



Procena socijalnog stanovanja i stambene izgradnje na Kosovu 2018-2023

Maja 2024



Organizacija za evropsku
bezbednost i saradnju
Misija na Kosovu

Procena socijalnog stanovanja i stambene izgradnje na Kosovu 2018-2023

Maja 2024

Sadržaj

Skraćenice	4
Rezime izveštaja	5
1. Uvod i kontekst.....	7
2. Metodologija	9
3. Međunarodni standardi i pravni okvir Kosova.....	11
Međunarodni standardi	11
Pravni okvir na Kosovu	13
4. Terenski podaci po regionu.....	15
Region Prištine	15
Region Prizrena	18
Region Peći	22
Region Mitrovice	25
Region Gnjilana	29
5. Analiza podataka.....	34
6. Zaključci.....	42
7. Preporuke.....	44

Skraćenice

AU	Administrativno uputstvo
CSR	Centar za socijalni rad
EKLJP	Evropska konvencija o ljudskim pravima
ICESCR	Međunarodni pakt o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima
MFRT	Ministarstvo finansija, rada i transfera
MOR	Memorandum o razumevanju
MŽSPPI	Ministarstvo životne sredine, prostornog planiranja i infrastrukture
NVO	Nevladina organizacija
UDLJP	Univerzalna deklaracija o ljudskim pravima
ODZSZ	Opštinska direkcija za zdravstvo i socijalnu zaštitu
OEBS	Organizacija za evropsku bezbednost i saradnju
OECD	Organizacija za ekonomsku saradnju i razvoj
OSZP	Opštinski službenik za zajednice i povratak
RL	Raseljena lica
UNHRC	Savet Ujedinjenih nacija za ljudska prava

Rezime izveštaja

U ovom izveštaju, Misija OEBS-a na Kosovu (u daljem tekstu OEBS) daje procenu postupanja kosovskih institucija u skladu sa njihovim zakonskim obavezama da obezbede adekvatno stanovanje i ocenjuju se nastojanja da se stambeno zbrinjavaju ugrožene zajednice. On dolazi nakon objavljivanja izveštaja iz 2013. godine¹ u kojem je data početna procena poštovanja obaveza od strane institucija nakon donošenja Zakona o finansiranju posebnih stambenih programa iz 2010. godine. U okviru svog mandata da nadgleda, promoviše i štiti ljudska prava, OEBS je nastavio da prati kako se odvija realizovanje programa socijalnog stanovanja na Kosovu.

Ovaj izveštaj daje analizu razvoja i realizovanja programa socijalnog stanovanja po opštinama tokom petogodišnjeg perioda između jula 2018. i jula 2023. godine. U njemu se iznosi nova procena napretka ostvarenog poslednjih godina, a istovremeno se utvrđuju tekući izazovi, posebno u vezi sa nevećinskim zajednicama. Jedan od glavnih prepoznatih izazova jeste tendencija opština da finansiraju i realizuju projekte stambene izgradnje u partnerstvu sa trećim licima, uglavnom u vidu NVO (nevladinih organizacija), gde se vlasništvo nad imovinom prenosi na korisnike. Ovo postavlja pitanje da li opštine, umesto da ispunjavaju svoje obaveze u vezi socijalnog stanovanja, možda zanemaruju ove obaveze dajući prioritet privatnoj stambenoj izgradnji, što je praksa koja nije priznata u zakonskom okviru Kosova za socijalno stanovanje.

Izveštaj konstatuje da su opštine ostvarile značajan napredak u nizu oblasti koje se odnose na socijalno stanovanje od izveštaja iz 2013. godine. Većina opština je tokom izveštajnog perioda pripremila i realizovala trogodišnje programe socijalnog stanovanja, povećavajući nastojanja za obezbeđivanje socijalnog stanovanja, a baza podataka korisnika je uglavnom uspostavljena i funkcioniše. Međutim, nedostatak raščlanjenih podataka u mnogim slučajevima sprečava opštine da identifikuju i usmere se na one zajednice koje su posebno marginalizovane ili u nepovoljnom položaju, što otežava procenu da li je dodela socijalnog smeštaja sveobuhvatna i nediskriminišuća. Štaviše, stambena izgradnja sa trećim licima preuzela je deo ljudskih i finansijskih resursa koje bi opštine trebalo da izdvajaju za ispunjavanje svojih obaveza za obezbeđivanje socijalnog stanovanja u skladu sa zakonskim okvirom.

Iako su nastojanja Ministarstva životne sredine, prostornog planiranja i infrastrukture (MŽSPPI) i opština za pohvalu, nadležne institucije bi trebalo da preduzmu niz mera kako bi se poboljšalo omogućavanje socijalnog stanovanja na Kosovu. Opštine bi trebalo da izdvoje neophodne ljudske i finansijske resurse za izradu sveobuhvatne procene potreba i izradu i sprovođenje trogodišnjih programa socijalnog stanovanja.

1 Misija OEBS-a na Kosovu, „Procena pružanja usluge socijalnog stanovanja koju obezbeđuju opštine na Kosovu (novembar 2013), dostupno na: <https://www.osce.org/files/f/documents/7/5/108198.pdf>, pristupljeno 10. januara 2024.

Što je najvažnije, potrebe ugroženih zajednica, uključujući one u brojčanoj manjini, žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama i osobe sa invaliditetom, trebalo bi uzeti u obzir efektivnim raščlanjivanjem podataka, aktivnim dopiranjem do nevećinskih zajednica i povećanjem broja korisnika iz ovih grupa. Da bi potpomoglo ova nastojanja, MŽSPPI bi trebalo da nastavi da razvija kapacitete opštinskih službenika, da vodi bazu podataka korisnika i da nudi opcije finansiranja za programe socijalnog stanovanja. Na osnovu ovih programa, Ministarstvo bi trebalo da pripremi strategiju socijalnog stanovanja na nivou Kosova, utvrđujući jedinstven pristup za sve opštine. Na kraju, trebalo bi rešiti pitanje stambene izgradnje sa trećim licima kako bi se osiguralo da se obaveze institucija za socijalno stanovanje ispunjavaju u okviru zakonskih parametara.

1. Uvod i kontekst

Obezbeđivanje socijalnog stanovanja od strane kosovskih institucija je suštinska mera za ostvarivanje prava na adekvatno stanovanje koje je priznato kao ljudsko pravo u Univerzalnoj deklaraciji o ljudskim pravima (UDLJP), koja se direktno primenjuje na Kosovu kroz njegov Ustav.² Štaviše, Evropska konvencija o ljudskim pravima (EKLJP), takođe direktno primenljiva na Kosovu, sadrži odredbe o građanskim i političkim pravima koje Evropski sud za ljudska prava tumači kao takve da vode ka razvijanju stambenih prava, posebno u okviru člana 8 (poštovanje privatnog života, porodičnog života i doma) i člana 1 Protokola br. 1 EKLJP (zaštita imovine).

Kosovske institucije su 2010. godine donele Zakon o finansiranju posebnih stambenih programa (u daljem tekstu: Zakon o socijalnom stanovanju) kako bi na odgovarajući način odgovorile na stambene potrebe porodica i pojedinaca na Kosovu koji nisu ekonomski sposobni da priušte cene kuća na slobodnom tržištu i kojima je potrebna pomoć kroz obezbeđivanje socijalnog stanovanja. Prema ovom zakonu, obezbeđivanje socijalnog stanovanja realizuje se kroz finansiranje posebnih programa koji stanovanje treba da učine pristupačnim (dostupnim) ugroženim zajednicama, za šta su opštine nadležne prema Zakonu o lokalnoj samoupravi.³ Korisnici ugovora o zakupu i/ili stambenog bonusa koji proizilaze iz ovih programa biraju se prema kriterijumima i procedurama utvrđenim Zakonom o socijalnom stanovanju.⁴ Međutim, ovim zakonom nije predviđena mogućnost stambene izgradnje ili obnove za korisnike socijalnog stanovanja.

U izveštaju OEBS-a⁵ iz 2013. godine o pružanju usluga socijalnog stanovanja koje obezbeđuju opštine na Kosovu zaključeno je da, iako su nastojanja jednog broja opština da realizuju projekte socijalnog stanovanja za pohvalu, postoji niz proceduralnih nedoumica, posebno u pogledu izbora korisnika i dostupnosti sveobuhvatnih i raščlanjenih podataka.⁶ U godinama od objavljivanja ovog izveštaja, opštine nisu u

2 Ustav Kosova, član 22.

3 Zakon br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi, 2008, član 17, tačka I <https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=2530>, pristupljeno 10. januara 2024.

4 Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja, članovi 4, 5 i 11. <https://gzk.rks-gov.net/ActDocumentDetail.aspx?ActID=2670>, pristupljeno 10. januara 2024. Član 4. određuje kategorije porodica koje mogu imati koristi od posebnih programa stanovanja 1. Kategorije porodica koje mogu imati koristi od posebnih programa stanovanja uključuju porodice koje: 1.1. nemaju stan ili kuću u individualnom vlasništvu; 1.2 ostali su bez stana-kuće kao rezultat oštećenja kuća za vreme poslednjeg sukoba na Kosovu; 1.3. poseduju stambenu površinu ispod stambenih normi predviđenu za tu socijalnu i ekonomsku kategoriju; 2. Upravljanje zahtevima za posebne programe stanovanja vrši nadležni opštinski organ. 3. Norme stanovanja shodno stavu 1, tačka 3 ovog člana utvrđuju se administrativnim uputstvom. U članu 5. navodi se da su kriterijumi za određivanje prava prvenstva porodica koje mogu da koriste programe socijalnog stanovanja: status stanovanja, visina dohotka, zdravstveno stanje, invaliditet i struktura porodice. Članom 11. preciziraju se prioriteti za izbor korisnika za subvencionisanje zakupnine: porodice sa mnogo dece; porodice koje imaju osobu sa invaliditetom; porodice gde je hranitelj porodice žena- izdržavalac porodice; razvedene osobe sa decom odnosno samohrani roditelji; i deca sa statusom siročadi.

5 *Supra*, fusnota 1.

6 Misija OEBS-a na Kosovu „Procena pružanja usluge socijalnog stanovanja koju obezbeđuju opštine na Kosovu“ (novembar 2013), dostupno na: <https://www.osce.org/files/f/documents/7/5/108198.pdf>, pristupljeno 10. januara 2024).

potpunosti rešile ove probleme. Štaviše, OEBS je primetio povećano učešće trećih lica u stambenoj izgradnji u vidu dobrotvornih organizacija. Ovo postavlja pitanja u vezi sa stepenom u kojem opštine ispunjavaju svoje obaveze u skladu sa pravnim okvirom na Kosovu, kao i nivoom do kojeg se umesto toga oslanjaju na privatne aktere radi obezbeđivanja socijalnog stanovanja.

Stoga je svrha ovog izveštaja da pruži najnoviju procenu programa socijalnog stanovanja i stambene izgradnje na Kosovu za period od 2018. do 2023. godine. Programi socijalnog stanovanja odnose se na stambenu pomoć koju opštine pružaju u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju. U programima socijalnog stanovanja, korisnicima se nudi stambena pomoć bilo u opštinskim stambenim jedinicama putem ugovora o zakupu ili kroz dobijanje stambenog bonusa⁷, dok vlasništvo nad stambenom jedinicom ostaje opštinsko. Stambena izgradnja se, sa druge strane, odnosi na praksu opština da sa trećim licima prave sporazum o izgradnji individualnih privatnih kuća porodicama kojima su one neophodne. U ovom slučaju, vlasništvo nad imovinom se prenosi na korisnike.

Na osnovu analize prikupljenih podataka, OEBS procenjuje u kojoj meri su nadležne institucije zadovoljile stambene potrebe ugroženih zajednica na Kosovu i da li ispunjavaju svoje obaveze u skladu sa zakonom i međunarodnim standardima ili preferiraju stambenu izgradnju sa trećim licima. Na kraju, izveštajem će se predložiti aktivnosti nadležnim institucijama kako bi se osiguralo da se stambena prava ugroženih grupa, kao što su nevećinske zajednice, raseljena lica (RL) i žene adekvatno rešavaju.

Izveštaj je podeljen u sedam poglavlja. Nakon Uvoda, u Drugom poglavlju biće predstavljena metodologija korišćena za prikupljanje odgovarajućih podataka i pripremu izveštaja. U Trećem poglavlju opisuju se relevantni međunarodni standardi i pravni okvir na Kosovu kojima se uređuje pravo na adekvatno stanovanje i obezbeđivanje socijalnog stanovanja. U Četvrtom poglavlju predstavljeni su prikupljeni podaci o izradi i realizovanju programa socijalnog stanovanja od strane opština i stambenoj izgradnji širom Kosova. U Petom poglavlju daje se analiza nalaza i pregled u kojoj meri su ispunjene obaveze opština i Ministarstva da obezbede socijalno stanovanje u skladu sa zakonskim okvirom na Kosovu. Na kraju, izveštaj sadrži niz zaključaka i preporuka kako da se kroz projekte socijalnog stanovanja bolje ostvaruje pravo na adekvatno stanovanje (Šesto i Sedmo poglavlje).

⁷ Stambeni bonusi su stambene subvencije namenjene da delimično pokriju korisnikove troškove zakupa kuće ili stana u vlasništvu fizičkog ili pravnog lica.

2. Metodologija

Podaci prikupljeni za ovaj izveštaj zasnovani su na terenskom praćenju OEBS-a u vezi sa obezbeđivanjem socijalnog stanovanja u 34⁸ od 38 opština na Kosovu i na razgovorima sa MŽSPPI u periodu između jula 2018. i jula 2023. godine. Nalazi su predstavljeni za svaki region posebno sa fokusom na obaveze opština u vezi sa socijalnim stanovanjem prema Zakonu o socijalnom stanovanju.

OEBS je 2021. godine pripremio internu preliminarnu procenu o stanju socijalnog stanovanja na Kosovu. OEBS je prikupio podatke o realizovanju programa socijalnog stanovanja od strane opština i stambenoj izgradnji preduzetoj u partnerstvu sa trećim licima u predmetnom periodu. Kad god je bilo moguće, podaci su obuhvatali broj dodeljenih nekretnina, broj korisnika, predmetne zajednice i kriterijume za njihov izbor. Podaci su pažljivo pregledani i analizirani i podeljeni su u dve kategorije:

- Posebni programi socijalnog stanovanja koje realizuju opštine sa ciljem stvaranja odgovarajućeg i pristupačnog stanovanja za porodice i pojedince koji ekonomski nisu u mogućnosti da priušte cene stanovanja na slobodnom tržištu i kojima je potrebna stambena podrška; i
- Stambena izgradnja van delokruga socijalnog stanovanja prema Zakonu o socijalnom stanovanju koju finansiraju ili sufinansiraju treća lica. U potonje spadaju uglavnom privatna lica i nevladine organizacije.

Procena je pokazala da se veliki broj projekata izgradnje socijalnog stanovanja na Kosovu realizuju preko trećih lica, umesto kroz programe socijalnog stanovanja kako je predviđeno zakonom. Nadovezujući se na ovu procenu, OEBS je pripremio upitnik za opštinske službenike i službenike MŽSPPI o njihovim obavezama da obezbede socijalno stanovanje na Kosovu. Upitnik je bio usmeren na obaveze opština da: vrše procenu potreba; pripremaju i usvajaju trogodišnje programe socijalnog stanovanja; vrše odabir korisnika prema kriterijumima utvrđenim zakonom; rešavaju potrebe ugroženih zajednica, a posebno nevećinskih zajednica; opredeljuju finansijska sredstva; planiraju projekte izgradnje socijalnog stanovanja; i uspostave bazu podataka o korisnicima. Za MŽSPPI, upitnik je obuhvatio nadležnosti Ministarstva u nadgledanju i finansiranju sprovođenja socijalnog stanovanja, kao i izradu strategije i baze podataka korisnika za čitavo Kosovo.

