojih prihoda za pokrivanje stambenih troškova. Prosečna kuća košta devet puta više od prosečnog prihoda domaćinstva.

Međutim, prema Anketi o budžetu domaćinstava (ABD) iz 2013. godine, na stambene troškove otpada drugi najveći deo budžeta domaćinstava sa 2.279 € ili 30 % budžeta domaćinstava u 2013. godini. Kada se posmatra lokacija nekretnine, postoji povećanje od oko 3% u gradskim sredinama, dok je u seoskim oblastima zabeleženo smanjenje od 7% u odnosu na 2012. godinu. Najveći deo stambenih troškova je "procenjena stanarina". S obzirom da samo 5 % domaćinstava zakupljuje stambeni prostor, validnost zaključaka koji proizilaze iz podataka je ograničena i nije u potpunosti reprezentativna.

Procena pristupačnosti u sektoru privatnog izdavanja stambenog prostora je prikazana u tabeli 26. Procena je izvršena primenom osnovnog testa koji je prvenstveno zasnovan na troškovima za stanarinu (sadašnji minimalni nivo stanarine) i finansijskih mogućnosti domaćinstava (na osnovu prosečnog nivoa prihoda) da plaćaju stanarinu. U ovom slučaju potreban godišnji prihod je zasnovan na procentu (30%) prosečnog prihoda domaćinstva koji ide na pokrivanje stambenih troškova (plaćanje stanarine).

Tabela26.Mesečna stanarina na privatnom tržištu prema veličini nekretnine

	1 s. soba- 50 m ²	2 s. sobe- 65 m ²	3 s. sobe- 90 m ²	4 s. sobe- 120 m ²
Prosečna tržišna mesečna stanarina	€ 100	€ 130	€ 170	€ 210
Potreban mesečni bruto prihod	€ 333	€ 435	€ 570	€ 700
Potreban godišnji bruto prihod	€3,996	€ 5,220	€6,840	€8,400

Izvor: unakrsna tabulacija, agencije za nekretnine, Anketa budžeta domaćinstava (ABD), 2013

Analiza podataka iz procene dostupnosti ukazuje da za iznajmljivanje stana od 50 m² procenjen potreban iznos koji treba platiti iznosi 100 €. Kako izdvajanje za plaćanje stanarine ne bi premašilo 30% od prosečnog prihoda domaćinstva, domaćinstva moraju da zarađuju ne manje od 3.996 € godišnje. S obzirom da je prosečni godišnji prihod domaćinstva 4.900 €, iznajmljivanje malog stana na privatnom tržištu smatra se dostupnim.

Ipak, situacija se menja kada se radi o većim stanovima. Samo domaćinstva koja zarađuju više od 6.114 € mogu sebi da priuštite zakup većeg stana na privatnom tržištu, što znači da će plaćati oko 30% svojih prosečnih prihoda, pri čemu prosečan godišnji prihod domaćinstva iznosi 4.900 €. Međutim, pod pretpostavkom da će većini domaćinstava koja zakupljuju stanove na privatnom tržištu najverovatnije biti potreban stan srednje veličine (~ 65 m²- 70 m²), uz godišnji iznos stanarine od oko 1.680 € i godišnji prihod domaćinstva od € 4.900, to znači da bi ova kategorija plaćala ~35% svojih prihoda za stambene troškove, isključujući račune za komunalne usluge, što se smatra dostupnim u odnosu na kupovinu nekretnine.

7.5. ZAKLJUČAK

Sadašnje stanje privrede i socijalni kontekst u opštini Gnjilane utiču na tržište nekretnina. Ekonomski poteškoće povezane sa visokim nivoom nezaposlenosti imaju direktni uticaj na potrošačku moć lokalnih stanovnika, dok je građevinska industrija bez obzira na to nastavila da pravi nove objekte. Prosečna cena nekretnina je previsoka u odnosu na prosečne prihode domaćinstava, što znači da su domaćinstva 'troškovno preopterećena' svojim stambenim troškovima, pri čemu prosečna kuća devetputa više od prosečnog prihoda domaćinstva.

