



ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА  
OPŠTINA VRNJAČKA BANJA  
MUNICIPALITY OF VRNJAČKA BANJA

# СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2013-2018.

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА





**СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2013-2018.**

ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА ВРЊАЧКА БАЊА

**Директор:**

Горан Атанасковић

**Стручни тим:**

**Општинска управа општине Врњачка Бања  
Одељење за локални економски развој**

Гордана Радичевић, начелник одељења

Валентина Крстић

Светлана Чеперковић

Небојша Алимпић



**СТАМБЕНА СТРАТЕГИЈА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА 2013-2018.**

**Радни тим:**

Снежана Боћанин  
Ђорђе Миодраговић  
Др Снежана Милићевић  
Даница Гочанин  
Александар Миљаковић  
Дејан Лучић  
Гордана Булатовић  
Слободан Дишовић  
Јасна Видаковић  
Ивица Лазаревић  
Иван Радовић  
Миомир Михајловић  
Биљана Рсовац  
Игор Матић  
Петар Драгаш

На основу Одлуке о отпочињању стратешког планирања и изради Стратегије социјалног становања општине Врњачка број:9-302/13 и члана 6. Статута Општинске стамбене агенције и Одлуке УО са 3 седнице одржане дана 24.04.2013.год.,директор Агенције доноси

**ОДЛУКУ**  
**О ОСНИВАЊУ КООРДИНАЦИОНОГ ТЕЛА ЗА ИЗРАДУ СТРАТЕГИЈЕ**  
**СОЦИЈАЛНОГ СТАНОВАЊА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА**  
**ЗА ПЕРИОД 2013-2018**

1. Оснива се Координационо тело за координисање процесом израде Стратегије социјалног становања општине Врњачка Бања у следећем саставу:
  - Бобан Ђуровић – председник општине за председника Координационог тела,
  - Горан Атанасковић – директор Општинске стамбене агенције за заменика председника Координационог тела,
  - Андрија Боћанин – заменик председника општине, члан,
  - Родољуб Џамић, председник скупштине, члан,
  - Иван Џатић, помоћник председника општине,члан,
  - Душан Стевановић, помоћник председника општине,члан,
  - Ненад Манојловић, помоћник председника општине,члан,
  - Раде Чеперковић – в.д. директора Центра за социјални рад, члан,
  - Игор Матић- члан општинског већа, члан
  - Ђорђе Миодраговић, заменик директора ЈП Дирекција за планирање и изградњу општине Врњачка Бања, члан,
  - Весна Малићанин – директор Дома здравља „Др Никола Џамић“ , члан,
  - Даница Гочанин – координатор испоставе Националне службе за запошљавање филијала у Врњачкој Бањи, члан,
  - Војкан Николић – директор ЈП Дирекција за планирање и изградњу општине Врњачка Бања, члан,
  - Жарко Марковић, Црвени крст Врњачка Бања, члан
  - Дејан Лучић, председник Удружења родитеља деце ометене у развоју, члан,
  - Драгаш Петар, председник Удружења ратних и војних инвалида, члан,
  - Валентина Крстић, председник Удружења Центар за децу и омладину, члан,
  - Славољуб Сарић – председник Актива директора основних и средњих школа, члан,
  - Миомир Михајловић, власник и директор предузећа „ПП систем“, члан,
  - Живојин Сарић, Шеф службе за катастар непокретности Врњачка Бања
  
2. Задатак координационог тела је да:
  - заступа ставове општине као целине у току израде Стратегије социјалног становања општине Врњачка Бања,

- формира радно тело - Општински форум заинтересованих учесника и радне групе и актом о формирању уреди радне обавезе и задатке чланова Општинског форума са утврђеним областима деловања,
  - прати, усмерава и координира рад Општинског форума током процеса израде Стратегије социјалног становања општине Врњачка Бања,
  - омогући приступ информацијама неопходних за техничку анализу приоритетних области,
  - пружи помоћ у координацији између општинских, регионалних и републичких јавних предузећа и установа.
3. Техничко административне послове за послове Координационог тела, обавља Општинска стамбена агенција, а стручно консултантске послове Одељење за локални економски развој.
  4. Ова Одлука ступа на снагу даном доношења, а биће објављена у „Службеном листу општине Врњачка Бања“.