OEBS je obavio razgovor sa ukupno 48 opštinskih službenika u periodu između septembra 2022. i jula 2023. godine. To je uključivalo opštinske službenike za socijalno stanovanje, opštinske direktore za socijalnu zaštitu i opštinske službenike za zajednice i

8 U izveštajnom periodu nema dostupnih podataka iz severnih opština Severna Mitrovica, Leposavić, Zvečan i Zubin Potok.

povratak.⁹ Razgovori u ovu svrhu su obavljani kada su bila potrebna pojašnjenja ili zahtevi za dodatnim informacijama. OEBS je takođe obavio razgovor sa šefom Odseka za stambena pitanja iz Odeljenja za prostorno planiranje, izgradnju i stambena pitanja u MŽSPPI, koji je zadužen da nadgleda sprovođenje Zakona o socijalnom stanovanju. Cilj razgovora bio je da se utvrde razlozi za neodgovarajuće sprovođenje zakona, kašnjenja ili neusvajanje programa, ograničeno izdvajanje finansijskih sredstava i ograničenu realizaciju projekata socijalnog stanovanja, kao i razloge preferiranja partnerstava sa trećim licima u stambenoj izgradnji.

9 Šest opštinskih službenika u regionu Prištine, sedam u regionu Prizrena, osam u regionu Peći, 18 u regionu Gnjilana i devet u regionu Mitrovice. Napominjemo da se regioni u ovom izveštaju navode na osnovu prisustva OEBS-a na terenu i to se ne odnosi na administrativnu regionalnu podelu institucija Kosova.

3. Međunarodni standardi i pravni okvir

Kosova

Međunarodni standardi

Pravo na adekvatno stanovanje je sadržano u nekoliko međunarodnih instrumenata koji se direktno primenjuju na Kosovu kroz njegov Ustav¹⁰, uključujući UDLJP¹¹ i EKLJP.¹² Štaviše, obaveza da se štiti pravo na život kao što je priznato u Međunarodnom paktu o građanskim i političkim pravima uključuje preduzimanje odgovarajućih mera „osmišljenih da promovišu i olakšaju odgovarajuće opšte uslove, kao što su [...] programi socijalnog stanovanja“.¹³ S tim u vezi, u Smernicama za ostvarivanje prava na adekvatno stanovanje koje je usvojio Savet Ujedinjenih nacija za ljudska prava (UNHRC) traži se „da organi vlasti obezbede pravo na adekvatno stanovanje“.¹⁴ Pored toga, član 11 (1) Međunarodnog pakta o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima (ICESCR) prepoznaje obavezu preduzimanja odgovarajućih radnji kako bi se osiguralo ostvarivanje stambenih prava.¹⁵ Prema ovoj obavezi, odgovarajući prioritet se mora dati „onim društvenim grupama koje žive u nepovoljnim uslovima“ tako što će im se posvetiti posebna pažnja. Sledstveno tome, praktična politika i zakonodavstvo ne treba da budu osmišljeni tako da od njih imaju korist već povlašćene društvene grupe nauštrb drugih.¹⁶

Štaviše, institucije moraju odmah preduzeti nastojanja da garantuju pravo na adekvatno stanovanje u skladu sa međunarodno priznatim načelom nediskriminacije. Međunarodnom konvencijom o ukidanju svih oblika rasne diskriminacije (ICERD) garantuje se pravo svakome, bez razlike u pogledu rase, boje kože, nacionalnog ili etničkog porekla jednakost pred zakonom u ostvarivanju prava na stanovanje.¹⁷ Dakle, institucije moraju da zabrane sve vidove diskriminacije u stambenom zbrinjavanju od strane javnih ili privatnih aktera i garantovati ne samo formalnu, već i suštinsku

10 Ustav Kosova, član 22, tačka 1, https://www.assembly-kosova.org/Uploads/Data/Files/5/ConstitutionoftheRepublicofKosovovithamend.I-XXV_rwWEfAUpgP.pdf, pristupljeno 10. januara 2024.

11 Videti član 25, UDLJP.

12 EKLJP ne sadrži pravo na stanovanje kao takvo. Međutim, on sadrži odredbe o građanskim i političkim pravima koje EKLJP tumači tako da one dovode do razvijanja stambenih prava, videti član 8 (poštovanje privatnog života, porodičnog života i doma) i član 1 Protokola br. 1 uz EKLJP (zaštita poseda).

13 Odbor za ljudska prava, Opšti komentar br.36 (2018) o članu 6 Međunarodnog pakta i građanskim i političkim pravima, Pravo na život, CCPR/C/GC/36, 3. septembar 2019, https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/HRBodies/CCPR/GC/Article6/GC/Article6_EN.pdf, pristupljeno 10. januara 2024.

14 Savet za ljudska prava, Smernice za primenu prava na adekvatno stanovanje, A/HRC/43/43, 26. decembar 2019, stav 69, <https://www.undocs.org/A/HRC/43/43>, pristupljeno 10. januara 2024.

15 U skladu sa Delom 1.3 izmenjene Uredbe UNMIK-a br. 1999/24 o važećem zakonu na Kosovu, 12. decembar 1999, lica koja obavljaju javnu dužnost ili obavljaju javnu funkciju dužna su da poštuju odredbe ICESCR i UDLJP.

16 Odbor o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Opšti komentar br. 4, https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=INT%2FCESCR%2FGEC%2F4759&Lang=en, pristupljeno 10. januara 2024.

17 Međunarodna konvencija o ukidanju svih oblika rasne diskriminacije, član 5 (e) (iii), <https://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx>, pristupljeno 10. januar 2024.

ravnopravnost, što zahteva preduzimanje pozitivnih mera za rešavanje stambenih nedostataka i obezbeđivanje ravnopravnog ostvarivanja prava na stanovanje.¹⁸

U vezi sa žrtvama rodno zasnovanog nasilja i nasilja nad ženama, u članu 23 Istanbulske konvencije¹⁹ o sprečavanju i borbi protiv nasilja nad ženama i nasilja u porodici Saveta Evrope navodi se sledeće: „Strane se obavezuju da preduzmu sve neophodne zakonodavne ili druge mere i omoguće otvaranje, u dovoljnom broju, odgovarajućih, lako dostupnih sigurnih kuća za bezbedan smeštaj i da proaktivno pristupe žrtvama nasilja, posebno ženama i njihovoj deci“. Nadalje, u članu 20 navodi se da strane takođe moraju „da preduzmu neophodne zakonodavne ili druge mere i obezbede da žrtve imaju pristup uslugama koje omogućavaju njihov oporavak od nasilja“.

Iako ne postoji zajednička definicija „socijalnog stanovanja“, ovaj termin se generalno odnosi na zakup stambenih jedinica uz podršku institucija vlasti, gde se imovina daje u zakup korisnicima bez obzira na njeno vlasništvo, gde su ciljna grupa pre svega domaćinstva sa niskim prihodima i generalno ugrožena domaćinstva.²⁰ Organizacija za ekonomsku saradnju i razvoj (OECD) definiše socijalno stanovanje kao „stambeni smeštaj koji se daje u zakup po cenama ispod tržišne vrednosti, koji se ciljano dodeljuje u skladu sa posebnim pravilima“.²¹ Uzimajući u obzir njegovu važnost, UNHRC apeluje na to da socijalno stanovanje ima prioritet u odnosu na oslanjanje na investicije privatnog sektora²², jer pad ukupnog javnog socijalnog stambenog fonda utiče na dostupnost dugoročnih mogućnosti pristupačnog stanovanja za ugrožene zajednice.²³

Kosovski zakon o socijalnom stanovanju ne navodi nikakve detalje o tome šta bi trebalo da obuhvati procena stambenih potreba na opštinskom nivou. Međutim, smernice za izveštavanje koje je izdao ICESCR i izveštaj UNHRC o pokazateljima za nadgledanje sprovođenja, između ostalog, prava iz ICESCR (uključujući pravo na adekvatno stanovanje) nude neka uputstva.²⁴ Institucije bi trebalo aktivno da prikupljaju informacije

18 *Savet za ljudska prava, Smernice za primenu prava na adekvatno stanovanje, A/HRC/43/43*, 26. decembar 2019, stav 48, <https://www.undocs.org/A/HRC/43/43>, pristupljeno 10. januara 2024; *Odbor o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, Opšti komentar br. 20, E/C.12/GC/20*, 2. jul 2009, stav 11, https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/treatybodyexternal/Download.aspx?symbolno=E/C.12/GC/20&Lang=en, pristupljeno 10. januara 2024.

19 *Konvencija Saveta Evrope o sprečavanju i borbi protiv nasilja nad ženama i nasiljem u porodici (Istanbulska konvencija)*, dostupno na <https://rm.coe.int/168046246e> pristupljeno 10. januara 2024. Istanbulska konvencija se direktno sprovodi na Kosovu na osnovu člana 22(9) Ustava.

20 *UNECE, „Smernice o socijalnom stanovanju: Principi i primeri“ (2006)*, dostupno na *Ekonomska komisija Ujedinjenih nacija za Evropu*, str. 10 i 12, <https://unece.org/DAM/hlm/documents/Publications/guidelines.social.housing.pdf>, pristupljeno 10. januara 2024.

21 *OECD, „Socijalno stanovanje: Ključni deo prošle i buduće stambene politike“, 2020*, dostupno na <https://www.oecd.org/social/social-housing-policy-brief-2020.pdf>, pristupljeno 10. januara 2024.

22 *UNHRC, „Izveštaj specijalnog izvestioca o adekvatnom stanovanju kao komponenti prava na adekvatan životni standard i prava na nediskriminaciju u ovom kontekstu“, 15. januar 2018*, dostupno na <https://www.undocs.org/Home/Mobile?FinalSymbol=A%2FHRC%2F37%2F53&Language=E&DeviceType=Desktop&LangRequested=False>, pristupljeno 10. januara 2024.

23 *Supra*, fusnota 20.

24 *Videti ICESCR, Opšti komentar br.4 (Član 11(1)): Pravo na adekvatno stanovanje, UN Doc. E/1992/23*, 13. decembar 1991; *Izveštaj o pokazateljima za promovisanje i praćenje primene ljudskih prava, UN Doc. HRI/MC/2008/3*, 6. jun 2008, str. 29, http://www2.ohchr.org/english/issues/indicators/docs/HRI.MC.2008.3_en.pdf, pristupljeno 10. januara 2024, 2023.

o listama čekanja za socijalno stanovanje i javnim rashodima za socijalno stanovanje i da nadgledaju i vrše procenu stambenog statusa potencijalnih korisnika na osnovu standarda i pokazatelja adekvatnog stanovanja. Ova procena trebalo bi da bude proaktivna i sveobuhvatna kako bi se izbeglo isključivanje lica koja se ne obraćaju neposredno opštini za pomoć u stambenom zbrinjavanju. Drugim rečima, praćenje ad hok individualnih stambenih zahteva ne bi trebalo da se smatra dovoljnim da bi se dala tačna slika potreba za socijalnim stanovanjem za datu opštinu.²⁵

Pravni okvir na Kosovu

Pravni okvir na Kosovu ponovo potvrđuje obaveze institucija vlasti u ostvarivanju prava na adekvatno stanovanje. Zakon o socijalnom stanovanju i odgovarajuća administrativna uputstva (AU) usvojeni su 2010. godine sa ciljem da se obezbedi dostupnost odgovarajućeg stanovanja za one koji to na drugi način ne mogu da priušte.²⁶ Pravni okvir čvrsto utvrđuje da je obezbeđivanje socijalnog stanovanja obaveza na opštinskom nivou²⁷, dok je MŽSPPI telo zaduženo za nadgledanje sprovođenja zakona.²⁸ Iako je Vlada Kosova trenutno u procesu revidiranja Zakona o socijalnom stanovanju, opštine i dalje imaju obavezu da pružaju pomoć u socijalnom stambenom zbrinjavanju u skladu sa postojećim pravnim okvirom o lokalnoj upravi.

Obaveze svake opštine uključuju, između ostalog: (i) utvrđivanje stambenih potreba njenih stanovnika; (ii) izradu trogodišnjih programa i projekata za stanovanje na osnovu sopstvenih finansijskih resursa; (iii) obezbeđivanje gradilišta i razvoj infrastrukture za realizovanje stambenih programa; (iv) podnošenje zahteva Ministarstvu za finansiranje novih investicija i subvencija; (v) formiranje i vođenje baze podataka za porodične korisnike stambenih programa; (vi) obezbeđivanje izgradnje.²⁹ MŽSPPI je zaduženo za izradu trogodišnjih strategija stambenog zbrinjavanja na osnovu trogodišnjih programa opština, planiranje budžeta u cilju podrške realizaciji godišnjih stambenih programa i uspostavljanje baze podataka na centralnom nivou.³⁰

Prema Zakonu o socijalnom stanovanju, stambeno zbrinjavanje vrši se kroz finansiranje posebnih programa izdavanja stanova u zakup, koji obuhvataju: (1) stambene jedinice koje su izgradile opštine, vlada ili donatori, date putem ugovora o zakupu; (2) postojeće stambene jedinice u vlasništvu fizičkih ili pravnih lica, koje se mogu dati u zakup za porodice koje ostvaruju stambeni bonus; i (3) druge stambene jedinice u vlasništvu opštine koje se mogu prihvatiti za korišćenje na osnovu posebnih stambenih programa.³¹ Zakonom se trenutno ne predviđa mogućnost stambene izgradnje (ili rekonstrukcije) gde

25 Videti takođe *supra* fusnotu 6, str. 11-12.

26 Zakon br. 03/L-164 o finansiranju posebnih programa stanovanja, 27. mart 2010, (Zakon o socijalnom stanovanju), član 1.

27 Videti član 17.1, Zakon br. 03/L-040 o lokalnoj samoupravi, 15. jun 2008.

28 Zakon o socijalnom stanovanju, član 27.

29 Zakon o socijalnom stanovanju, član 25.

30 Zakon o socijalnom stanovanju, član 24.

31 Zakon o socijalnom stanovanju, član 3.

se vlasništvo prenosi na korisnike. Dok stambene programe može da finansira MŽSPPI od opštinskih finansijskih sredstava ili davanjima različitih donatora, javna potrošnja na stambenu izgradnju gde se imovina prenosi na fizička lica nije predviđena zakonom.

Kosovske institucije imaju obavezu da vrše svoje nadležnosti u skladu sa „načelima jednakosti svih lica pred zakonom i uz puno poštovanje međunarodno priznatih osnovnih ljudskih prava i sloboda, kao i zaštitu prava i učešća svih zajednica i njihovih pripadnika“.³² Opštine imaju ključnu ulogu u obezbeđivanju jednakog prava na adekvatno stanovanje i, u tom smislu, prikupljanje raščlanjenih podataka je najvažnije da bi se obezbedilo pružanje usluga nevećinskim zajednicama. Štaviše, iako žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama nisu obuhvaćene kriterijumima Zakona o socijalnom stanovanju, Strategija za zaštitu od nasilja u porodici i nasilja nad ženama (2022-2026) posebno predviđa razvoj trogodišnjeg programa socijalnog stanovanja u opštinama i planiranje socijalnog stanovanja za ove osobe.³³ Nadalje, Zakon o prevenciji i zaštiti od nasilja u porodici, nasilja nad ženama i rodno zasnovanog nasilja predviđa „omogućavanje trajnog smeštaja žrtvama nasilja u porodici kroz socijalno stanovanje ili finansijsku podršku za omogućavanje stanovanja“.³⁴

³² Ustav Kosova, član 3.2.

³³ Strategija za zaštitu od nasilja u porodici i nasilja nad ženama (2022-2026), str. 106.