Sektor izdavanja stanova je i dalje nerazvijen i nepovoljan zbog nepostojanja kulture izdavanja i zbog nesigurnosti stambenog statusa. Uprkos tome, smatra se da je iznajmljivanje stanova povoljnije od kupovine, uz obračunati stambeni trošak na tržištu izdavanja nekretnina od oko 35%. Ipak pitanje obaveznog depozita (obično dvomesečna stanarina + jedna stanarina unapred) koji zahtevaju stanodavci kao obezbeđenje i nizak nivo prihoda, posebno u domaćinstvima sa jednim zaposlenim članom, znači da se ta domaćinstva suočavaju sa finansijskom oskudicom u pogledu plaćanja stanarine na privatnom tržištu.

VIII. PONUDA STANOVA

8.1. STAMBENA IZGRADNJA

Odeljenje za planiranje u opštini Gnjilane izdaje građevinske dozvole za izgradnju stambenih jedinica, za individualne kuće i stambene zgrade, samo u gradskim zonama. Broj dozvola koje su izdate u periodu 2011-2013 je prikazan u nastavku. Ipak, građeviske dozvole su izdavane uglavnom za izgradnju na lokacijama u centru grada.

Do januara 2013. godine izdato je ukupno 947 građevinskih dozvola, od čega je 320 individualnih kuća tipologije P+PR+2/3 i 18 stambenih zgrada koje se kreću od PR+3 do PR+8, sa ukupno 627 jedinica/stanova u okviru tih zgrada. Od toga, samo tri stambene zgrade (koje imaju 136 stanova) su završene, dok su preostale zgrade još uvek nezavršene, bilo u izgradnji ili čekaju da dobiju svu potrebnu dokumentaciju.

Tabela27.Stambena izgradnja –sa građevinskim dozvolama 2011-2013

Stambena izgradnja–sa građevinskim dozvolama 2011-2013			
Godina	Individualne kuće	Stanovi	Ukupan broj st. Jedinica
2011	103	120	223
2012	104	152	256
2013	113	355	468
Ukupno	320	627	947

Izvor: podaci opštinskog Departmana za planiranje, avgust 2014.

627 stambenih jedinica se nalazi na strateškim lokacijama (Fidaniše, Montit, Centar 2- ul. Mulla Idrizi) i to u oblasti predviđenoj za izgradnju Urbanističkim planom razvoja, dok su individualne kuće raštrkane širom grada Gnjilana.

8.2. DOSTUPNO STANOVANJE

Dostupno stanovanje se odnosi na socijalne stanove, dostupno iznajmljivanje i privremeno stanovanje, na koje imaju pravo domaćinstva koja ispunjavaju predviđene uslove a čije potrebe ne mogu da se ostvare na tržištu. Pravo na takav status određuje se prema lokalnim prihodima i cenama kuća na lokaluu¹³. Sadašnji obrt u postojećoj stambenoj izgradnji ne uključuje element dostupnog stanovanja. Stambena izgradnja prvenstveno je namenjena za prodaju na privatnom tržištu. Mada su cena i dostupnost i dalje glavna pitanja u stambenom sektoru, uz to ne postoji politika planiranja za dostupno stanovanje. Vlada ima ograničene subvencije za stambenu izgradnju–koje se odnose samo na šemu socijalnog stanovanja, sektor koji je i dalje nerazvijen, sa samo 52 jedinice na lokalnom nivou (socijalni stanovi) koje mogu biti klasifikovane kao dostupne. Osim toga stambene jedinice se distribuiraju preko tržišnog mehanizma, pa samim tim iznos, kvalitet i lokacija stambenih jedinica koje domaćinstva mogu da dobiju zavise od njihovih platežnih mogućnosti. S obzirom na sadašnje cene stanova i nivo prihoda, dostupnost stanova za lokalno stanovništvo predstavlja pravi izazov jer prosečna nekretnina košta preko devet puta više od prosečnog prihoda domaćinstva u opštini.