Број 350-19/13 од 08.05.2013.г.

ДИРЕКТОР  
Горан Атанасковић,с.р.

## САДРЖАЈ

УВОД.....	11
ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА.....	12
<b>1. КВАНТИТАТИВНА И КВАЛИТАТИВНА АНАЛИЗА ИЗ ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ.....</b>	<b>13</b>
<b>1.1. Становништво.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2. Природна компонента кретања броја становника.....</b>	<b>15</b>
<b>1.3. Економска ситуација општине.....</b>	<b>17</b>
<b>1.4. Социоекономска ситуација становништва.....</b>	<b>17</b>
<b>1.5. Коришћење земљишта.....</b>	<b>23</b>
<b>1.6. Инфраструктура.....</b>	<b>23</b>
Водоснабдевање.....	23
Одвођење отпадних вода.....	24
Саобраћајна инфраструктура.....	24
Електроенергетска инфраструктура.....	25
Гасоводна мрежа.....	25
Поштанска и телекомуникациона мрежа.....	25
<b>1.7. Заштита културних добара и градитељског наслеђа.....</b>	<b>25</b>
<b>1.8. Постојећи градски планови и програми.....</b>	<b>26</b>
<b>2. МРЕЖА НАСЕЉА.....</b>	<b>28</b>
<b>2.1. Мере заштите за зоне градитељског наслеђа.....</b>	<b>30</b>
<b>2.2. Мере заштите за објекте градитељског наслеђа.....</b>	<b>31</b>

Социјална заштита .....	31
2.3. Постојећи стамбени фонд у приватном власништву .....	32
2.4. Управљање и одржавање стамбеног фонда .....	32
2.5. Рентални стамбени фонд .....	33
3. РАЊИВЕ ГРУПЕ .....	34
3.1. Стамбена ситуација рањивих група .....	34
Социо-анамнестички показатељи корисника по узрасним групама на активној евиденцији Центра за социјални рад .....	35
Флукуација корисника .....	35
3.2. Стамбене субвенције и подстицаји .....	36
4. СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА .....	37
4.1. Стамбена изградња-актери .....	38
4.2. Текућа стамбена изградња .....	38
4.3. Стамбено тржиште .....	39
Цене на тржишту .....	40
5. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА .....	42
6. ЗАКЉУЧЦИ .....	44
6.1. Закључак из процене садашњих и будућих стамбених потреба .....	44
6.2. Закључак о проблемима, ограничењима и препрекама .....	44
6.3. Закључак о добрим странама, могућностима и потенцијалима .....	45
7. СТРАТЕГИЈА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ (ПРИМЕНЕ) - SWOT АНАЛИЗА .....	47
7.1. SWOT матрица становања .....	49
8. ВИЗИЈА, МИСИЈА, ПРИОРИТЕТИ И ЦИЉЕВИ .....	50



8.1.	Визија, мисија и принципи просторног развоја .....	50
	Принципи просторног развоја кроз ОСС .....	50
8.2.	Предлог општег развојног приоритета .....	51
8.3.	Предложене мере .....	51
	Пројекције броја становника .....	51
8.4.	Предлог примарних стратешких циљева .....	54
8.5.	Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе .....	55
8.6.	Унапређење система управљања и одржавања стамбеног фонда .....	55
8.7.	Регулација тржишта за закуп станова у приватном власништву .....	56
9.	АКЦИОНИ ПЛАН .....	57
9.1.	Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе .....	57
9.2.	Увећање вредности постојећег стамбеног фонда и организација одржавања у свим вишепородичним зградама на територији општине .....	59
9.3.	Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника Ромских насеља .....	60
9.4.	Дефинисање и успостављање јасног (сигурног) извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре .....	62



## УВОД

Одредбе Закона о становању из 1992. и 2001. године предвиђале су да предузећа и установе издвајају допринос од 1,5 % на износ бруто зараде за солидарну стамбену изградњу. Средства која су се формирала на овај начин директно су се преносила на посебан рачун Фонда солидарне стамбене изградње општине, односно града, који су формиран и према раније важећим прописима.