³⁴ Zakon br. 08/L-185 o sprečavanju i zaštiti od nasilja u porodici, nasilja nad ženama i rodno zasnovanog nasilja.
<https://gzk.rks-gov.net/ActDetail.aspx?ActID=83131>

4. Terenski podaci po regionu

Ovo poglavlje predstavlja nalaze za svih pet regiona na Kosovu³⁵, precizirajući realizaciju programa socijalnog stanovanja u periodu od 2018. do 2023. godine za svaku opštinu. Izveštaj se fokusira na obaveze opština vezano za socijalno stanovanje prema Zakonu o socijalnom stanovanju, a posebno na tri glavne teme ili obaveze: odobravanje trogodišnjih programa stanovanja, uključujući i izgradnju socijalnih stanova, stambene bonuse i korisnike; vršenje procene potreba i; uspostavljanje baze podataka korisnika.

Stambena izgradnja gde se vlasništvo nad imovinom prenosi na korisnike nije prepoznata zakonom kao mera za rešavanje socijalnog stanovanja ili kao deo programa socijalnog stanovanja. Međutim, opštine često sklapaju ugovore sa trećim stranama za izgradnju kuća umesto da sprovode programe socijalnog stanovanja u skladu sa zakonskim okvirom, bilo iz budžetskih razloga, jer smatraju da je ovaj pristup isplativiji, ili da bi olakšale stambeno zbrinjavanje uključivanjem trećih strana. S obzirom na njegov učinak u ispunjavanju obaveza socijalnog stanovanja, ovo poglavlje će dati i pregled slučajeva stambene izgradnje sa privatnim akterima u pet regiona.

Region Prištine

(1) Programi socijalnog stanovanja

U regionu Prištine tokom izveštajnog perioda, jedna opština je odobrila jedan trogodišnji program socijalnog stanovanja³⁶, a četiri opštine su odobrile dva programa.³⁷ Samo Opština Priština nije odobrila nijedan program. U Štimlju, program nikada nije sproveden, delimično zbog pandemije kovida-19.³⁸ Neke opštine su izdvojile budžete za programe socijalnog stanovanja³⁹ dok su druge opštine izdvajale sredstva samo za stambene bonuse⁴⁰, ili nisu izdvojile nikakav budžet.⁴¹

35 Supra napomena 9.

36 Opština Obilić.

37 Opštine Štimlje, Kosovo Polje, Lipljan i Gračanica.

38 Zaključno sa julom 2023. godine bila je u procesu zaključivanja novog trogodišnjeg programa socijalnog stanovanja za period 2023-2025.

39 Opštine Obilić, Štimlje i Gračanica.

40 Opština Priština.

41 Opština Lipljan.

Opština	Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja
Priština	-
Štimlje	2020-2022 2023-2025
Obilić	2023-2025
Kosovo Polje	2019-2021 2022-2024
Lipljan	2016-2019 2023-2025
Gračanica	2015-2018 2022-2025

Tabela 1: Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja po opštini u regionu Prištine

Dok su sve opštine u ovom regionu vršile procenu potreba za socijalnim stanovanjem, primećuje se da je u nekim opštinama procena potreba bila zasnovana na prijavama⁴² ili zahtevima upućenim centru za socijalni rad (CSR) ili opštinskom odeljenju/direkciji za zdravstvo i socijalnu zaštitu (OZSZ)⁴³, a ne na temeljnoj, detaljnoj proceni stambenih potreba, kako to nalaže zakon. U Štimlju, prema bazi podataka za 2023-2025, trenutno postoje 42 porodice kojima je potreban socijalni smeštaj (10 porodica kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana i 32 porodice kosovskih Albanaca). U Obiliću, procenom potreba sprovedenom 2022. godine identifikovano je 165 porodica kojima je potrebna pomoć, uključujući i četiri porodice koje pripadaju zajednicama kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana.⁴⁴

U Prištini i Obiliću, opština je obezbedila stambene bonuse za 10-19 porodica godišnje, uključujući i neke iz nevećinskih zajednica⁴⁵, ali opštine nemaju raščlanjene podatke o korisnicima. U 2023. godini, Kosovo Polje je obezbedilo stambene bonuse za 20 porodica, uključujući i dve iz nevećinskih zajednica. Što se tiče stanova za socijalno stanovanje, u izveštajnom periodu, Opština Obilić je realizovala projekat za 35 porodica u stambenom kompleksu „HADE“⁴⁶, dok u Kosovu Polju trenutno ima 58 porodica koje žive u opštinskim stambenim zgradama.⁴⁷

Opština Lipljan je u 2018. godini, odabrala 21 korisnika⁴⁸, uključujući i dvoje iz zajednice kosovskih Aškalija. U 2022. godini, od 80 pristiglih prijavi, opština je odabrala 10 korisnika stanova socijalnog stanovanja u vlasništvu opštine.⁴⁹ U opštini Gračanica, većina korisnika

42 Opštine Gračanica i Obilić. U Gračanici je, međutim, opština sprovela terensku posetu svih podnosioca zahteva.

43 Opštine Štimlje, Kosovo Polje i Lipljan. Predstavnici Kosova Polja izjavili su da nisu izvršili detaljnu procenu stambenih potreba zbog ograničenih resursa.

44 Procena u opštini Obilić uključivala je terensku posetu radi procene životnih uslova potencijalnih korisnika.

45 U Prištini je precizirano da porodice iz nevećinskih zajednica pripadaju zajednici kosovskih Aškalija.

46 Među korisnicima su bile i samohrane majke. Prema navodima opštine, nije bilo prijavi nevećinskih zajednica iako je poziv za podnošenje prijavi bio objavljen na oglasnoj tabli i opštinskoj veb-stranici i o njemu su obavešteni članovi opštinskog odbora za zajednice.

47 Nijedna iz nevećinskih zajednica.

48 15 muškaraca i šest žena.

49 Uključujući i tri žene. Nema članova iz nevećinskih zajednica.

programa socijalnog stanovanja pripada zajednici kosovskih Srba, a neki zajednicama kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana. Između 2018. i 2023. godine, opština je potpisala ugovore o zakupu socijalnih stanova sa ugroženim porodicama i mladim parovima za korišćenje 25 stanova u Suvom Dolu, uključujući i četiri porodice koje pripadaju zajednicama kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana, i dodelila je 12 stanova u Donjoj Gušterici i 23 u Lapljem Selu mladim parovima.⁵⁰ Ni opština Lipljan ni Gračanica nisu obezbedile stambene bonuse ili stambene bonuse za stanovnike.

Opština	Stanovi za socijalno stanovanje		Bonusi za socijalno stanovanje	
	Ukupan br. korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica	Ukupan br. korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica
Priština	-	-	19	Nema dostupnih raščlanjenih podataka
Štimlje	-	-	0	0
Obilić	35	0	0	0
Kosovo Polje	58	0	20	2 (10%)
Lipljan	31	2 (~6%)	0	0
Gračanica	60	4 (~10%)	0	0

Table 1: Beneficiaries of social housing apartments and bonuses in Prishtinë/Priština region

Samo Opštine Priština, Obilić i Gračanica imaju funkcionalnu bazu podataka o korisnicima. U Kosovu Polju, baza podataka je samo delimično uspostavljena i nije funkcionalna, a u Lipljanu nije kreirana zaključno sa julom 2023. godine. Odabir korisnika uglavnom je vršen prema redovnim kriterijumima propisanim zakonom: stambeni status, primanja, zdravstveno stanje, invaliditet, struktura porodice.⁵¹ Opština Priština je takođe uključila u prioritete kategorije „porodice mučenika“⁵² i ratne veterane, ali ne i nevećinske zajednice⁵³, dok su u Gračanici raseljena lica/povratnici i mladi bračni parovi takođe bili prioritet. Opštine Štimlje, Obilić, Kosovo Polje su kao kategoriju korisnika uključile žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama.

50 Pre izveštajnog perioda, Opština Gračanica dodelila je opštinsko zemljište za izgradnju jedinica socijalnog stanovanja u Gračanici, Lapljem Selu, Donjoj Gušterici, Suvom Dolu, Ugljaru i Dobrotinu. U opštini Kosovo Polje, jedina stambena oblast nalazi se u selu Gornje Dobrevo gde se nalaze i trenutno koriste stambene zgrade.

51 Lipljan, Gračanica, Kosovo Polje.

52 Ovo uključuje porodice poginulih pripadnika Oslobođilačke vojske Kosova (OVK) tokom sukoba na Kosovu 1998-1999.

53 Projekat socijalnog stanovanja Opštine Priština u 2017. dodelio je socijalne stambene jedinice za 100 korisnih porodica ratnih veterana, osoba sa posebnim potrebama i „porodica mučenika“.

(2) Stambena izgradnja

U regionu Prištine, Opština Priština trenutno nije predvidela niti dodelila sredstva za bilo kakvu stambenu gradnju sa trećim stranama. Opština se poziva na Zakon o socijalnom stanovanju i iznela je tvrdnju da realizacija projekata socijalnog stanovanja u partnerstvu sa privatnim subjektima stvara sukob interesa. Slično, Opštine Kosovo Polje i Gračanica nisu planirale projekte stambene izgradnje sa bilo kojom trećom stranom. S druge strane, Opštine Štimlje⁵⁴ i Obilić⁵⁵ su realizovale projekte stambene izgradnje sa „Balkanska siročad“ (*Jetimat e Ballkanit*).⁵⁶ U Lipljanu trenutno nema ugovora ili bilo kakvog memoranduma o razumevanju (MOR) za izgradnju stambenih zgrada, ali opština planira da stvori platformu za potencijalne donatore za realizaciju izgradnje socijalnih stanova gde bi vlasništvo nad imovinom ostalo opštini.

Region Prizrena

(1) Programi socijalnog stanovanja

U regionu Prizrena, samo tri od šest opština imale su odobren najmanje jedan trogodišnji program socijalnog stanovanja tokom izveštajnog perioda⁵⁷, a samo je Opština Orahovac imala dva odobrena programa. Opština Mališevo izradila je trogodišnji program socijalnog stanovanja za period 2017-2020, ali do jula 2023. godine nije poslao skupštini opštine na odobrenje.⁵⁸ Samo su Opštine Prizren i Orahovac izdvojile posebna sredstva u svom budžetu za programe ili projekte socijalnog stanovanja.⁵⁹ Sve opštine su imale funkcionalnu bazu podataka o korisnicima osim Orahovca⁶⁰ i Opštine Mamuša.

54 U februaru 2023, predsednik opštine Štimlje je potpisao Memorandum o razumevanju (MOR) sa direktorom dobrotvorne organizacije Balkanska siročad“ za sufinansiranje projekta izgradnje kuća za 30 ugroženih porodica, koji će biti završen u roku od tri godine.

55 U Obiliću, opština je realizovala jedan projekat sa NVO „Balkanska siročad“ za izgradnju 20 kuća. Memorandum o razumevanju potpisan je u junu 2020.

56 Videti na: <http://jetimat.com/?fbclid=IwAR0zohlOggGg0P4CDZFms-Vc1kjaYBXpLrR5qQzMvbfdrkdSKCifBZSO2Xc>

57 Prizren, Orahovac i Suva Reka.

58 Zaključno sa julom 2023. godine, program se revidira i ažurira. Kako navode iz opštine, nacrt nije mogao biti završen zbog nedostatka ljudskih resursa.

59 Opština Suva Reka još uvek nije izdvojila budžet za socijalno stanovanje, ali je podnela prijavu MŽSPPI za stambene bonuse za svoje stanovnike.

60 Opština Orahovac je uspostavila bazu podataka, ali ona još uvek nije u potpunosti funkcionalna.

Opština	Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja
Prizren	2019-2021
Mališevo	-
Orahovac	2019-2021 2022-2024
Dragaš	-
Suva Reka	2019-2021
Mamuša	-

Tabela 3: Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja po opštini u regionu Prizrena

Nijedna opština u regionu nije izvršila detaljnu procenu potreba; umesto toga, identifikovali su potrebe stanovnika za socijalno stanovanje na osnovu *ad hoc* zahteva pojedinaca, koji se često podnose predsedniku opštine ili direkciji za socijalnu zaštitu. U Opštini Prizren, opštinske kancelarije za zajednice i povratak (OKZP) pružaju informacije o nevećinskim zajednicama i raseljenim licima, dok CSR izrađuje akcioni plan za obezbeđivanje socijalnog stanovanja žrtvama nasilja u porodici i nasilja nad ženama.

U opštini Prizren, za period 2020-2022, od 184 zahteva, 84 stanovnika je koristilo stambene bonuse, od kojih je jedna porodica iz zajednice kosovskih Roma.⁶¹ Opština je u programu za period 2023-2025. godinu identifikovala zone za izgradnju stanova za socijalno stanovanje.⁶² S druge strane, opština je u periodu od 2018. do 2020. godine izgradila 60 stanova za „porodice mučenika“⁶³ i pokrenula izgradnju još 60. Opština Prizren je u svoj opštinski stambeni program uključila privatnu stambenu izgradnju, renoviranje stambenih objekata i renoviranje krova kao kategorije socijalnih stambenih beneficija, iako one ne predstavljaju beneficije za socijalno stanovanje prema Zakonu. Opština Mališevo je primila 28 zahteva za socijalno stanovanje⁶⁴ u 2021. i 2022. godini. Komisija je odabrala pet porodica koje su potpisale ugovore o korišćenju prava na socijalno stanovanje na period od tri godine⁶⁵, dok su ostala 23 zahteva na listi čekanja.⁶⁶ Opština je 2021. godine završila izgradnju centra za socijalno stanovanje sa 45 stanova

61 Ostala pružena podrška obuhvatala je izgradnju kuća, renoviranje kuća i renoviranje krovova, koji prema Zakonu nisu naknade za socijalno stanovanje.

62 Opština koordinira sa Ministarstvom finansija, rada i transfera (MFRT) za finansiranje projekata socijalnog stanovanja.

63 Kuće su izgrađene u okviru projekta DSSZ-a Opštine Prizren za „porodice mučenika“, „ratnih veterana“, osobe sa invaliditetom koje su preživele rat i porodice u nepovoljnom položaju. Dok su ovi stanovi u principu namenjeni da ostanu društvene stambene jedinice u vlasništvu opštine, u praksi se čini da se vlasništvo nad imovinom prenosi na porodice. Za više informacija o ovim projektima, videti na <https://kk.rks.gov.net/prizren/wp-content/uploads/sites/26/2019/02/Raport-i-punes-janar-dhjetor-2018-DMS.pdf>; <https://kk.rks.gov.net/prizren/wp-content/uploads/sites/26/2020/01/DPMS-Raport-i-punes-2019-1.pdf>, pristupljeno 10. januara 2024.

64 Opština je takođe primila 67 zahteva za stambenu izgradnju koji su podeljeni sa NVO „Balkanska siročad“.

65 Svih pet porodica pripada zajednici kosovskih Albanaca.

66 Kriterijumi za odabir su bili: status stanovanja; visina dohotka; zdravstveno stanje; invaliditet članova porodice; struktura porodice. Drugi dodatni kriterijumi su porodice samohrani roditelji, porodice koje vode brigu o siročadi i „uža porodica palih“.

namenjenih za socijalno stanovanje⁶⁷, a 2022. godine opština je odabrala svih 45 korisnika.⁶⁸

Opština Suva Reka nema zgrade za socijalno stanovanje ili stambene jedinice; umesto toga dodeljuju stambene bonuse. Opština je 2022. godine primila 12 zahteva (devet od samohranih majki), a u decembru je opštinska komisija za stambeni bonus odabrala sedam korisnika (sve samohrane majke, kosovske Albanke). U programu za period 2019-2021, opština je izdvojila parcelu od 5.000 m² za izgradnju blok zgrade sa 16 stambenih jedinica za socijalno stanovanje, ali je projekat obustavljen zbog nedostatka sredstava.⁶⁹

Opština Dragaš je 2019. godine izgradila 12 kuća za socijalne slučajeve u selima Gore. Svih 12 kuća je bilo namenjeno nevećinskim zajednicama (kosovskim Gorancima i kosovskim Bošnjacima, uključujući i šest kuća za samohrane majke) i vlasništvo je preneto.