Važan aspekt koji se odnosi na obezbeđivanje adekvatne stambene ponude je nivo dostupnosti zemljišta za stambenu izgradnju i raspoloživost građevinskog zemljišta, kao i raspoloživo zemljište u opštinskom vlasništvu koje se može koristiti

¹³Nacionalni okvir planske politike UK

za socijalno stanovanje i dostupno stanovanje. Opština je već izdvojila građevinsko zemljište za socijalno stanovanje ukupne površine 1,5 hektara na 4 lokacije. Od toga, 3 lokacije su u seoskim područjima za individualne socijalne stanove na površini od ~0,7 hektara i 1 lokacija (0,8 hektara) u gradu Gnjilanu (naselje Arberia) za socijalno stanovanje u stambenim zgradama. Međutim, opština tek treba da izradi programe socijalnog stanovanja za ove lokacije.

Pored toga, opština je dodelila opštinsko zemljište (2 lokacije ukupne površine od 0.5 hektara) za javno-privatne stambene projekte (JPP) u gradu Gnjilanu. Jedna od tih lokacija je još uvek u izgradnji, dok je druga završena. Ipak, stanovi koji pripadaju opštini na prvoj lokaciji tek treba da budu useljeni.

Opština je takođe inicirala druge projektne šeme JPP za 9 stambenih zgrada (P+PR+4) koje treba da budu izgrađene na opštinskom zemljištu koje je ranije bilo u javnom vlasništvu, a kasnije je privatizovano. Namera je da se poveća kapacitet (maksimizira gustina) dodavanjem još 3-4 sprata. Ipak, u ovom trenutku je nepoznato kakva će biti ponuda u pogledu broja stanova, veličine i statusa.

8.3. SOCIJALNI STANOVI

Iako je u poslednjih nekoliko godina potreba za obezbeđivanjem socijalnih stanova prepoznata kao rešenje za najugroženija domaćinstva u pogledu stambenih potreba, socijalno stanovanje se kao sektor razvijao veoma sporo, kako na lokalnom, tako i na nacionalnom nivou. Od sukoba 1999. godine napravljene su samo 2 stambene zgrade za socijalno stanovanje u opštini Gnjilane, a izgrađene su od donacija centralne Vlade.

2008. godine je izgrađena prva stambena zgrada namenjena za socijalno stanovanje u naselju Suvo brdo u Gnjilanu. Troškove izgradnje pokrilo je Ministarstvo za životnu sredinu i prostorno planiranje (MŽSPP), dok je druga stambena zgrada sa socijalnim stanovima izgrađena 2012. godine, a finansiralo ju je Ministarstvo za rad i socijalno staranje (MRSS). Za oba ova projekta socijalnog stanovanja zemljište je obezbedila opština Gnjilane.

Stambene zgrade sa socijalnim stanovima imaju ukupno 53 stambene jedinice (stana) u koje su useljene 53 porodice sa ukupno 266 stanara. Na osnovu informacija dobijenih od Odeljenja za socijalno staranje, većina stanara koji žive u socijalnim stanovima prima socijalnu pomoć.

Stambena zgrada 1- izgrađena 2008.

Broj stanova	28
Broj porodica	28
Broj stanara	126
Ukupna korisna površina u m ²	1288.15

Stambena zgrada 2 izgrađena 2012.

Broj stanova	25
Broj porodica	25
Broj stanara	140
Ukupna korisna površina u m ²	1100.3

Na osnovu Zakona br. 03-L-164 o finansiranju posebnih stambenih programa iz 2010. godine, sledeći trend decentralizacije u vidu prenosa nadležnosti za sprovođenje programa socijalnog stanovanja sa nacionalnog nivoa na lokalni nivo, od svih opština je traženo da naprave trogodišnji program. Opština Gnjilane još nije započela proces izrade trogodišnjeg programa.