Овако формиран фонд за солидарну стамбену изградњу функционисали су у пуном обиму до краја маја 2001. године када је дошло до укидања доприноса за солидарну стамбену изградњу. Најкраће речено, стандардна процедура у вези са набавком станова солидарности преко Фонда за солидарну стамбену изградњу до краја маја 2001. год. била је да се станове додељују преко конкурса и да се приликом закључења уговора о купопродаји плаћа само део вредности стана (обично између 15 и 20%) као учешће, а остатак вредности сматрао се плаћеним кроз уплату доприноса за солидарну стамбену изградњу.

Иако је члан 44. Закона о становању престао да важи 1. јуна 2001. године, средства која су на основу доприноса за солидарну стамбену изградњу и на други начин формирана (уплата за учешћа приликом куповине стана и др.) усмеравана су и даље у изградњу станова „солидарности“. Ово посебно што су у годинама пре укидања доприноса (посебно 2000. године) у многим општинама и градовима усвојени планови изградње станова солидарности, расписани конкурси за доделу и сл. У неким општинама и градовима, да би се сви планови извршили, обезбеђивана су и још се обезбеђују фондовима средства која су формирана и на други начин (из буџета и сл.)

Због наведеног, и даље у појединим општинама и градовима постоји солидарна стамбена изградња и Фонд за солидарну стамбену изградњу као инвеститор.

Поред изградње станова из Фонда солидарности, односно преко овог фонда као инвеститора, многе општине и градови, финансирају градњу „непрофитних станова“, односно станова који су намењени запосленима у појединим јавним предузећима, а пре свега у установама.

## ОПШТИНСКА СТАМБЕНА АГЕНЦИЈА

Општинска стамбена агенција је самостални правни субјект. Уписана је у регистар Трговинског суда у Краљеву 31. марта 2013. год., као буџетски корисник, чија је претежна делатност: развој пројеката о некретнинама. Поступку оснивања О.С.А.-е непосредно је претходила одлука Скупштине општине Врњачка Бања којом је укинут Фонд за финансирање и изградњу станова солидарности Општине Врњачка Бања (у даљем тексту: Фонд). Престанком овог правног субјекта поставља се питање обезбеђења услова за одрживи развој социјалног становања и начин обезбеђења и располагања средствима за развој социјалног становања. У овом моменту недостајала је подршка државе, као и стратегија из области социјалног становања и програма за реализацију стратегије.

## 1. КВАНТИТАТИВНА И КВАЛИТАТИВНА АНАЛИЗА ИЗ ОБЛАСТИ РЕЛЕВАНТНИХ ЗА СТАНОВАЊЕ

Врњачка Бања данас представља туристичко место првог степена и центар интегралне туристичке регије. Подручје општине Врњачка Бања обухвата једно градско и 13 сеоских насеља, на простору од 239 км<sup>2</sup>. Налази се на обронцима планине Гоч, око 200 км јужно од Београда. Врњачка Бања је административни, привредни и културни центар. Осталих 13 насељених места су: Вранеша, Вукушица, Врњци, Гоч, Грачац, Липова, Ново Село, Отроци, Подунавци, Рсавци, Руђинци, Станишинци и Штулац.

Према званичним резултатима пописа из 2011.године у Врњачкој Бањи је пописано 26.492 лица . Укупан број пописаних домаћинстава је 9.504, а укупан број станова 15.881.

### 1.1. Становништво

На територији Врњачке Бање према попису становништва из 2002.године живи 26.492 становника. Број становника по попису из 2002. и прелиминарним резултатима пописа из 2011. године дат је у следећој табели:

	Број становника									
	По методологији ранијих пописа							По методологији пописа 2002.		
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	1991.	2002.	2011.
Република Србија	5.794.837	6.162.321	6.678.247	7.202.915	7.729.246	7.822.795	7.893.125	7.576.837	7.498.001	7.120.666
Рашки округ	186.092	206.008	228.991	251.230	282.644	300.274	314.167	293.311	291.230	300.102
Врњачка Бања	15.916	17.394	18.820	21.940	24.768	25.875	27.592	25.275	26.492	27.332

Табела 1.1. Број становника по попису из 2002. и прелиминарним резултатима пописа из 2011. г.

Кретање становништва на подручју општине Врњачка Бања, поред апсолутног повећања становништва, карактеришу три основне детерминанте:

- механички прилив,

- негативни природни прираштај и
- демографско пражњење брдско-планинског подручја.