Orahovac je primio 60 zahteva za socijalno stanovanje u izveštajnom periodu, ali nijedan podnosilac nije imao koristi od socijalnog stanovanja, iako je opština imala dva odobrena programa tokom perioda izveštavanja, jer je zgrada za socijalno stanovanje još uvek bila u izgradnji.⁷⁰ Što se tiče stambene izgradnje, opština je identifikovala lokaciju za jednu zgradu za socijalno stanovanje sa 18 stambenih jedinica, koja je do kraja izveštajnog perioda gotovo u potpunosti izgrađena.

67 Investicija je bila 650.000 evra, a finansiralo ju je MRSZ.

68 Jedan kosovski Rom, ostali su bili kosovski Albanci. Međutim, do kraja izveštajnog perioda nije bilo potvrđeno da bilo koja od ovih porodica koristi stanove.

69 Planirani budžet je bio 300.000 evra - od čega je 60.000 evra iz opštinskog budžeta, a ostatak iz MŽSPPI.

70 Navodno su se suočavali sa kašnjenjima zbog budžetskih ograničenja.

Opština	Stanovi za socijalno stanovanje		Bonusi za socijalno stanovanje	
	Ukupan br. korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica	Ukupan br. korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica
Prizren	-	-	84	1 (~1%)
Mališevo	50	1 (~1%)	-	-
Orahovac	-	-	-	-
Dragaš	-	-	-	-
Suva Reka	-	-	7	0
Mamuša	-	-	-	-

Tabela 4: Korisnici stanova za socijalno stanovanje i stambenih bonusa u regionu Prizrena

Opština Mamuša nema nijednu jedinicu za socijalno stanovanje i nije primila nijedan zahtev za socijalno stanovanje. Međutim, primećuje se da opština tvrdi da ne postoje potrebe za socijalnim stanovanjem na osnovu odsustva zahteva, a ne na osnovu procene potreba.

(2) Stambena izgradnja

U regionu Prizrena, sve opštine osim Mamuše zaključile su memorandume o razumevanju sa privatnim akterima (uglavnom „Balkanska siročad“ i, u manjoj meri sa „Qatar Charity“) za izgradnju kuća za „porodice u potrebi“. ⁷¹ U opštini Prizren, opština je obezbedila 50 odsto budžeta prema njihovom dogovoru sa „Balkanska siročad“, dok su opštine Orahovac i Suva Reka učestvovala sa 5.000 evra za svaku kuću. U Orahovcu je precizirano da su kuće izgrađene na imovini korisnika. Prizren, Orahovac i Dragaš su prijavili da su korisnici izabrani prema kriterijumima utvrđenim Zakonom o socijalnom stanovanju. Opština Dragaš je navela nedostatak opštinskog zemljišta kao razlog za sklapanje ove vrste aranžmana. Iako su predstavnici opštine Mališevo izjavili da nemaju program finansiranja sa privatnim donatorima, potpisan je memorandum o razumevanju sa „Qatar Charity“ za izgradnju 10 kuća; devet korisnika je iz zajednice kosovskih Albanaca, a jedan iz zajednice kosovskih Roma. U većini slučajeva, izbor korisnika su zaključile mešovite komisije sa jednim ili više članova koje je imenovao donator, a korisnici su navodno izabrani prema kriterijima utvrđenim Zakonom o socijalnom stanovanju.

71 Prizren, Orahovac, Dragaš i Suva Reka potpisali su MOR sa „Balkanska siročad“.

Region Peći

(1) Programi socijalnog stanovanja

U regionu Peći, pet od šest opština imalo je odobren najmanje jedan trogodišnji program socijalnog stanovanja tokom izveštajnog perioda.⁷² pri čemu Istok ima dva odobrena programa sa dvogodišnjim razmakom između. U opštini Peć, trogodišnji program za period 2018-2020. je zastareo, ali opština još uvek nije preduzela nikakve radnje za njegovu obnovu. Opština Junik nije pripremila nikakav program, nije izvršila procenu potreba, niti primila bilo kakve zahteve za socijalno stanovanje, jer predstavnici opština smatraju da u njihovoj opštini ne postoji potreba za socijalnim stanovanjem. Programi tri opštine (Đakovica, Istok i Klina) predviđaju reviziju statusa postojećih porodica koje imaju koristi od socijalnog stanovanja, kao i pružanje podrške za socijalno stanovanje kroz stambene bonuse i dodelu/izgradnju stanova za socijalno stanovanje i povećanje broja korisnika.⁷³

Opština	Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja
Peć	2018-2020
Đakovica	2021-2023
Dečane	2018-2020
Istok	2016-2019 2023-2025
Junik	-
Klina	2022-2025

Tabela 5: Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja po opštini u regionu Peći

Izgleda da su opštine u ovom regionu izvršile detaljniju procenu stambenih potreba. U opštini Istok, procenu su izvršila relevantna odeljenja, uključujući i OKZP, a ista je obuhvatila, između ostalih, i pripadnike nevećinskih zajednica i žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama⁷⁴, dok je Opština Đakovica angažovala NVO da sprovede situacionu analizu.⁷⁵ Procenom je zaključeno da oko 121 porodica i/ili pojedinaca ima potrebu za socijalnim stanovanjem.⁷⁶ Slično tome, Opština Klina je procenila za svoj program za 2022-2025. da se oko 120 porodica smatra hitnim slučajevima za socijalno stanovanje. Na osnovu procene potreba, opština svojim programom 2022-2025. predviđa izgradnju jedne stambene zgrade sa 16 stambenih jedinica za 16 porodica.⁷⁷ Treba napomenuti da

72 Đakovica, Dečane, Istok i Klina.

73 Klina predviđa stambeno zbrinjavanje za dodatnih 36 porodica i 20 za šemu stambenog bonusa, Đakovica za 113 novih porodica kojima je potrebno socijalno stanovanje.

74 Ciljani korisnici uključuju porodice bez stana/kuće; porodice lošeg životnog standarda; porodice sa samohranim roditeljima; povratnike i porodice kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana u potrebi; repatriране osobe u procesu repatrijacije; žene žrtve nasilja u porodici; „porodice mučenika“ i srodne kategorije, kao ranije politički progonjena lica; porodice koje brinu o siročadi; i osobe sa invaliditetom.

75 NVO „Razvijamo zajedno“.

76 Opština je za svoj program socijalnog stanovanja za period 2021-2023. primila 51 zahtev za socijalno stanovanje, od čega 22 za stambene bonuse.

77 Ukupno je predviđeno da se izdvoji 27.000 evra za stambeni bonus, a 309.900 evra za izgradnju stambene zgrade. U saradnji sa MŽSPPI i Ministarstvom rada i socijalne zaštite, opština je već izgradila četiri stambene zgrade sa 106

je 10 odsto korisnika rezervisano za nealbanske zajednice. U Peći, iako je opština sprovela detaljnu procenu potreba u vreme izveštaja za 2013. godinu, nakon tog perioda se oslanjala na pojedinačne zahteve za procenu potreba stanovanja. Prema takvim zahtevima, opština procenjuje da ima 120 porodica kojima je potreban smeštaj, uključujući i albansku i nealbanske zajednice.⁷⁸

Opština Peć trenutno obezbeđuje smeštaj za 60 porodica u kolektivnim stambenim zgradama izgrađenim pre 2010. godine putem donacija i/ili nasleđenih iz prethodnog sistema pre 1999. godine. Porodice su odabrane 2011. godine preko opštinske komisije.⁷⁹ Iako je program opštine predviđao i obezbeđivanje stambenih bonusa, podrška nikada nije ostvarena. U opštini Đakovica, zaključno sa julom 2023. godine, 58 porodica su bile korisnici socijalnog stanovanja u opštini kroz prethodne stambene projekte, uključujući i pripadnike nevećinskih zajednica i žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama.⁸⁰ U dve kolektivne stambene zgrade kojima upravlja opština, a koje su izgrađene pre 2011. godine uz dogovor između vlade i opštinskog nivoa živi 48 porodica,⁸¹ dok preostalih 10 prima stambene bonuse.⁸² Osim toga, opština pruža podršku u finansiranju zakupnine za žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama u okviru programa 2021-2023.

Opština Istok je obezbedila smeštaj za 22 porodice⁸³ u zgradi za višeporodično stanovanje u vlasništvu opštine, i stambene bonuse za 10 porodica, uključujući i jednu porodicu kosovskih Egipćana i jednu kosovsku Bošnjakinju žrtvu nasilja u porodici.⁸⁴ Opština je vršila izbor korisnika pre 2010. godine.⁸⁵ Opština Dečane obezbedila je socijalno stanovanje za 17 porodica u potrebi (16 kosovskih Albanaca i jedan kosovski Bošnjak) tokom izveštajnog perioda⁸⁶, a tri porodice su dobile stambene bonuse⁸⁷, sve odabrane

stambenih jedinica za korisnike koje čine samohrane majke, zajednice, „porodice mučenika“, osobe sa posebnim potrebama, itd.

78 U svom opštinskom planu razvoja 2020-2028, opština predviđa da će do 2025. godine pozitivno odgovoriti na 50 odsto slučajeva.

79 Među korisnicima su porodice čiji je životni prostor bio ispod životnog standarda, porodice koje su izašle iz sukoba i političkog progona, povratnici, zajednice i porodice vraćene u procesu repatrijacije i stara lica. Podaci o pripadnosti zajednici korisnika nisu dostupni.

80 Nema dostupnih raščlanjenih podataka. Većina korisnika dolazi iz zajednice kosovskih Albanaca, ali kosovski Romi, kosovske Aškalije i kosovski Egipćani posebno imaju koristi od stambenih bonusa.

81 S obzirom na to da su kandidati izabrani pre više od jedne decenije, status ovih 48 porodica će biti ponovo procenjen novim projektom stanovanja.

82 Korisnici programa socijalnog stanovanja su porodice u teškim socio-ekonomskim uslovima koje ne mogu same da obezbede smeštaj; „porodice mučenika“, osobe sa invaliditetom, ratni veterani i osobe sa posebnim potrebama, neudate žene koje se staraju o deci; žrtve nasilja u porodici; kao i porodice koje mogu ostati bez doma, kao posledica raznih prirodnih nepogoda ili nesreća izazvanih čovekovim delovanjem (npr. oštećenje stambenog objekta u slučaju požara).

83 Svi pripadaju zajednici kosovskih Albanaca.

84 Među korisnicima su bile porodice u teškim socio-ekonomskim uslovima koje ne mogu sebi da obezbede smeštaj, „porodice mučenika“, osobe sa invaliditetom, ratni veterani i osobe sa posebnim potrebama, porodice sa samohranim roditeljom, itd.

85 Nedavno odobrenim trogodišnjim programom socijalnog stanovanja, opština predviđa osnivanje komisije za ponovnu procenu sadašnjih korisnika.

86 Porodice žive u opštinskoj zgradi koju je izgradila Vlada 2006. godine.

87 Svi su iz zajednice kosovskih Albanaca.

pre 2018. godine.⁸⁸ Opština Klina trenutno ima 75 korisnika socijalnog stanovanja⁸⁹, od kojih je 30 iz nevećinskih zajednica⁹⁰ i tri porodice korisnike stambenih bonusa.⁹¹

Opština	Stanovi za socijalno stanovanje		Bonusi za socijalno stanovanje	
	Ukupan br. korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica	Ukupan br. korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica
Peć	60	Nema dostupnih raščlanjenih podataka	0	0
Đakovica	48	Nema dostupnih raščlanjenih podataka	10	Nema dostupnih raščlanjenih podataka
Dečane	17	1 (6%)	3	0
Istok	22	0	10	2 (20%)
Junik	-	-	-	-
Klina	75	30 (40%)	3	Nema dostupnih raščlanjenih podataka

Tabela 6: Korisnici stanova za socijalno stanovanje i stambenih bonusa u regionu Peći

Većina opština u regionu Peći još nije uspostavila bazu podataka o korisnicima ili njihova baza podataka nije u potpunosti funkcionalna, čak i kada trenutno imaju korisnike socijalnog stanovanja u svojim opštinama.⁹² Samo je Opština Đakovica imala funkcionalnu bazu podataka. Opština Junik je uspostavila bazu podataka, ali se i dalje ne koristi. Treba napomenuti da je većina opština (Đakovica, Dečane, Istok i Klina) uključila među svoje prioritete korisnike „porodice mučenika“ i ratnih veterana.

88 Korisnici pripadaju kategorijama porodica koje nemaju stan ili kuću u individualnom vlasništvu; ostale su bez krova nad glavom, kao posledica oštećenja njihovih kuća tokom sukoba 1999. godine; poseduju stambene površine ispod stambenih normi; porodice sa više dece; porodice koje uključuju osobe sa invaliditetom; i porodice sa samohranim roditeljima.

89 Ukupno, opština pruža stambenu podršku za 106 korisnika: 75 korisnika socijalnog stanovanja, 35 porodica pogođenih sukobom 1999. godine, jedna povratnička porodica i četiri vraćene u procesu repatrijacije.

90 Kategorije korisnika koji su imali koristi od socijalnog stanovanja uključuju osobe iz zajednica kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana i žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama. Ostale kategorije uključuju porodice koje nemaju kuće u privatnom vlasništvu; porodice koje nisu stambeno zbrinute - kao posledica oštećenja kuća tokom sukoba 1999. godine; porodice koje poseduju stambeni prostor ispod životnog standarda, prema dotičnoj socijalnoj i ekonomskoj kategoriji; „preživeli iz rata“, što uopšteno uključuje „porodice mučenika“, ratne veterane i žrtve seksualnog nasilja tokom sukoba; osobe vraćene u procesu repatrijacije; kategorije starijih i mladih; porodice samohranih roditelja.

91 Svi iz zajednice kosovskih Albanaca.

92 Peć, Dečane, Istok i Klina. U Klini, podaci za porodice korisnika uključeni su u bazu podataka Direkcije za budžet i finansije.

(2) Stambena izgradnja

U regionu Peći, opštine Peć, Đakovica, Dečane i Klina⁹³ takođe sprovode projekte stambene izgradnje sa trećim stranama putem memoranduma o razumevanju. U izveštajnom periodu, opština Peći je zaključila ugovore sa „Balkanska siročad“ za izgradnju 27 kuća za „porodice u potrebi“.⁹⁴ Osnovana je zajednička komisija sa članovima opštine i NVO za izbor korisnika, ali kako 75 odsto projekta finansira NVO, ona zadržava pravo odlučivanja o izboru korisnika.

Opština Đakovica je sklopila nekoliko sporazuma sa NVO „Balkanska siročad“ i „Berićet“⁹⁵. Ova opština smatra da je svaka vrsta saradnje koja bi mogla da doprinese rešavanju stambenih pitanja ljudi kojima je potrebna dobrodošla i naglašava da je svaki sporazum o saradnji zasnovan na MOR-u koji precizira ulogu svake strane. Prema rečima predstavnika opštine, ciljane korisničke grupe su osobe koje žive u teškim socijalno-ekonomskim uslovima koji ne mogu sami sebi da obezbede stanovanje.

Opština Dečane realizuje projekte socijalnog stanovanja sa organizacijom „Balkanska siročad“ zbog ograničenog opštinskog budžeta za zadovoljenje potreba porodica u potrebi. Predstavnici opština smatraju da ako stanove izgrade na privatnom posedu donatori da onda nema sukoba interesa. Kriterijumi za izbor korisnika određuju se u zavisnosti od projekta, a izbor vrši zajednička komisija. Opštine Istok i Junik ne sprovode nikakve projekte stambene izgradnje uz učešće privatnih donatora, ali bi bile otvorene za saradnju.