Stambene jedinice izgrađene kroz implementaciju šema socijalnog stanovanja predstavljaju kontrast u odnosu na trend različitog vlasništva nad stambenim fondom, kojeg uglavnom karakterišu zasebne kuće, i označava očiglednu segregaciju između tipova kuća i društvenih grupa.

Do sada je izgradnju socijalnih stanova direktno finansirala Vlada. Stoga, to možda više neće biti moguće u izmenjenim ekonomskim okolnostima. Umesto toga, trebalo bi razmotriti uvođenje šema iznajmljivanja stanova kao praktičniji i izvodljiviji način obezbeđivanja održivog stambenog zbrinjavanja, posebno za najugroženije grupe.

Kada se socijalna stambena jedinica dodeli ugroženoj porodici (zakupac), opština kao vlasnik i zakupac kao korisnik stupaju u ugovorni odnos, shodno zakonu, koji je praćen ispunjavanjem određenih uslova, kao što su plaćanje dogovorene stanarine i odgovornost za održavanje zgrade. Međutim, stanarine do sada nisu naplaćivane. To je delimično posledica činjenice da svi stanari koji žive u socijalnim stambenim jedinicama primaoci socijalne pomoći i nisu u stanju da plate čak i minimalne stanarine. Dodatni razlog je i nepostojanje mehanizama za naplatu stanarina. Kako je saopšteno od strane opštinskih zvaničnika, trenutno ne postoji program održavanja socijalnih stambenih jedinica. Međutim, Departman za javnu infrastrukturu interveniše u slučajevima kada su potrebne veće popravke.

IX. SWOT ANALIZA

SWOT ANALIZA	
Dobre strane	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> - Osnovan tim za stambena pitanja na opštinskom nivou - Postoji snažna privrženost administracije da reši stambena pitanja - Zakon o programima socijalnog stanovanja - Inicijative za stambeno investiranje u okviru JPP - Privatni sektor izdvaja značajna sredstva za stambene jedinice - Stambeni fond je relativno nov i izgrađen korišćenjem materijala razumno dobrog kvaliteta - Prosečna veličina domaćinstva odgovara prosečnoj veličini stanova sa 4 sobe - Snažna želja za posedovanjem stana, pri čemu u skoro 95% stanova žive vlasnici 	<ul style="list-style-type: none"> - Nedovoljna administrativna infrastruktura povezana sa stambenim sektorom - Nepostojanje stambene politike i strategije - Ne postoje direktnе inicijative za izgradnju stanova za grupe sa nedovoljnim prihodima (pristupačni stanovi) - Nizak nivo sredstava za socijalno stanovanje - Socijalni stambeni fond je veoma mali u odnosu na potrebe, uz nepostojanje programa socijalnog stanovanja - Nedostatak raspoloživog zemljišta za socijalne stanove - Slaba koordinacija među učesnicima, i javnim i privatnim - Visok udio nelegalnih zgrada - Neravnomerna raspodela stambenog statusa - Visok udio praznih stambenih jedinica - Nizak nivo registracije imovine - Nedostatak odgovarajuće izolacije i nizak nivo energetske efikasnosti - Visoka stopa nezaposlenosti - Domaćinstva su finansijski opterećena plaćanjem stambenih troškova, visokim hipotekarnim kamatama, što ih čini nepristupačnim za većinu stanovništva - Nedovoljno razvijen sektor zakupa stanova - Mali broj socijalnog stambenog fonda - Stambene zgrade su u lošem stanju - Nepostojanje upravljanja i održavanja stambenih zgrada - Nepostojanje udruženja vlasnika stanova u stambenim zgradama