Период од 1948. године до данас карактерише позитиван тренд (са 15.916 у 1948. години број становника на подручју општине Врњачка Бања се повећао на 26.492 у 2002. години). Међутим, у последњим декадама 1971-1981. и 1991-2002. године општина Врњачка Бања бележи смањење стопе прираста укупног становништва (12,1 и 4,3 на 1.000 становника). Такође, вредности ланчаних индекса опадају (са 116,6 у 1971. на 102,4 у 2002.). Подручје општине Врњачка Бања обухвата општински центар Врњачка Бања и 13 сеоских насеља, тако да становништво према урбано-руралној структури чини 37,3% градског и 62,7% сеоског становништва.

**Укупан број становника по резултатима пописа из 2011. године је 26.492 што је за 1.035 више у односу на попис из 2002. године. Ово повећање је искључиво због механичког прилива становништва, након агресије НАТО-а. У самој Врњачкој Бањи по попису из 2011. године живи 10.065 лица. У осталим сеоским срединама је према резултатима пописа 17.462 лица и то : Вранеши 1.400, Врњци 2.268, Вукушица 226, Гоч 59, Грачац 1.833, Липова 985, Ново Село 4.461, Отроци 498, Подунавци 1.502, Рсавци 334, Руђинци 2.466, Станишинци 245 и Штулац 1.185 лица.**

Према евиденцији Републичког комесаријата за избеглице у Врњачкој Бањи на дан 01.07.2012. године статус расељених лица са Косова и Метохије има 3.719 лица, а статус избеглих 166 лица, или укупно 3.885 лица. И ово се намеће као битан социјални проблем. **Дакле, укупан број становника са избеглим и расељеним лицима који живе на територији Општине Врњачка Бања је 31.412.**

Групација	Годиште	број	%
Деца и омладина	0-19	5.396	19,61%
Одрасла лица	20-64	16.746	60,84%
Стара лица	65 и више	5.385	19,57%
<b>укупно</b>		<b>27.527</b>	<b>100%</b>

**Табела 1.2. Старосна структура становништва по попису из 2011. године**

У Врњачкој Бањи је укупно 22.799 пунолетног становништва. Просечна старост становника је 43,3 године.

На територији Општине Врњачка Бања налазе се три ромска насеља у којима живи око 400 становника ромске националности. Као припадници Ромске националности, према попису из 2011. год. изјаснило се 334 лица. У ромском насељу Доњи Грачац живи 59 домаћинстава са око 250 становника. У ромском насељу у Руђинцима живи око 100 становника. У ромском насељу у Врњцима живи око 30 становника. Начин живота, културолошке и хигијенске навике су на релативно ниском нивоу. Центар за социјални рад од оснивања, а нарочито задњих година у „Декади рома“, помаже ромској популацији у циљу што квалитетније интеграције, кроз подстицање и обезбеђивање бољих услова за живот.

## 1.2. Природна компонента кретања броја становника

Основно обележје демографских кретања за 10 година (1997-2007.) у општини Врњачка Бања је природни пад броја становника, тачније, запажа се негативан природни прираштај за 897 становника. При томе је у градским насељима знатно већи наталитет у односу на рурална насеља, док када је реч о морталитету запажа се нешто другачија слика, па је морталитет већи у руралним крајевима него у градским.

Природни прираштај представља разлику између броја живорођене деце и укупног броја умрлих лица у одређеном временском периоду. При томе, он може да има следеће карактеристике: може да буде негативан, ако је број умрлих већи од броја живорођених, може да поседује вредност нула, када је њихов број изједначен, или да буде позитиван када је број живорођене деце већи од броја умрлих.

Стопа природног прираштаја јесте повећање (или смањење) становништва на 1000 становника. Стопа природног прираштаја осликава разлику стопе наталитета и стопе морталитета. Она такође може бити позитивна и негативна, када се јавља депопулација.