Region Mitrovica

(1) Programi socijalnog stanovanja

U regionu Mitrovica, svih pet opština u južnom delu je imalo najmanje jedan odobren trogodišnji program socijalnog stanovanja tokom izveštajnog perioda.⁹⁶ Dve opštine (Južna Mitrovica i Podujevo) su imale dva odobrena uzastopna programa. Glogovac je bio u procesu usvajanja novog, dok u Vučitrnu novi program još nije bio izrađen zbog promene lokalne vlasti. Većina opština identifikovala je područja za stambenu izgradnju, iako na privatnim imanjima,⁹⁷ i tri izdvojena budžeta za finansiranje programa.⁹⁸ Opština Podujevo je izjavila da nema dovoljan budžet za programe stanovanja i umesto toga daje

93 Opština je 2021. godine potpisala Memorandum o razumevanju sa NVO „Balkanska siročad“ za izgradnju 10 kuća za porodice u potrebi. Vrednost projekta iznosila je 150.000 evra, dok je opština učestvovala sa 50.000 evra.

94 Prema ugovoru, „Balkanska siročad“ gradi kuće, a opština doprinosi sa 5.000 evra po kući. Opštinska imovina (zemljište) nije dodeljena u ovu svrhu.

95 Memorandum o razumevanju sklopljen je 2021. godine između opštine i NVO „Balkanska siročad“ za izgradnju kuća za porodice koje žive u teškim uslovima. Iznos projekta iznosio je 205.000 evra, a opština je učestvovala sa 50.000 evra.

96 Južna Mitrovica, Podujevo, Glogovac, Srbica i Vučitrn.

97 Južna Mitrovica, Podujevo, Srbica i Vučitrn. Glogovac. Predstavnici opštine su izjavili da ne grade na opštinskom, već samo na privatnoj imovini (vlasnička imovina ili imovina poklonjena od privatnih donatora).

98 Južna Mitrovica, Srbica i Vučitrn.

doprinos trećim stranama u izgradnji stambenih objekata. Samo dve opštine su zatražile finansiranje od MŽSPPI.⁹⁹

Opština	Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja
Južna Mitrovica	2019-2022 2022-2025
Podujevo	2019-2022 2023-2025
Glogovac	2019-2021
Srbica	2020-2023
Vučitrn	2019-2021

Tabela 7: Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja po opštini u regionu Mitrovice

Sve opštine obuhvaćene ovim izveštajem navele su da su identifikovale potrebe stanovnika za socijalnim stanovanjem na osnovu zahteva koje su dobile od porodica¹⁰⁰ (i u nekim slučajevima tokom poseta na terenu)¹⁰¹, uključujući i one iz ugroženih zajednica, umesto da izvrše detaljnu procenu potreba. Opština Glogovac je, konkretno, primila spisak zahteva od seoskog saveta i CSR, koji je dao podatke o stambenim potrebama ugroženih zajednica, uključujući nevećinske zajednice i raseljena lica.

Predstavnici Opštine Podujevo su izjavili da se oko 90 odsto zahteva koje dobiju smatraju porodicama kojima je potreban smeštaj, od čega 99 odsto čine porodice kosovskih Aškalija i kosovskih Roma. S druge strane, Opština Srbica je tvrdila da, iako daju prednost nevećinskim zajednicama, poslednjih godina nije primila nijedan zahtev od ovih zajednica.¹⁰² Što se tiče žrtava nasilja u porodici i nasilja nad ženama, pojedine opštine¹⁰³ su kao alternativu navele smeštaj u prihvatilištima kada nije moguće obezbediti socijalno stanovanje, iako se ta dva rešenja razlikuju po prirodi (socijalno stanovanje kao dugoročno rešenje za razliku od prihvatilišta za hitne slučajeve).

Program Opštine Južna Mitrovica za period 2022-2025, ima za cilj da odobri stambene bonuse za 60 porodica¹⁰⁴ koje se nalaze u teškim ekonomskim i socijalnim uslovima. Predviđeno je da deset odsto stambene pomoći (uključujući popravke) bude obezbeđeno nevećinskim zajednicama, posebno zajednicama kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana. Ova opština i dalje pomaže korisnicima 289 stambenih jedinica izgrađenih u romskoj mahali i naselju „ 2. Juli“ između 2005. i 2011,¹⁰⁵ svi iz nevećinskih

99 Zahtev Glogovca MŽSPPI-ju za finansiranje popravku/održavanje dve postojeće opštinske zgrade socijalnog stanovanja.

100 Opština Južna Mitrovica primila je preko 300 zahteva u 2022. Opština Srbica primi 40-50 zahteva svake godine. Podujevu su primili 77 zahteva u 2022, 131 u 2021, 143 u 2020, 78 u 2019. i 55 u 2018. godini.

101 Opština Vučitrn.

102 Prema rečima predstavnika opštine, pozivi se uvek objavljuju na albanskom i srpskom jeziku. Međutim, primećuje se da opština nije sprovedla nikakvu proaktivnu aktivnost na terenu ili procenu potreba.

103 Južna Mitrovica, Glogovac i Srbica.

104 Programom stanovanja obuhvaćena je i izgradnja 6 kuća na privatnom vlasništvu, što po Zakonu nije socijalno stanovanje. Videti [Programi-trevjecar-per-banim-2022-2025.pdf \(rks-gov.net\)](#), str. 38, pristupljeno 10. januara 2024.

105 Period za 2022-2025. predviđa popravku ovih kuća; upravljanje i održavanje opštinske imovine socijalnog stanovanja jedna je od opštinskih obaveza utvrđenih zakonom (član 25.1.7).

zajednica. Ove porodice su odabrane 2011. godine, ali se njihov status, kako navode iz opštine, nikada nije promenio.

U Srbici, 100 porodica je smešteno u tri zgrade socijalnog stanovanja. Iako opština nema raščlanjene podatke o korisnicima, prema izveštajima OEBS-a, korisnici su „porodice mučenika“. Glogovac ima 49 porodica korisnika koje žive u dve zgrade sa po 25 stanova.¹⁰⁶ Korisnici prethodnih projekata izabrani su u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, putem javnog oglasa, nakon razmatranja komisije i odobrenja Skupštine opštine.

Opština	Stanovi socijalnog stanovanja		Bonusi za socijalno stanovanje	
	Ukupan broj korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica	Ukupan broj korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica
Južna Mitrovica	289 u Romskej mahali/2. Juli 91 putem javno-privatnih ugovora	Nema dostupnih raščlanjenih podataka	0	0
Podujevo	0	Nema dostupnih raščlanjenih podataka	0	0
Glogovac	49	1 (6%)	0	0
Srbica	100	0	0	0
Vučitrn	0	0	16	-

Tabela 8: Korisnici stanova za socijalno stanovanje i stambenih bonusa u regionu Mitrovice

Opština Glogovac u svojim trogodišnjim programima predviđa obezbeđivanje stambenih bonusa, ali prema navodima ove opštine, nikada nisu dali nikakve subvencije jer nijedna porodica nije mogla da dostavi potrebnu dokumentaciju za sklapanje ugovora. Slično tome, programi Podujeva predviđaju obezbeđivanje stambenih bonusa, ali nisu precizirali broj porodica ili dodeljeni budžet, a subvencije nikada nisu dodeljene. Jedina opština koja je nudila stambene bonuse je Vučitrn¹⁰⁷: 16 porodica, uglavnom samohranih majki i žena sa decom koje su bile žrtve porodičnog nasilja. Prema rečima predstavnika, nisu primili nijedan zahtev od nevećinskih zajednica.¹⁰⁸

Opština Vučitrn ima naselja socijalnog stanovanja u selima Velika Reka i Pestovo, koja su izgrađena 1995. godine za Srbe izbeglice iz Hrvatske. Pošto su ovi stanovnici napustili ova dva naselja zbog sukoba na Kosovu 1999. godine, posle 2000. godine objekti su bili namenjeni za socijalno stanovanje drugih korisnika. Međutim, samo nekoliko njih je na kraju iskorišćeno za socijalno stanovanje. Većina imovine je zauzeta, a opština je *de facto*

¹⁰⁶ Svi korisnici su kosovski Albanci. Prvobitno su odabrali korisnika kosovskog Crnogorca, sada pokojnog.

¹⁰⁷ Opština daje 20.000 evra za stambene bonuse.

¹⁰⁸ Prema rečima predstavnika opštine, pozivi se uvek objavljuju na albanskom i srpskom jeziku, a dobijaju samo nekoliko zahteva godišnje. Međutim, primećuje se da opština nije sprovela nikakvu proaktivnu aktivnost na terenu ili procenu potreba.

izgubila kontrolu nad tim naseljima. U junu 2023. godine, opština je osnovala komisiju za reviziju statusa objekata i procenu mogućih pravaca delovanja kako bi se povratilo stvarno vlasništvo nad tim naseljima i kako bi ih dodelila korisnicima stambenih bonusa. Osim ovog pitanja, opština prima mali broj zahteva godišnje (3-4) koje obično rešava *ad hoc*, kroz stambenu izgradnju sa privatnim donatorima.

Četiri od pet opština u regionu Mitrovice obuhvaćenih ovim izveštajem¹⁰⁹ koristile su bazu podataka korisnika MŽSPPI, dok je peta¹¹⁰ bila u procesu dobijanja pristupa i potpunog uspostavljanja 2023. godine. Jedna opština je međutim tvrdila da imaju paralelni interni sistem za praćenje korisnika jer baza podataka nije baš funkcionalna za klasifikaciju korisnika.¹¹¹

(2) Stambena izgradnja

U regionu Mitrovice, sve opštine obuhvaćene ovim izveštajem su zaključile sporazume za stambenu izgradnju sa trećim stranama.¹¹² U većini slučajeva, opštinski predstavnici su svoju opredeljenost za ovu vrstu aranžmana opravdavali budžetskim ograničenjima i brzim procesima¹¹³ i u slučaju opštine Podujevo, nedostatkom raspoloživog opštinskog zemljišta. Svih pet južnih opština izjavilo je da su poštovali kriterijume propisane zakonom za izbor korisnika. Međutim, nisu dati raščlanjeni podaci ili detalji o korisnicima.

Opština Podujevo je tokom 2019-2022. podržala 196 korisnika kroz izgradnju na privatnoj imovini.¹¹⁴ Prema rečima predstavnika opštine, korisnici su izabrani prema kriterijumima utvrđenim zakonom i obuhvataju sve relevantne ugrožene kategorije, uključujući žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama.¹¹⁵ Međutim, OEBS je na osnovu praćenja izvestio da je većina korisnika pripadala „porodicama mučenika“ i preživelimata rata. U izveštajnom periodu, u opštinama Glogovac i Vučitrn, 38 odnosno 45 kuća je izgrađeno u partnerstvu sa organizacijom „Balkanska siročad“, dok su u opštini Srbica 34 kuće izgradili „Balkanska siročad“ i „Qatar Charity“.¹¹⁶

Treba napomenuti da su Opština Južna Mitrovica, i u manjoj meri Opština Podujevo zaključile ugovore sa trećim licima za izgradnju zgrada socijalnog stanovanja na opštinskom zemljištu. U ovim aranžmanima, opština zadržava vlasništvo nad imovinom i nudi stanove korisnicima putem ugovora o zakupu koji se potpisuju svake dve godine. Tokom izveštajnog perioda, Opština Južna Mitrovica je zaključila ugovore o zakupu sa 91

109 Južna Mitrovica, Podujevo, Glogovac i Srbica.

110 Vučitrn.

111 Opština Glogovac.

112 Uglavnom „Balkanska siročad“ i „Qatar Charity“. U Podujevu i fondacije „Firdeus“ i „Albanci za Albance“.

113 Južna Mitrovica/Mitrovica, Glogovac i Srbica.

114 Opština je ove aranžmane stambene izgradnje uključila u trogodišnji program socijalnog stanovanja.

115 Tačan broj korisnika koji su žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama nije preciziran.

116 Opštine su dale doprinos sa 5.000 a za Albance“, a 62 su izgrađene u „Naselju mučenika“.

porodicom.¹¹⁷ Opština Podujevo izgradila je 22 kuće, od kojih će dve biti za smeštaj porodica kosovskih Aškalija.¹¹⁸

Ova praksa je u suprotnosti sa praksom većine drugih opština na Kosovu, koje obično angažuju treća lica za izgradnju privatnih kuća na privatnom zemljištu korisnika. Međutim, predstavnici donatorskih nevladinih organizacija pridružili su se komisiji za izbor korisnika, a ostaje zabrinutost oko postupka izbora. Dok je u Južnoj Mitrovici komisija tvrdila da sledi kriterijume navedene u zakonu i da je sprovedla posete na terenu, u Podujevu je ovaj postupak bio manje transparentan.

Region Gnjilana

(1) Programi socijalnog stanovanja

U regionu Gnjilana, od 11 opština, šest je imalo odobrene trogodišnje programe socijalnog stanovanja tokom izveštajnog perioda (Gnjilane¹¹⁹, Uroševac, Kačanik, Elez Han, Ranilug i Štrpce).¹²⁰ Od tih šest opština, dve¹²¹ su imale dva programa tokom ovog izveštajnog perioda, a jedna¹²² ga nikada nije sprovedla zbog nedostatka budžeta. U jednoj opštini (Vitina), program je izrađen 2020. godine, ali nikada nije predstavljen Skupštini opštine na usvajanje zbog promene lokalne vlasti nakon lokalnih izbora.¹²³ Treba napomenuti da su četiri opštine dobile podršku za izradu svojih programa.¹²⁴ Trogodišnji program predviđa samo stambeno zbrinjavanje žrtava porodičnog nasilja i nasilja nad ženama u dve opštine.¹²⁵

117 Korisnici su uglavnom bile osobe sa invaliditetom i samohrane majke sa decom. Nisu dostupni posebni podaci. „Qatar Charity“ je doprinela u izgradnji 40 kuća, dok je „Balkanska siročad“ podržala izgradnju ostale 51 kuće.

118 Ostalih 20 porodica su kosovski Albanci. Sporazum je potpisan sa Fondacijom „Albanci za Albance“. Opština je izdvojila 200.000 evra.

119 Za izradu programa, opština je osnovala radnu grupu koju podržava NVO „Glas Roma, a

120 Novo Brdo je navelo nedostatak ljudskih resursa i nedostatak budžeta kao razloge za nedonošenje trogodišnjeg izveštaja o socijalnom stanovanju

121 Opštine Kačanik i Štrpce.

122 Opština Ranilug. Prema rečima predstavnika opštine, izrada novog programa još nije započeta zbog nedostatka podrške sa nivoa vlasti za sprovođenje prethodnog programa, nedostatka opštinskih sredstava i pandemije kovida-19.

123 Poslednji odobreni program datira iz 2012-2013. Napominje se da nacrt ne uključuje žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama i da su kriterijumi za odabir korisnika prilično generički.

124 Opština Gnjilane je osnovala radnu grupu koju podržava NVO Glas Roma, Aškalija i Egipćana (VoRAE) za izradu njihovog programa za 2023-2025, dok je opština Uroševac potpisala sporazum o saradnji sa NVO Glas Roma, Aškalija i Egipćana uz podršku „Swiss Church Aid/HEKS“ (Hilfswerk der Evangelischen Kirchen Schweiz), za izradu novog trogodišnjeg programa socijalnog stanovanja za 2023-2025. Opštine Ranilug i Štrpce su takođe dobile podršku za izradu svojih programa.