Mogućnosti <ul style="list-style-type: none"> - RPO sa delom koji se odnosi na stambenu politiku koji može dalje da se elaborira i ažurira - Spremnost opštine da ojača tim za stambena pitanja, u pogledu kapaciteta i resursa i da započne izradu stambene politike i strategije - Visok udio praznih stambenih jedinica u odnosu na potrebe za pristupačnim stambenim jedinicama 	Pretnje <ul style="list-style-type: none"> - Tendencija da se grade stambeni objekti bez odgovarajućeg planiranja i građevinskih dozvola - Visoka stopa praznih stanova - Povećanje potražnje za stanovima, uključujući rastući broj lica vraćenih iz inostranstva i domaćinstava sa više porodica koje se razdvajaju - Zahtevi za velikim depozitima i velike kamatne stope za stambene kredite - 80% zahteva za dobijanje hipoteke se odbija zbog nedostajuće dokumentacije - Banke ne vrše realnu procenu vrednosti nekretnine - Pitanje pristupačnosti – prosečan stan košta 9 puta više od prosečnog prihoda domaćinstva - Vlasnici stanova u stambenim zgradama ne učestvuju u odgovarajućem upravljanju svojim zgradama, uključujući i izdvajanja dovoljnih sredstava za održavanje - Izgradnja stambenih oblastima sa malom gustom izgradnje na celoj opštinskoj teritoriji, uključujući i grad Gnjilane, što utiče na pritisak na zemljište i infrastrukturne mreže
---	--

X.ZAKLJUČCI I PREPORUKE

Poslednjih nekoliko godina potražnja za stambenim prostorom u opštini Gnjilane rapidno raste, delom zbog toga što se sve više ljudi seli u grad Gnjilane da bi тамо živeli i radili, a delom zbog promene demografskih karakteristika i karakteristika domaćinstva, koje za uzvrat utiču na prirodu potražnje za stambenim prostorom.

Postojeća administrativna infrastruktura koja je povezana sa stambenim sektorom nema dovoljno resursa i podeljena je. *Zato se preporučuje da najpre bude ojačan tim stanovanja , u pogledu kapaciteta i resursa, u cilju osnivanja specijalizovanog Odeljenja za stambena pitanja, koji bi bio odgovoran za osmišljavanje stambene politike i strategije, uključujući upravljanje i održavanje stambenih objekata.*

Opština karakterišu odvojene izdvojene stambene jedinice, male gustine, raštrkane po celoj teritoriji opštine. Stambeni fond je relativno nov i izgrađen je korišćenjem materijala razumno dobrog kvaliteta, ali ipak velikoj većini objekata nedostaje odgovarajuća izolacija i malter i nisu energetski efikasni. Iako postoje raspoloživa donatorska sredstva za poboljšanje energetske efikasnosti, *opština treba da napravi smisleni program za poboljšanje energetske efikasnosti, kako bi moglo da se pristupi tim fondovima.*

Većina stambenih objekata se distribuira preko tržišnog mehanizma kojeg čine stambeni preduzimači i domaćinstva koja poseduju ili stiču zemlju, grade stambene jedinice i zatim ih prodaju ili se u njih useljavaju na kraju procesa. Stambena izgradnja se ne odvija uvek na imovini u legalnom vlasništvu (zemljište), već se često gradi bez građevinske dozvole. Shodno tome, cena, kvalitet i lokacija stambenog objekta kojeg potrošači mogu da dobiju zavise od njihovih platežnih mogućnosti.

Štaviše, takva izgradnja bez pravilnog planiranja nije uvek praćena potrebnom infrastrukturom i adekvatnim uslugama, kao što su snabdevanje vodom i kanalizacija. Obezbeđivanje osnovne infrastrukture u neformalnim naseljima je teže i skuplje.

Postoji vidljiva razlika između nivoa obezbeđenosti javne infrastrukture, za šta su odgovore lokalne vlasti, i posedovanje osnovnog komfora koji obezbeđuju vlasnici/korisnici stambenog smeštaja. Ovo drugo je u mnogo boljem stanju od prethodnog. Zato se preporučuje da se povećaju javna izdvajanja da bi se osnovna infrastruktura dovele na zadovoljavajući nivo u naseljima kojima nedostaju takve usluge.