125 Opštine Gnjilane i Uroševac.

Opština	Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja
Gnjilane	2023-2025
Uroševac	2023-2025
Vitina	-
Kačanik	2018-2021 2022-2025
Elez Han	2016-2019
Kamenica	-
Klokot	-
Novo Brdo	-
Parteš	-
Ranilug	2017-2020
Štrpce	2019-2021 2021-2024

Tabela 9: Odobreni trogodišnji programi socijalnog stanovanja po opštini u regionu Gnjilana

Opština Gnjilane je sprovela detaljnu procenu potreba za svoj program za period 2023-2025. za identifikaciju porodica kojima je potrebno socijalno stanovanje. Opština Uroševac je takođe izvršila procenu potreba za svoj trenutni nacrt programa i identifikovala 47 porodica kojima je potrebno socijalno stanovanje, uključujući pet socijalnih slučajeva, 33 povratničke porodice iz porodica kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana, osam repatriranih porodica (tri iz zajednice kosovskih Albanaca i pet iz zajednica kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana) i jednu žrtvu nasilja u porodici. U opštini Kačanik, opštinska komisija osnovana u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju izvršila je procenu potreba za socijalnim stanovanjem i procenila da je 120 porodicama hitno potrebno neprofitno stanovanje; istih 120 porodica podnelo je zahteve za socijalno stanovanje.¹²⁶ Opština Kamenica, s druge strane, nije preduzela nikakvu procenu potreba za socijalnim stanovanjem. Podatke o ugroženim porodicama prikuplja centar za socijalni rad, dok se potrebe žrtava porodičnog nasilja i nasilja nad ženama procenjuju od slučaja do slučaja.

Opština Elez Han je izvršila procenu potreba za svoj program 2016-2019. putem zahteva za socijalno stanovanje. Prema rečima opštinskih predstavnika, broj ovakvih slučajeva u opštini je veoma mali i nema nevećinskih zajednica.¹²⁷ U Novom Brdu, iako opština nije izradila ili odobrila nikakav trogodišnji program socijalnog stanovanja, ili izvršila odgovarajuću procenu potreba, postoji potreba za socijalnim stanovanjem, a posebno za ugrožene zajednice na osnovu procene socijalnih radnika o uslovima stanovanja ugroženih porodica.

¹²⁶ Nije primljen nijedan zahtev od nevećinskih zajednica. Prema rečima predstavnika opština, u opštinama nema nevećinskih zajednica.

¹²⁷ Opština trenutno ima samo jedan zahtev za socijalno stanovanje.

U opštini Ranilug, na osnovu procene potreba izvršene za program 2017-2020, koji nikada nije sproveden, u opštini postoje 122 porodice (118 kosovskih Srba i četiri porodice kosovskih Albanaca) koje imaju potrebe za socijalnim stanovanjem. Od 122 porodice, 80 zahteva se odnosilo na stanovanje/smeštaj (76 porodica kosovskih Srba i 4 porodice kosovskih Albanaca).¹²⁸ Opština Štrpce je identifikovala potrebe za socijalnim stanovanjem za svoje stanovnike, a posebno za ugrožene zajednice. Za program 2021-2024, postoje 92 zahteva za socijalno stanovanje koje su podnele ugrožene porodice, ali podaci o zajednici/kategorijama nisu dostupni.

Opština	Stanovi socijalnog stanovanja		Bonusi za socijalno stanovanje	
	Ukupan broj korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica	Ukupan broj korisnika	Korisnici iz nevećinskih zajednica
Gnjilane	53	0	53	0
Uroševac	34	No disaggregated data available	0	0
Vitina	23	1 (4%)	0	0
Kačanik	-	-	-	-
Elez Han	-	-	-	-
Kamenica	20	No disaggregated data	0	0
Klokot	-	-	-	-
Novo Brdo	-	-	-	-
Parteš	-	-	-	-
Ranilug	-	-	-	-
Štrpce	-	-	-	-

Table 10: Beneficiaries of social housing apartments and bonuses in Gjilan/Gnjilane region

Opština Gnjilane obezbeđuje i socijalno stanovanje i stambene bonuse kako je predviđeno trenutnim zakonskim okvirom. Do maja 2023. podneto je 113 zahteva za stambeno zbrinjavanje i pomoć oko zakupa, uključujući 13 povratničkih porodica (12 kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana i jedna porodica kosovskih Srba) i žrtve nasilja u porodici.¹²⁹ Ova opština trenutno pomaže 110 porodica kao korisnike socijalnog stanovanja.¹³⁰ Od ovih 110 porodica, 53 su odabrane 2012. godine i dobijaju smeštaj u dve zgrade socijalnog stanovanja u vlasništvu opštine, dok su 53 odabrane 2023. godine i podržane subvencijama za zakup. Izbor korisnika socijalnog stanovanja za

128 Ostala 42 zahteva odnosila su se na rekonstrukciju ili popravku stambenih objekata.

129 Tačan broj korisnika koje su žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama nije preciziran.

130 Što se tiče ugroženih zajednica, opština je 2022. godine podržala 28 slučajeva samohranih majki, jedan slučaj narkomana i jedan slučaj žrtve seksualnog nasilja tokom poslednjeg sukoba na Kosovu, porodice sa teškim socio-ekonomskim uslovima i porodice sa osobama sa invaliditetom. Nisu uključeni korisnici nevećinske zajednice.

subvencije za zakup je zasnovan na Zakonu o socijalnom stanovanju i povezanim administrativnim uputstvima.¹³¹

Opština Uroševac je tokom perioda 2019-2022. obezbedila pomoć za zakup za 34 porodice sa nerešenim stambenim pitanjima i teškim ekonomskim uslovima, uključujući nevećinske zajednice, raseljena lica i žrtve porodičnog nasilja i nasilja nad ženama. U Vitini, 23 porodice ostaju korisnici socijalnog stanovanja od 25 odabranih tokom prethodnog programa 2012-2013, uključujući jednu porodicu kosovskih Srba i porodice ratnih veterana. Slično tome, Kamenica i dalje ima 20 porodica¹³² korisnika koje su odabrane u 2015. godini, pre izveštajnog perioda. Kao i u Mitrovici, u regionu Gnjilana neke opštine¹³³ kao alternativu navode smeštaj u prihvatilištima kada nije moguće socijalno stanovanje, iako su rešenja drugačije prirode.

Opština Kačanik je 2017. godine zajedno sa Ministarstvom rada i socijalne zaštite (MRSZ) sufinansirala izgradnju stambenih blokova socijalnog stanovanja u selu Stari Kačanik sa 24 stambene jedinice za porodice sa potrebama socijalnog stanovanja, ali postupak izbora korisnika do jula 2023. još nije započeo.¹³⁴ Opština Novo Brdo je 2016. godine identifikovala potencijalna mesta za izgradnju projekata socijalnog stanovanja, ali plan izgradnje nikada nije završen.¹³⁵

Što se tiče baze podataka korisnika, samo četiri¹³⁶ od 11 opština u regionu ima uspostavljenu bazu podataka, a od te četiri, dve¹³⁷ su prijavile da baza podataka nije funkcionalna ili je privremeno nedostupna iz tehničkih razloga. Dve opštine su koristile svoje alternativne sisteme za praćenje zahteva i korisnika.¹³⁸ Neke opštine¹³⁹ nisu imale bazu podataka jer nemaju korisnike socijalnog stanovanja.

131 Članovi 4, 5 i 11 Zakona.

132 Nema dostupnih raščlanjenih podataka. Korisnici su odabrani u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju i administrativnim uputstvima

133 Opštine Novo Brdo, Parteš, Ranilug i Štrpce.

134 Opština je za ovaj projekat izdvojila 200.000 evra, ali nije tražila sredstva od MŽSPPI. Treba napomenuti da opštinski zvaničnici nisu bili upoznati sa ovom mogućnošću.

135 Ove oblasti su identifikovane i dostavljene MŽSPPI-ju nakon radionice o socijalnom stanovanju koju su organizovali Kancelarija EU na Kosovu, NVO „Razvijamo se zajedno“ i MŽSPPI. Prema rečima predstavnika opštine, Ministarstvo do sada nije dalo povratne informacije.

136 Opštine Vitina, Elez Han, Novo Brdo i Štrpce.

137 Opštine Vitina i Novo Brdo.

138 Opština Gnjilane i Kačanik koriste tabelu samo za internu upotrebu gde beleže podatke o porodicama kojima je potreban smeštaj.

139 Klokot, Ranilug.

(2) Stambena izgradnja

U regionu Gnjilana, Opštine Gnjilane, Uroševac, Elez Han, Kačanik, Kamenica i Vitina su potpisale ugovore o stambenoj izgradnji sa trećim licima, uključujući „*Balkansku siročad*“ i „*Qatar Charity*“. Preostale opštine (Klokot, Novo Brdo, Parteš, Ranilug i Štrpce) su izjavile da nisu sprovele takve projekte. Opštine Parteš i Štrpce su dalje izjavile da ne preferiraju ovakve aranžmane, dok Novo Brdo još uvek nije razmatralo ovu vrstu saradnje i nije izdvojilo sredstva zbog ograničenja u opštinskom budžetu. Prema rečima predstavnika Opštine Ranilug, ovaj pristup otvara mogućnosti za zloupotrebu imovine dodeljene za socijalno stanovanje, kao što je prodaja trećim licima.

5. Analiza podataka

Ovo poglavlje analizira i upoređuje podatke prikazane u prethodnom poglavlju u smislu ukupne usklađenosti sa obavezama opštine i ukupnih brojeva u vezi sa sprovođenjem programa socijalnog stanovanja i stambene izgradnje, kao i uloge MŽSPPI u obezbeđivanju socijalnog stanovanja. Ovo poglavlje takođe obuhvata neke od kvalitativnih nalaza iz razgovora sa opštinskim zvaničnicima i predstavnikom MŽSPPI.

1) Procena potreba i aktivnosti rada na terenu

U skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, opštine su dužne da izvrše procenu potreba stanovanja u svojim područjima odgovornosti. Na osnovu tih procena potreba, one zatim moraju da izrade trogodišnji stambeni program, uključujući elemente kao što su stambene potrebe, potrebe za finansiranjem i identifikacija raspoloživog zemljišta za izgradnju stambenog prostora. Nakon toga, ministarstvo ima obavezu da izradi trogodišnju strategiju za celo Kosovo – uključujući raspodelu budžeta – na osnovu informacija koje su dale opštine, i da uspostavi bazu podataka za celo Kosovo u vezi sa potrebama stanovanja. Dok pravni okvir na Kosovu ne precizira kako treba uraditi ovu procenu potreba, međunarodni standardi predviđaju da procena treba da bude proaktivna, detaljna i sveobuhvatna.¹⁴⁰ Štaviše, podaci bi trebalo da budu raščlanjeni kako bi moglo da se prati adekvatno stanovanje i identifikuju potrebe svih ugroženih zajednica na Kosovu.

Dok su neke opštine, posebno one u regionu Peći, sprovele proaktivniju i sveobuhvatniju procenu potreba stanovanja u skladu sa zakonskim standardima, značajan broj predstavnika opština je izvestio da su, uglavnom zbog ograničenih resursa, identifikovali potrebe za socijalnim stanovanjem stanovnika samo na osnovu godišnjih prijava¹⁴¹ ili zahteva podnetih opštini i CSR ili ODZSZ.¹⁴² OEBS je već u svom prethodnom izveštaju o socijalnom stanovanju primetio tendenciju ovih *ad hoc* procena potreba.¹⁴³ Kao što je navedeno u tom izveštaju, ovaj pristup isključuje sve one koji se ne obraćaju neposredno opštini za stambeno zbrinjavanje i stoga ne daje tačnu sliku o potrebama opštine za socijalnim stanovanjem.

U nekoliko opština¹⁴⁴, opštinski službenici su tvrdili da posljednjih godina nisu primili nijedan zahtev od nevećinskih zajednica. Zato se nameće pitanje da li one sprovode odgovarajuće aktivnosti dopiranja do građana i odgovarajući rad na terenu ili da li se

140 Odbor Ujedinjenih nacija za ekonomska, socijalna i kulturna prava (CESCR), *Opšti komentar br. 4: Pravo na adekvatno stanovanje (čl. 11 (1) Pakta)*, 13. decembar 1991, E/1992/23, st. 13.

141 Opštine Gračanica, Obilić Mališevo, Orahovac, Dragaš, Suva Reka, Podujevo, Vučitrn, Mitrovica/Južna Mitrovica i Srbica.

142 Opštine Štimlje, Kosovo Polje, Lipljan, Glogovac, Kamenica i Prizren.

143 Misija OEBS-a na Kosovu, „*Procena pružanja usluge socijalnog stanovanja koju obezbeđuju opštine na Kosovu*“ (novembar 2013), str. 19, dostupno na <https://www.osce.org/files/f/documents/6/3/108196.pdf>, pristupljeno 10. januara 2024.

144 Opštine Kačanik, Vučitrn i Srbica.

procedure sprovode na način da se omogući nevećinskim zajednicama da se prijave bez poteškoća. Predstavnik ministarstva takođe smatra da postoji problem neinformisanosti i da bi u opštinama trebalo sprovesti kampanje podizanja svesti o socijalnom stanovanju za ugrožene zajednice. Treba napomenuti, samo je jedna opština¹⁴⁵ izvestila da je njihova procena potreba obavljena uz učešće OKZP.

2) Trogodišnji programi socijalnog stanovanja i Strategija socijalnog stanovanja

Što se tiče trogodišnjih programa socijalnog stanovanja, u periodu između 2018. i 2023. godine, 14 opština je imalo odobren najmanje jedan program,¹⁴⁶ dok je samo deset opština prijavilo da su odobrile dva programa.¹⁴⁷ Nalazi takođe pokazuju da tokom celog izveštajnog perioda, deset od 34 opštine nije pripremila ili nije imalo funkcionalni program.¹⁴⁸ Jedna opština (Mališevo) je izradila program, ali ga nije odobrila, dok su u drugim slučajevima programi odobreni, ali nisu sprovedeni.¹⁴⁹ U opštini Ranilug, na primer, program 2017-2020. nikada nije sproveden iako su identifikovane 122 porodice kojima je potrebno socijalno stanovanje, uključujući i nevećinske zajednice.¹⁵⁰ Kao i u prethodnom izveštaju iz 2013. godine, neke manje opštine su navele da ne vrše ove procene, niti izrađuju programe stanovanja jer smatraju da nema porodica ili osoba kojima je potrebno socijalno stanovanje, iako nije izvršena odgovarajuća procena potreba.¹⁵¹

Ovi nalazi pokazuju da iako je većina opština odobrila najmanje jedan program tokom izveštajnog perioda, većina je imala praznine između programa, a samo sedam opština imalo je uzastopne programe u skladu sa zakonom.¹⁵² Gnjilane je region sa najmanje opština sa bilo kojim odobrenim programima tokom izveštajnog perioda. Međutim, kako su napomenuli predstavnici nekoliko opština,¹⁵³ pandemija kovida-19 uticala je na pripremu i sprovođenje projekata za period 2020-2022. Štaviše, to što postoji odobreni program socijalnog stanovanja ne podrazumeva uvek pružanje podrške potencijalnim korisnicima, da je program realizovan ili da je bio u skladu sa zakonskim odredbama. U pojedinim slučajevima¹⁵⁴, trogodišnji programi socijalnog stanovanja predviđaju obezbeđivanje stambene izgradnje na privatnoj imovini, kao i popravke ili renoviranje privatnih kuća, što se prema Zakonu o socijalnom stanovanju ne može smatrati socijalnim stanovanjem.

145 Opština Istok.

146 Obilić, Prizren, Suva Reka, Peć, Đakovica, Dečane, Klina, Glogovac, Srbica, Vučitrn, Gnjilane, Ranilug.

147 Štimlje, Kosovo Polje, Lipljan, Gračanica, Orahovac, Istok, Mitrovica/Južna Mitrovica, Podujevo, Kačanik, Štrpce.

148 Priština, Mališevo, Mališevo, Dragaš, Mamuša, Mamuša, Junik, Uroševac, Vitina, Kamenica, Klokot, Novo Brdo, Parteš.

149 Na primer, opštine Štimlje i Ranilug.

150 118 porodica kosovskih Srba i četiri porodice kosovskih Albanaca.