Postoji značajan nesklad između postojećih karakteristika stanovništva i postojeće distribucije stambenog statusa. Želja da se poseduje sopstvena kuća je jaka, pri čemu 94 % svih domaćinstava posede svoje domove. Broj stambenih jedinica je veći od broja domaćinstava, a od ukupnog stambenog fonda 21 % stambenih jedinica je prazno. Međutim, to ne mora uvek da ukazuje na stambeni deficit, već što je verovatnije, ukazuje na nivo adekvatnosti, lokaciju, dostupnost i pristupačnosti.

Jaka želja za posedovanjem kuće doprinosi visokoj ceni kuća, uz neadekvatnu ponudu stambenog fonda, na šta ukazuje visok udeo praznih kuća, čak u oblastima sa velikom potražnjom, kao što je to slučaj u gradu Gnjilanu. Ovo bi zauzvrat trebalo da poveća potražnju u privatnom i socijalnom sektoru izdavanja stanova, koji su ipak i dalje nedovoljno razvijeni.

Opština treba da teži da postane pomagač, da pronalazi načine za uvođenje dostupnog stanovanja (politika dostupnog

stanovanja), uz podsticanje novih projekata koji zadovoljavaju potrebe i nalaze načine da posreduju između vlasnika stanova i potencijalnih zakupaca kroz ohrabruvanje iznajmljivanja stanova kao rešenja.

Na osnovu procene dostupnosti, prosečna stambena jedinica košta devet puta više od prosečnog prihoda domaćinstva, a domaćinstva troše više od 45% svojih prihoda za podmirivanje stambenih potreba. Čak i ako cene nekretnina počnu da padaju, to neće rešiti problem dostupnosti jer ih prate strogi kriterijumi kreditiranja, posebno zahtevi za velikim depozitima i visoke kamatne stope.

Lokalno postoje samo 52 socijalne stambene jedinice, što nije dovoljno da zadovolji trenutne potrebe. Na listi čekanja je još uvek 289 porodica, ne uzimajući u obzir prikrivena ugrožena domaćinstva i buduće potrebe. *Preporučuje se opštini da poveća socijalni stambeni fond koji je praćen neophodnim mehanizmima za upravljanje i održavanje, uključujući naplatu stanarine i kontrolu stambenog statusa. Međutim, ovo ne bi trebalo da se smatra jedinim rešenjem.*

Sektor izdavanja stambenog prostora je slabo razvijen sa samo 5 % ukupnog broja privatnih stambenih jedinica koje se izdaju. Ovo je delimično zbog nepostojanja kulture izdavanja i snažnog povezivanja vlasništva sa bogatstvom i društvenim statusom, a delom zbog toga što sektor izdavanja nije regulisan niti podstican, pa bilo stanodavci ili zakupci smatraju da ne postoje dovoljni regulatorni i prisilni mehanizmi za zaštitu njihovih prava.

Ako se dozvoli razvoj prema sadašnjem trendu, neslaganje neujednačene raspodele stambenog statusa će se pogoršati, osim ako se ne preduzmu pozitivni koraci da bi se to izbalansiralo. U opštini Gnjilane, gde relativno niski prosečni prihodi po domaćinstvu lišavaju mnoge stanovnike mogućnosti da žive u sopstvenom stanu, *od suštinske je važnosti da deo novih stanova bude na raspolaganju po niskim cenama za lokalno stanovništvo*. Stambeni objekti koji se nalaze na tržištu (za privatnu prodaju), samo će delimično zadovoljiti te potrebe jer mnogi ljudi jednostavno ne mogu da priušte da ih kupe. *Stoga, opština treba da ohrabruje raznolikost stambenog statusa, pogotovo kada se grade novi stambeni objekti. Za to će biti potrebne jasne političke smernice i strategija koji omogućavaju održivi rast stambenog sektora i hvataju se u koštač sa pitanjem pristupačnosti, stvarajući bolje uslove za iznajmljivanje stanova i pružajući adekvatnu stambenu podršku ugroženim ljudima.*

Visoka stopa praznih stanova u opštini treba dodatno da bude ispitana kako bi se u potpunosti razumeli razlozi za visoki nivo praznih stanova, kao i koliko su dugo prazni, bacajući više svetla na uzroke problema, na osnovu čega opština može da usvoji strateški pristup zarešavanje ovog problema.