151 Junik, Mamuša, Parteš, Klokot.

152 Štimlje, Kosovo Polje, Orahovac, Južna Mitrovica, Podujevo, Kačanik i Štrpce.

153 Štimlje, Ranilug.

154 Na primer, Opštine Južna Mitrovica, Podujevo, Prizren.

Kao što je gore navedeno, većina opština nije izradila trogodišnje programe socijalnog stanovanja. Dok su neke opštine izradile programe, druge su u tome zaostajale što je dovelo do toga da ne postoji jedinstven pristup opština u radu na ovom pitanju. Opštine su tek u nekoliko slučajeva pripremile i odobrile uzastopne trogodišnje programe. Stoga, MŽSPPI nije bio u mogućnosti da izradi Strategiju socijalnog stanovanja, jer nije bilo raspoloživih podataka iz svih opština za isti period koji bi obezbedili sveobuhvatne informacije o potrebama stanovanja opština.

3) Izdvajanja iz budžeta i podnošenje zahteva ministarstvu za finansiranje novih investicija i subvencija

Prema Zakonu o socijalnom stanovanju, MŽSPPI je nadležan da finansijski podrži opštine u projektima koji se odnose na socijalno stanovanje. Iako su opštine generalno upoznate sa ovom mogućnošću, nekoliko opštinskih zvaničnika je izjavilo da nisu znali za ovu mogućnost, niti da je u okviru svog mandata razmatraju.¹⁵⁵ U nekoliko slučajeva je MŽSPPI podržao opštine ili u pogledu stambenih bonusa ili za izgradnju ili popravku/renoviranje zgrada za socijalno stanovanje.¹⁵⁶ Međutim, prema rečima predstavnika MŽSPPI, do trenutka kad je obavljen razgovor, opštine nisu dostavile konkretne zahteve za finansiranje projekata. S druge strane, pojedine opštine su tvrdile da MŽSPPI nije odgovorio, niti dao povratnu informaciju na njihove predloge.¹⁵⁷ Važno je napomenuti da je do jula 2023. godine MŽSPPI navodno radio na usvajanju jedinstvenog pristupa za sve opštine širom Kosova u pogledu finansiranja od strane ministarstva.¹⁵⁸ Neki zahtevi za pružanje podrške opštinama su odloženi dok se ovaj pristup precizno ne utvrdi.

Zakon navodi da opštine i drugi donatori takođe mogu da doprinesu u finansiranju projekata socijalnog stanovanja.¹⁵⁹ Većina opština je izjavila da nemaju raspoloživih sredstava za izgradnju socijalnih stanova i da se stoga oslanjaju na privatne donacije. Međutim, napominje se da su mnoge opštine koje su tvrdile da nemaju dovoljno budžetskih sredstava ili da nisu izdvojile sredstva za izgradnju socijalnih stanova, u isto vreme izdvojile javna sredstva za izgradnju privatnih kuća u partnerstvu sa trećim licima.¹⁶⁰ Neke opštine su izdvajale sredstva samo za stambene bonuse¹⁶¹, dok druge uopšte nisu izdvajale sredstva u okviru svog budžeta za programe socijalnog stanovanja.

155 Na primer, opština Kačanik.

156 Na primer, Klina.

157 Na primer, Opštine Novo Brdo, Klokot, Štrpce.

158 Opštinski službenik u opštini Đakovica.

159 Zakon o socijalnom stanovanju, član 19.

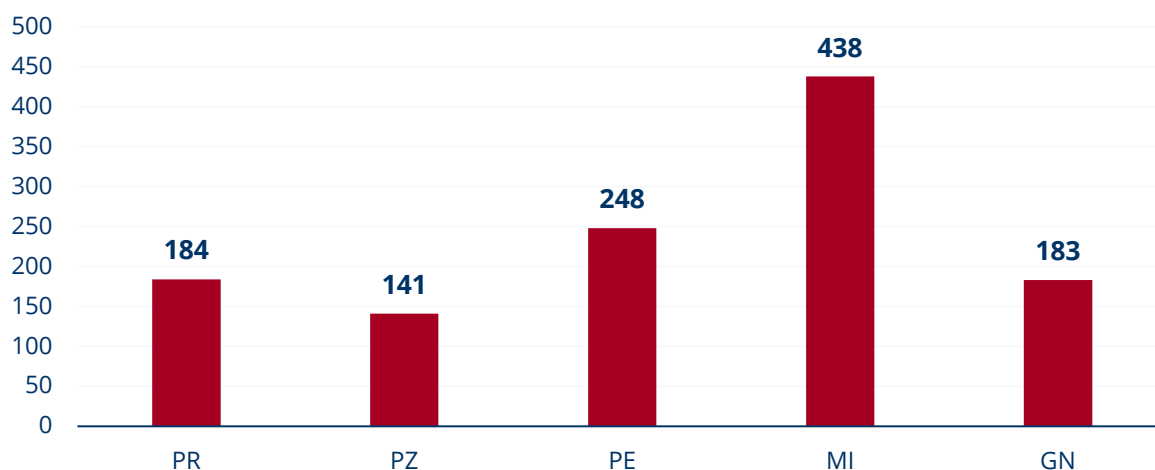
160 Na primer, Opštine Suva Reka, Mališevo, Glogovac i Podujevo. Opština Podujevo je posebno izdvojila 200.000 evra za izgradnju 22 kuće u dogovoru sa Fondacijom „Firdeus“ i „Albanci za Albance“. Opština Kamenica je takođe potpisala ugovore o stambenoj izgradnji, iako nije preduzela nikakvu procenu potreba za socijalnim stanovanjem niti je pripremila trogodišnji izveštaj o stanovanju.

161 Na primer, Opština Priština.

4) Izbor korisnika i baza podataka

Nalazi pokazuju da opštine nisu uvek bile u mogućnosti ili voljne da pruže detaljne, raščlanjene podatke o korisnicima. U nekim slučajevima primećene su nedoslednosti između brojeva prijavljenih slučajeva i slučajeva koje je nadgledao OKZP.¹⁶²

Korisnici programa socijalnog stambenog zbrinjavanja po regonima
of social housing per region



Jedno od pitanja koje je istaknuto u prethodnom izveštaju iz 2013. godine, a koje je iznova navedeno u ovom izveštajnom periodu je da dok većina opština tvrdi da su postupale u skladu sa kategorijama koje su propisane zakonom u pogledu izbora korisnika, u nekim slučajevima podaci ukazuju da je prednost data drugim kategorijama korisnika, kao što su „porodice ratnih veterana“ i „mučenika“, bez obzira na njihov socijalno-ekonomski status.¹⁶³ U nekoliko slučajeva je zabeleženo da pripadnicima nevećinskih zajednica nisu dodeljivani stanovi iz programa socijalnog stanovanja ili stambeni bonusi, dok su druge kategorije korisnika, poput ratnih veterana, koji nisu predviđeni zakonom, dobile stanove.¹⁶⁴

Opštinski zvaničnici su u brojnim slučajevima tvrdili da nisu bili u mogućnosti da obezbede raščlanjene podatke o podnosiocima zahteva i/ili korisnicima socijalnog stanovanja, čak i kad su raspolagali funkcionalnom bazom podataka o korisnicima.¹⁶⁵ Prema rečima opštinskih predstavnika, neuspostavljanje opštinskog sektora za stambena pitanja ili nedostatak adekvatnih ljudskih ili finansijskih resursa sprečavaju opštine da imaju ispravnu i tačnu statistiku o korisnicima socijalnog stanovanja, kao i podatke o primenjenim kriterijumima.

U isto vreme, ovaj nedostatak sveobuhvatnih i raščlanjenih podataka na opštinskom nivou sprečava institucije na lokalnom i vladinom nivou da dobiju jasnu i tačnu sliku o

¹⁶² Na primer, Opština Prizren.

¹⁶³ Priština, Đakovica, Dečane, Istok, Prizren i Klina, Vitina.

¹⁶⁴ Na primer, Opština Priština.

¹⁶⁵ Na primer, Opštine Priština, Obilić, Đakovica i Srbica.

razmerama potreba za socijalnim stanovanjem u njihovim oblastima odgovornosti. Ovo, zauzvrat, sprečava opštine da odgovore na odgovarajući način na ove potrebe i napredak postignut u ostvarivanju prava na odgovarajuće stanovanje. To takođe sprečava MŽSPPI da ispuni svoje obaveze da izradi trogodišnju strategiju i uspostavi tačnu bazu podataka na celom Kosovu o korisnicima i onima kojima je potrebno socijalno stanovanje. Shodno tome, propust institucija da na odgovarajući način utvrde i prate potrebe za socijalnim stanovanjem predstavlja kršenje njihovih obaveza da obezbede adekvatno stanovanje.

Samo četiri opštine (Gračanica, Klina, Istok i Južna Mitrovica) među 15 od ukupno 34 opštine koje su u određenoj meri imale raščlanjene podatke su odabrale najmanje deset odsto korisnika iz nevećinskih zajednica, uglavnom iz zajednica kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana. U ostalim opštinama, taj procenat je iznosio između jedan i šest odsto ¹⁶⁶, a u pet opština nisu prijavljeni korisnici iz nevećinskih zajednica.¹⁶⁷ Ovo ukazuje da su nesrazmerno veću podršku za socijalno stanovanje dobili pripadnici zajednica u brojačanoj većini u njihovim opštinama, što je zabrinjavajuće. Nevećinske zajednice su često u ranjivoj situaciji i suočavaju se sa izazovima kako bi u potpunosti ostvarile svoje pravo na adekvatno stanovanje.¹⁶⁸ Stoga, institucije treba, po potrebi, da obezbede da programi socijalnog stanovanja budu usmereni na ove zajednice i da među korisnicima obuhvate srazmeran broj.

U odnosu na prethodni izveštaj nalazi takođe ukazuju da je s druge strane, povećan broj samohranih majki i žena sa decom koje su bile žrtve nasilja u porodici. Takođe, sve veći broj opština u svoje programe uključuje žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama kao prioritetne korisnike. Međutim, neke opštine¹⁶⁹ kao alternativu navode smeštaj u prihvatilišta, kad nije moguće socijalno stambeno zbrinjavanje, iako su prihvatilišta kratkoročno rešenje za hitne slučajeve i ne mogu se smatrati delom socijalnog stanovanja. Iako su povećani naponi opština da odgovore na potrebe žrtava nasilja u porodici i nasilja nad ženama dobrodošli, treba uložiti više napora da se ovim grupama ponude bezbedna i održiva stambena rešenja.

MŽSPPI redovno prati i razmatra slučajeve koje su uputili predsednici opština ili opštinske komisije za socijalno stanovanje u pogledu kriterijuma o korisnicima socijalnog stanovanja. Ipak, prema MŽSPPI, opštine retko vrše procenu statusa korisnika socijalnog stanovanja dvanaest meseci nakon zaključenja ugovora, kako je predviđeno Zakonom o socijalnom stanovanju. Kad korisnici uđu u stanove, nastavljaju da ih koriste na neodređeno vreme, bez obzira da li se njihov stambeni status vremenom poboljšava. Nalazi ovog izveštaja potkrepljuju stav MŽSPPI, gde se primećuje da opštine često

166 Lipljan, Mališevo, Prizren, Dečane i Vitina.

167 Obilić, Kosovo Polje, Suva Reka, Podujevo, Glogovac.

168 Pristup imovini i stambenom zbrinjavanju za zajednicu kosovskih Roma i dalje predstavlja najveću prepreku u istinskoj integraciji u društvo i mogućnosti da žive u pristojnim uslovima. Videti „Profil zajednica na Kosovu“ Misije OEBS na Kosovu (2010), dostupno na <https://www.osce.org/files/f/documents/5/3/75452.pdf>, pristupljeno 10. januara 2024.

169 Južna Mitrovica, Glogovac i Srbica, Novo Brdo, Parteš, Ranilug, Štrpce.

propuštaju da redovno preispitaju status korisnika socijalnog stanovanja. U nekoliko slučajeva, korisnici su odabrani pre izveštajnog perioda.¹⁷⁰ Samo nekoliko opština je razmatralo status postojećih porodica koje koriste program socijalnog stanovanja.¹⁷¹ Shodno tome, opštine uopšteno nemaju nadzor nad mehanizmima za praćenje stanja socijalnog stanovanja u svojim opštinama.

Samo 11 opština je prijavilo da je baza podataka MŽSPPI funkcionalna i da mogu da evidentiraju spiskove korisnika opštinskih programa socijalnog stanovanja.¹⁷² U sedam slučajeva, opštine su tvrdile da je baza podataka ili delimično uspostavljena, nefunkcionalna ili da još uvek nije uspostavljena.¹⁷³ U dva slučaja¹⁷⁴, predstavnici opština su izjavili da baza podataka, iako uspostavljena, zapravo nije funkcionalna i da se suočavaju sa problemima u klasifikaciji korisnika. MŽSPPI, s druge strane, smatra da je njegova baza podataka o korisnicima socijalnog stanovanja u potpunosti uspostavljena i funkcionalna. Po njihovom mišljenju, opštine su do sad navele samo nekoliko informacija i generalno ne uspevaju da ažuriraju informacije ili unesu nove informacije, iako je MŽSPPI organizovao obuke za opštinske službenike za socijalno stanovanje o korišćenju baze podataka o socijalnom stanovanju.

5) Ostale obaveze

Značajan broj opština je prijavio da nema službenika za socijalno stanovanje ili nadležnog službenika koji poseduje neophodno znanje o zakonskim obavezama koje se odnose na zakone o socijalnom stanovanju. U nekim slučajevima, nakon lokalnih izbora izgubljeni su podaci koje su prikupile prethodne opštinske vlasti.¹⁷⁵ S tim u vezi, MŽSPPI takođe smatra da većina opština nije na odgovarajući način uspostavila sektor socijalnog stanovanja ili imenovala službenike za socijalno stanovanje, što čini skoro nemogućim efikasno sprovođenje programa socijalnog stanovanja u opštinama. Ministarstvo je, s druge strane, saopštilo da nije imenovalo nijednog stambenog inspektora da nadgleda programe socijalnog stanovanja u opštinama.

Opštine su odgovorne za redovno upravljanje i održavanje socijalnih stanova ili stambenih jedinica.¹⁷⁶ S tim u vezi, MŽSPPI je izrazio zabrinutost zbog održavanja stanova za socijalno stanovanje koji su dodeljeni pojedincima ili porodicama kao korisnicima, jer kako su naveli, ne postoji opštinsko preduzeće zaduženo za održavanje i korisnici ne održavaju uvek zgrade u skladu sa odgovarajućim standardima. Kao posledica toga, smanjuje se vrednost opštinskog stambenog fonda.

170 Na primer, Opštine Peć, Đakovica, Dečane i Kamenica.

171 Na primer, Istok, Klina i Južna Mitrovica.

172 Đakovica, Prizren, Mališevo, Dragaš, Suva Reka, Južna Mitrovica, Podujevo, Priština Štimlje (na osnovu prijave), Obilić, Gračanica (na osnovu prijave).

173 Dečane, Istok, Junik, Klina, Orahovac, Kosovo Polje, Lipljan.

174 Opština Glogovac, Vitina.

175 Informacije iz prethodnog perioda nisu prosleđene novim direktorima.

176 Zakon o socijalnom stanovanju, čl. 8 i 25.1.7.

Brojne opštine su u sklopu pružanja podrške socijalnog stanovanja stanovnicima uključile popravke kuća. Zakon sadrži popravke na zgradama za socijalno stanovanje kao deo upravljanja stambenim fondom, ali ne predviđa popravku i održavanje privatnih kuća. U nalazima se navodi tendencija pojedinih opština¹⁷⁷ da prijavljuju preteran broj korisnika što se tiče popravki¹⁷⁸ i renoviranja stanova, posebno u slučaju nevećinskih zajednica, gde statistički podaci podrške programa socijalnog stanovanja sadrže male grantove za popravke kuća.

6) Stambena izgradnja sa trećim stranama

Nalazi ovog izveštaja ukazuju da postoji opšta tendencija opština da realizuju projekte stambene izgradnje sa trećim stranama gde se imovina prenosi na korisnike umesto sprovođenja programa socijalnog stanovanja u skladu sa njihovim zakonskim obavezama. Opštine su u nekim slučajevima tvrdile da ne sprovode ovu vrstu stambenih projekata, iako su OEBS-ovi timovi za praćenje izvestili da su u nekom trenutku tokom perioda 2018-2023. godine, pomenute opštine potpisale memorandume o razumevanju sa trećim stranama za stambenu izgradnju.¹⁷⁹

Iako su se mnoge opštine žalile na manjak ili nedovoljan broj sredstava, prikupljeni podaci pokazuju da je iznos javnih sredstava uloženi u stambenu izgradnju inače bio znatno veći od sredstava koja se u skladu sa zakonom izdvajaju za mere socijalnog stanovanja. U nekim opštinama, predstavnici su izjavili da ne daju finansijski doprinos ovim projektima (npr. Opština Dečani) ili smatraju da realizacija projekata socijalnog stanovanja u partnerstvu sa privatnim subjektima nije propisana zakonom i dovodi do sukoba interesa (Opština Priština). Međutim, u drugim opštinama, javna sredstva se izdvajaju za izgradnju privatnih kuća¹⁸⁰ i u nekim slučajevima su ta sredstva bila prilično značajna u poređenju sa budžetom koji se izdvaja za socijalno stanovanje.¹⁸¹

U većini slučajeva, zajednička ili mešovita komisija čiji su članovi bili treća lica je vršila izbor korisnika ovog tipa stambenog zbrinjavanja.¹⁸² Ciljne grupe korisnika bile su uglavnom porodice u teškim društveno-ekonomskim uslovima koje nisu mogle da obezbede smeštaj ili „porodice u lošoj ekonomskoj situaciji“. Međutim, podaci o korisnicima ovih stambenih jedinica uglavnom nisu transparentni i nalazi pokazuju da se ne poštuju uvek zakonom određene kategorije korisnika.¹⁸³ Dostavljeni podaci retko obuhvataju raščlanjene podatke o nevećinskim zajednicama, samo je za dve opštine preciziran broj korisnika iz nevećinskih zajednica.¹⁸⁴

177 Na primer, Opština Prizren.

178 Uključujući popravke krova.

179 Vitina, Klina, Mališevo.

180 Na primer, opštine Prizren, Orahovac, Suva Reka, Đakovica, Podujevo, Glogovac, Vučitrn i Srbica.

181 Na primer, opštine Đakovica i Podujevo.

182 Regioni Prizrena, Peći i Mitrovice.

183 U Podujevu su izgrađene 62 kuće u „Naselju mučenika“.

184 Podujevo, Mališevo.

Velika većina opština koje su potpisale ovu vrstu sporazuma tvrdila je da ili nemaju dovoljno finansijskih sredstava ili opštinskog zemljišta da samostalno pokrenu stambenu izgradnju, ili da je angažovanje treće strane omogućilo da se obezbedi neophodni stambeni smeštaj za stanovnike. U pogledu usaglašenosti sa zakonom, neke opštine su tvrdile da će se ugovori o neprofitnom zakupu sklapati sa korisnicima sve dok se ne reše pitanja samostalnog stalnog boravka, ili ekonomska i socijalna situacija, i da će komisija jednom godišnje to nadgledati. Međutim, OEBS je saopštio da u praksi porodice često borave u stanovima na neodređeno vreme. Neke opštine su smatrale da ovo pitanje treba da uredi poseban zakon.

Uočeno je da je u slučaju Južne Mitrovice, opština zaključila ugovore o javno-privatnom partnerstvu sa trećim stranama, gde je opština dodelila javno zemljište, a donatori podigli zgrade. Ovakav dogovor je omogućio da opština zadrži vlasništvo nad socijalnim stanovima i da ih putem ugovora o zakupu dodeli korisnicima i da vlasništvo ostane u delokrugu zakona, umesto da se imovina prenese na korisnike. U tom smislu, model sporazuma koji je zaključen u Južnoj Mitrovici bi potencijalno mogao da posluži kao primer najbolje prakse za druge opštine koje planiraju da postignu sporazume sa trećim stranama u naporima rešavanja pitanja socijalnog stambenog zbrinjavanja.

Ipak, važno je napomenuti da su čak i u sporazumima o javno-privatnom partnerstvu korisnike birale zajedničke komisije čiji su članovi bili iz redova trećih strana. U skoro svim slučajevima, mešovite komisije sa jednim ili više članova koje su imenovale treće strane su birale korisnike. Međutim, u većini slučajeva nisu bili jasni parametri ili prioriteti korišćeni pri izboru korisnika, jer su u većini slučajeva odabrani korisnici opisivani kao „porodice u potrebi“, bez daljeg preciziranja kriterijuma za izbor. U jednom slučaju¹⁸⁵, iako je opština tvrdila da je poštovala kriterijume utvrđene zakonom, prijavljeno je da većina korisnika pripada kategorijama koje se pominju kao „osobe koje su preživele rat“ odnosno „porodice mučenika“, ratni veterani i žrtve seksualnog nasilja tokom sukoba. Kao što je gore navedeno, retko se navode raščlanjeni podaci o poreklu ili zajednicama iz kojih dolaze korisnici.

S obzirom na ovu situaciju, MŽSPPI je zvanično zatražio od predsednika opština da dostave informacije o saradnji i zajedničkim investicijama u oblasti socijalnog stanovanja sa vaninstitucionalnim akterima. Od 38 opština na Kosovu, samo tri su odgovorile MŽSPPI: Junik, Mamuša i Orahovac. Ministarstvo smatra da opštine ne bi smele da izvršavaju svoje obaveze utvrđene Zakonom o socijalnom stanovanju tako što će u projekte uključiti treća lica. Prema navodima predstavnika ministarstva, nesprovođenje zakona od strane opština nije nemar, već kršenje zakona. Opštine nisu niti informisale niti se konsultovale sa MŽSPPI pre zaključenja MOR-a ili drugih formalnih partnerstava sa vaninstitucionalnim akterima u realizaciji projekata socijalnog stanovanja.

185 Opština Podujevo.

6. Zaključci

Tokom izveštajnog perioda 2018-2023. godine, većina opština na Kosovu od ukupno 34 obuhvaćene ovim izveštajem preduzela je važne korake u pripremi i sprovođenju programa socijalnog stanovanja u svojim oblastima odgovornosti. Korisnici su uglavnom birani u skladu sa parametrima utvrđenim zakonom, čak iako su socijalni stanovi u nekoliko slučajeva dodeljivani kategorijama koje nisu predviđene zakonom, kao što su ratni veterani. Samo su četiri opštine odabrale najmanje deset odsto korisnika iz nevećinskih zajednica, uglavnom iz zajednica kosovskih Roma, kosovskih Aškalija i kosovskih Egipćana. Tokom izveštajnog perioda, MŽSPPI je finansijski podržao jedan broj opština ili u pogledu stambenih bonusa ili povodom izgradnje ili popravke/renoviranja zgrada za socijalno stanovanje.

Međutim, u izveštaju se takođe navodi da opštine ne ispunjavaju uvek svoje obaveze u skladu sa zakonom. Iako je za pohvalu to što je nekoliko opština prijavilo da su sprovele sveobuhvatniju procenu potreba stanovanja, u većini slučajeva sa procenom potreba se nastavilo samo na zahtev stanovnika, u skladu sa navodima iz prethodnog izveštaja za 2013. godinu. Trogodišnji stambeni programi nisu redovno pripremani i odobravani i opštine retko izdvajaju neophodne kadrove i finansijska sredstva ili traže sredstva od MŽSPPI za praćenje i sprovođenje ovih programa. Pored toga, neke opštine se obraćaju prihvatilištima za žrtve nasilja u porodici i nasilja nad ženama, iako su to kratkoročna rešenja, a ne stvarna alternativa socijalnom stanovanju u smislu podrške žrtvama.

Štaviše, uglavnom nije transparentno poreklo podnosilaca zahteva/korisnika i nema raščlanjenih podataka o polu ili pripadnosti nevećinskim zajednicama, što je od suštinskog značaja za prepoznavanje posebno ranjivih ili ugroženih društvenih grupa kojima je potreban smeštaj. Drugi posebni raščlanjeni podaci kao što su oni o osobama sa invaliditetom, raseljenim licima ili žrtvama nasilja u porodici ili nasilja nad ženama takođe uglavnom nisu uključeni. Čak i kad je bilo razvrstanih podataka za potrebe ovog izveštaja, i dalje je ukupan broj pripadnika zajednica u brojčanoj manjini koji su koristili ili se prijavili za socijalno stanovanje bio mali. Dok je MŽSPPI uspešno uspostavio bazu podataka o korisnicima, samo 11 opština je prijavilo da bazu koriste i da je u potpunosti funkcionalna. Čak i u onim slučajevima kad su opštine koristile bazu podataka, raščlanjeni podaci nisu uvek evidentirani.

Izveštaj takođe ukazuje da su treće strane igrale glavnu ulogu u stambenoj izgradnji na Kosovu tokom 2018-2023. godine. Na osnovu prikupljenih podataka, može se zaključiti da opštine imaju sve veću tendenciju da se okreću trećim licima za izgradnju privatnih kuća za korisnike umesto izgradnje socijalnih stanova sa ugovorima o zakupu. Zakon o socijalnom stanovanju ne predviđa ovu odredbu o stambenoj izgradnji gde se imovina prenosi na korisnike. Iako su u nekim slučajevima opštine jemčile da su poštovale Zakon o socijalnom stanovanju u pogledu izbora korisnika, uočen je ozbiljan manjak informacija

i transparentnosti u pogledu statusa porodica/pojedinaca koji su zaista smešteni u stambene jedinice.

Iako je podrška ugroženim porodicama putem izgradnje privatnih stanova dobrodošla i u nekim slučajevima, neophodna, ona izaziva zabrinutost povodom toga da li predstavlja najprikladniju praksu za rešavanje stambenih pitanja na Kosovu koja jemči jednak tretman za sve zajednice. Pored toga, institucije treba da budu odgovorne i transparentne u vezi sa finansijskim sredstvima koja dobijaju vaninstitucionalni akteri, i treba da insistiraju da kriterijumi za izbor korisnika strogo budu u skladu sa važećim zakonima. U tom smislu, primer Opštine Južna Mitrovica, gde su sporazumi o izgradnji socijalnih stanova sa NVO omogućili opštini da zadrži vlasništvo nad imovinom i zaključi ugovore o zakupu, može da posluži kao primer najbolje prakse, pod uslovom da su korisnici izabrani u skladu sa zakonom.

7. Preporuke

Ministarstvu životne sredine, prostornog planiranja i infrastrukture:

- Podržati opštine u pripremi i izradi trogodišnjih programa socijalnog stanovanja i izgraditi kapacitete opštinskih službenika za socijalno stanovanje kroz radionice i druge inicijative za razmenu najboljih praksi među opštinama. Putem ove podrške ministarstvo je dužno da podseti opštine na obavezu da prikupe razvrstane podatke o porodicama kojima je u skladu sa procenama potreba, zahtevima za socijalno stanovanje i korisnicima neophodno socijalno stambeno zbrinjavanje.
- Izraditi strategiju o socijalnom stanovanju širom Kosova u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju, na osnovu opštinskih programa socijalnog stanovanja.
- Institucije na centralnom nivou treba da organizuju informativne kampanje o socijalnom stanovanju, koje će biti usmerene na ugrožene kategorije i nevećinske zajednice.
- Imenovati stambenog inspektora koji će nadgledati stvaranje i sprovođenje programa socijalnog stanovanja u opštinama.
- Obratiti se i podsetiti opštine na mogućnost da zatraže sredstva od ministarstva kako bi finansirale nove investicije i subvencije u vezi sa programima socijalnog stanovanja.
- Osigurati da baza podataka o korisnicima ostane funkcionalna i podržati opštine u uspostavljanju i korišćenju baze podataka, uključujući obezbeđivanje tehničkih sredstava i organizovanje obuka za opštinske službenike za socijalno stanovanje.
- Posebnim zakonom urediti pitanje stambene izgradnje u partnerstvu sa trećim licima i zaključivanje ugovora o javno-privatnom partnerstvu unutar zakonskog okvira o socijalnom stanovanju, kako bi se sprečilo da opštine postupaju izvan područja primene javnih interesa i u sklopu predviđenog pravnog okvira.

Opštinama:

- Imenovati i obučiti službenike za socijalno stanovanje da se pridržavaju odredbi važećeg zakonskog okvira o socijalnom stanovanju.
- Odrediti neophodne ljudske i finansijske resurse kako bi sprovodili proaktivne i detaljne procene potreba umesto oslanjanja na *ad hoc* zahteve i kako bi nadgledali, osmišljavali i realizovali trogodišnje programe socijalnog stanovanja na sistematski način.
- Ukoliko se postignu sporazumi sa trećim stranama, obezbediti da postupaju u skladu sa zakonskim odredbama, da su korisnici izabrani u skladu sa Zakonom o socijalnom stanovanju i relevantnim administrativnim uputstvima i da vlasništvo nad imovinom ostaje opštini. U ovom slučaju, sporazum o javno-privatnom partnerstvu (kao u modelu Južne Mitrovice) može da posluži kao najbolji primer iz prakse pod uslovom da su korisnici izabrani u skladu sa pravnim okvirom.

- Prikupiti raščlanjene podatke o porodicama kojima je potreban socijalni smeštaj, zahtevima za socijalno stanovanje i korisnicima u smislu pripadnosti određenoj zajednici, uključujući žene, kako bi se osiguralo da se projekti sprovede na pravičan i nediskriminatorski način. Usmeriti se na sve društvene grupe koje su posebno ugrožene ili marginalizovane, uključujući nevećinske zajednice, osobe sa invaliditetom, raseljena lica i porodice sa samohranim rediteljem. Neophodno je da statističke informacije budu transparentne i dostupne javnosti.
- Osigurati da se potrebe i prava zajednica u brojčanoj manjini prepoznaju i poštuju kroz uključivanje njihovih predstavnika u rad opštinskih komisija za izbor. Kad god je to moguće, potrebno je povećati broj korisnika iz redova nevećinskih zajednica u onim opštinama u kojima žive zajednice u brojčanoj manjini.
- Na aktivan način dopreti do pripadnika nevećinskih i drugih ugroženih zajednica i organizovati kampanje za podizanje svesti o socijalnom stanovanju kako bi se osiguralo da sve socijalno isključene zajednice budu informisane o mogućnosti da se prijave za socijalno stanovanje.
- Dodeliti socijalni smeštaj žrtvama nasilja u porodici i nasilja nad ženama u okviru trogodišnjih programa socijalnog stanovanja i obezbediti dugoročna rešenja kroz bezbedno, održivo socijalno stanovanje izvan prihvatilišta u skladu sa odredbama novog zakona o sprečavanju i zaštiti od nasilja nad ženama, nasilja u porodici i rodno zasnovanog nasilja i osigurati pristup socijalnom stanovanju svim žrtvama i osobama koje su preživele takvu diskriminaciju.
- Redovno iznova procenjivati status korisnika, posebno dvanaest meseci nakon potpisivanja ugovora, kako je predviđeno zakonom, kako bi pojedinci/podrice kojima je neophodan socijalni smeštaj zamenili korisnike čija se situacija poboljšala.
- Ispuniti opštinske obaveze u vezi sa redovnim upravljanjem i održavanjem stanova ili stambenih jedinica socijalnog stanovanja.