Postoje različite opcije za rešavanje problema praznih stanova. *Jedna od njih je da se uvede veći porez na imovinu za vlasnike praznih stanova i/ili za one koji imaju više od jednog stana.*

Ovo bi moglo da ojača princip da "vlasnici objekata imaju društvenu i ekonomsku odgovornost".

Šeme iznajmljivanja stanova treba istražiti kao kratkoročno rešenje za smeštaj najugroženijih lica na listi čekanja, dok ne bude donet održiviji program socijalnog stanovanja.

Potreba za dostupnim stanovima u budućnosti treba razmotriti i regulisati kroz stambenu i plansku politiku. To bi zahtevalo pristup stambenom pitanju koji pozitivnije podržava pristup rešavanju stambenog pitanja za ljude sa niskim prihodima, uz dodatno omogućavanje iznajmljivanja socijalnih stanova (program socijalnog stanovanja) u periodu 2014-2017 i kasnije. Ovo bi delimično moglo da se uradi kroz sveobuhvatne stambene šeme (kroz JPP) sa pristupačnim stanovima da bi se umanjila potreba ulaganja u socijalno stanovanje.

Vlasnički status povezan sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih prostorija u stambenim zgradama i dalje je problem, iako je regulisano Zakonom br.04/L-134 o stambenim zgradama. U slučaju Gnjilana, održavanje stambenih zgrada obavljaju sami stanari koji prikupljaju sredstva za obavljanje popravki. Međutim, oni nisu organizovani u vidu udruženja vlasnika, kako to propisuje zakon, pa se zbog toga suočavaju sa teškoćama u pogledu prikupljanja sredstava i obavljanja popravki. *Stoga, osnivanje udruženja vlasnika je poželjno, jer ako ova udruženja slabo funkcionišu ona ne mogu da predstavljaju celu grupu vlasnika jedne zgrade. U mnogim zemljama udruženja vlasnika nisu pravno lice i stoga ne mogu da deluju kao takva, na primer, pri uzimanju kredita ili pokretanju parnice protiv individualnih vlasnika.*

XI. ANEKSI

Aneks 1.Broj stambenih jedinica za svaku od katastarskih zona

Naselje	Broj stambenih jedinica
Bilince	93
Brasaljce	660
Bukovik- Capar	53
Cernica	504
Čelik	22
Dobrčane	673
Dunav	12
Gadiš	69
Goden	14
Gnjilane	14521
Hadžaj	46
Inatovce	11
Kišno Polje	85
Kmetovce	210
Kravarica	41
Lipovica	4
Gornji Livoč	592
Donji Livoč	811
Ladovo	119
Laštica	344
Lovce	76
Mališevo	767
Mučibaba	33
Nasale	41
Prilepnica	466
Pidić	68
Pograđe	362
Poneš	286
Gornje Slakovce	71
Donje Slakovce	30
Slubica	26
Stančić	16
Stublina	35
Šilovo	149
Šurlane	33
Ugljare	260
Velikince	334
Kmetovačka Vrbica	87
Žegovačka Vrbica	162

Vrapčić	53
Žegra	963
Žegovac	41
Ukupno	23243

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Aneks 2.Broj praznih stambenih jedinica

Naselje	Useljeno	Useljeni stanari koji nisu popisani	Rezervisano za sezonsko korišćenje	Prazno	Ukupno
Bilince	56	0	2	35	93
Brasaljce	484	0	28	148	660
Bukovik- Capar	49	0	2	2	53
Cernica	349	0	27	128	504
Čelik	17	0	0	5	22
Dobrčane	512	0	109	52	673
Dunav	4	0	0	8	12
Gadiš	47	0	0	22	69
Goden	5	0	0	9	14
Gnjilane	10678	22	557	3264	14521
Hadžaj	32	0	7	7	46
Inatovce	5	0	0	6	11
Kišno Polje	47	0	2	36	85
Kmetovce	139	0	24	47	210
Kravarica	36	0	2	3	41
Lipovica	4	0	0	0	4
Gornji Livoč	427	0	26	139	592
Donji Livoč	598	0	86	127	811
Ladovo	97	0	15	7	119
Laštica	278	0	44	22	344
Lovce	29	0	0	47	76
Mališevo	588	1	77	101	767
Mučibaba	14	0	0	19	33
Nasale	30	0	2	9	41
Prilepnica	355	1	37	73	466
Pidić	52	0	2	14	68
Pograđe	230	0	29	103	362
Poneš	164	0	3	119	286
Gornje Slakovce	31	0	0	40	71
Donje Slakovce	10	0	0	20	30
Slubica	13	0	0	13	26
Stancić	1	0	0	15	16
Stublina	13	0	0	22	35

Šilovo	117	0	16	16	149
Šurlan	27	0	3	3	33
Ugljare	190	0	1	69	260
Velikince	277	0	33	24	334
Kmetovačka Vrbica	62	0	11	14	87
Žegovačka Vrbica	84	68	0	10	162
Vrapčić	43	0	0	10	53
Žegra	715	0	111	137	963
Žegovce	21	0	0	20	41
	16930	92	1256	4965	23243

Izvor: Stanovi i zgrade po opština, 2013, KAS

Aneks 3 Postojeća situacija u pogledu NFN u opštini Gnjilane

NFN	Oblast u ha	Tipologija	Br. st. Jedinica	Br. stanovnika	Fizička infrastruktura	Socijalna infrastruktura	Vlasništvo	Stanje	Prioritet	Da li postoji organizacija koja učestvuje u postupanju/rešavanju NFN	
Gnjilane											
1	Deo iznad sportske hale	50 ha	URP	150	750	ne postoji	ne postoji	Mešovito	Nije dobro	URP	Opština
2	Mališevska ulica	30 ha	URP	200	1200	delimično	ne postoji	Privatno	Relativno dobro	Poboljšanje škole	Opština i MŽSPP
3	Te Zabeli i Sahit Agës"	100 ha	URP	500	3000	delimično	Delimično nedostaje	Mešovito	loše	Vodovodna i kanalizaciona mreža za školu	Opština
4	Arbëria, ish Qenarqeshmja	80	URP	500	3000	delimično	delimično	Mešovito	loše	Aspekti regulatornog plana	USAID, Opština
5	Z.S.A.- bivši poljoprivredni kombinat	50	URP	230	1300	Ulošem stanju	loše	Javno	loše	UPR	Opština
6	Ulica Abdullah Presheva	4	URP	400	2100	delimično	delimično	mešovito	Relativno dobro	Završeno	Opština USAID
7	Rruga e Gllamës	10	URP	140	600	delimično	delimično	mešovito	Relativno dobro		Opština
8	Bela Zemlja	50	URP	200	1400	delimično	delimično	mešovito	Relativno dobro	Revizija URP	Opština
9	Pored kružnog puta	30	URP	80	200	delimično	delimično	mešovito	Relativno dobro	Regulatorni plan (infrastruktura)	Opština
10	Gornji Livoč, Pasjak	70		300	1600	delimično	delimično	mešovito	Relativno dobro	URP	Opština

1 1	Duž puta za Prištinu	15	UDP	100	300	delimično	delimično	mešovito	Relativn o dobro	Infrastruktura	Opština
1 2	Deo ispod autobuske stanice	4	UDP	250	1200	delimično	delimično	mešovito	Relativn o dobro	Infrastruktura	Opština
1 3	Bresalce	1500	MDP	250	1600	delimično	delimično	mešovito	Relativn o dobro	URP	Opština
1 4	Pograđe	400	MDP	400	2300	delimično	delimično	mešovito	Relativn o dobro	URP	Opština

Izvor: Odeljenje Urbanizma, Opština Gnjilane, 2014