Година	Број живорођених	Број умрлих	Природни прираштај	Стопа природног прираштаја
1991.	285	289	-4	-1,6
1992.	342	294	48	1,9
1993.	311	348	-37	-1,5
1994.	281	284	-3	0
1995.	285	309	-24	-0,9
1996.	283	280	3	0
1997.	249	296	-47	1,9
1998.	270	328	-58	2,2
1999.	263	319	-56	-2,2
2000.	266	375	-109	-4,3
2001.	263	363	-100	-4
2002.	306	309	-3	0,1
2003.	318	367	-49	-1,8
2004.	286	374	-88	-3,3
2005.	254	377	-123	-4,6
2006.	227	355	-128	-4,8
2007.	226	362	-136	-5,1

Табела 1.3. Стопа природног прираштаја



### 1.3. Економска ситуација општине

Индустрија у Врњачкој Бањи дефинисана је Генералним и Просторним планом. Дозвољене су оне делатности које нису у супротности са основном лечилишно-здравственом функцијом бање. Индустијске зоне сконцентрисане су углавном на улазу у Врњачку Бању, а и делом су разливане уз магистрални пут Краљево-Крушевац, комунално опремљене са излазом на пут, налазе се у власништву правних и физичких лица. У зависности од захтеване Индустија намене могуће је препарцелацијом постићи одговарајућу величину парцеле. Осим у зони индустрије, поједине пословне комплексе могуће је изградити у зони сервиса и складишта, малој привреди и занатству, мешовитим индустријским зонама и сл. Поред постојеће индустријске структуре у наредном периоду очекује се и развој нових малих и средњих предузећа у свим индустријским гранама прерађивачког сектора. На територији Општине Врњачка Бања према подацима РФ ПИО запослених филијала Краљево на дан 31.12.2012. године укупно је 5.399 пензионера. Број пензионисаних лица је повећан за 11% у односу на претходну годину.

Година	Укупно	инвалидске	старосне	породичне
2012.	5.399	1.203	2.897	1.299

**Табела 1.4. Број и типови пензионера на територији општине Врњачка Бања**

Просек старосне пензије је 25.759,16 дин, просек пензије занатлија је 25.687,48 дин, просечна пољопривредна пензија је 10.435,00 дин. док је просек војних пензија 46.320,30 дин. Просечна зарада по запосленом без пореза и доприноса у привреди за децембар 2012 год. У општини Врњачка Бања износила је 34.160,00 дин, што је најнижа просечна зарада по запосленом у Рашкој области.

### 1.4. Социоекономска ситуација становништва

Општина Врњачка Бања, обухвата површину од 238,6 km<sup>2</sup>, 2002.године имала је 26.492<sup>1</sup> становника (0,35 % популације Србије и 14,2 % Рашког округа), са просечном густином насељености од 111 ст/km<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Методологија пописа 2002.

Општина Врњачка Бања је по попису 1948.године имала 15.916 становника. Највећи број становника је забележен по основу пописа из 2002. када је општина имала 27.592 (26.492<sup>2</sup>) становника. Апсолутни пораст броја становника у периоду 1948 - 2002. је 11.676 становника.

Посматрајући динамику кретања становништва у нашој општини по пописним годинама имамо следећу слику:

Насеље		Број становника по пописним годинама							
		1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Општина		15916	17394	18820	21940	24768	25875	27592	26492
1.	Вранеша	1409	1415	1432	1487	1550	1529	1437	1418
2.	Врњачка Бања	2355	3158	4971	6520	9699	9812	10273	9877
3.	Врњци	1577	1734	1332	2729	1569	1846	2199	2025
4.	Вукушица	385	427	353	320	310	283	247	246
5.	Гоч	309	289	300	224	155	79	68	68
6.	Грачац	2395	2386	2277	2129	2012	2045	2059	2011
7.	Липова	553	592	583	640	762	954	1004	955
8.	Ново Село	2244	2340	2421	2651	3168	3619	4062	3952
9.	Отроци	849	888	852	761	698	627	553	543
10.	Подунавци	710	762	811	1070	1315	1365	1488	1446
11.	Рсавци	435	435	436	424	424	410	400	399
12.	Руђинци	1128	1211	1276	1335	1468	1826	2166	2019
13.	Станишинци	934	935	922	772	665	473	394	391
14.	Штулац	633	822	854	878	973	1007	1242	1142

Табела 3.5. Кретање броја становника по насељима

<sup>2</sup> Методологија пописа 2002.

График 1.1. Преглед пораста броја становника по насељима Општине Врњачка Бања у периоду 1948-2011.

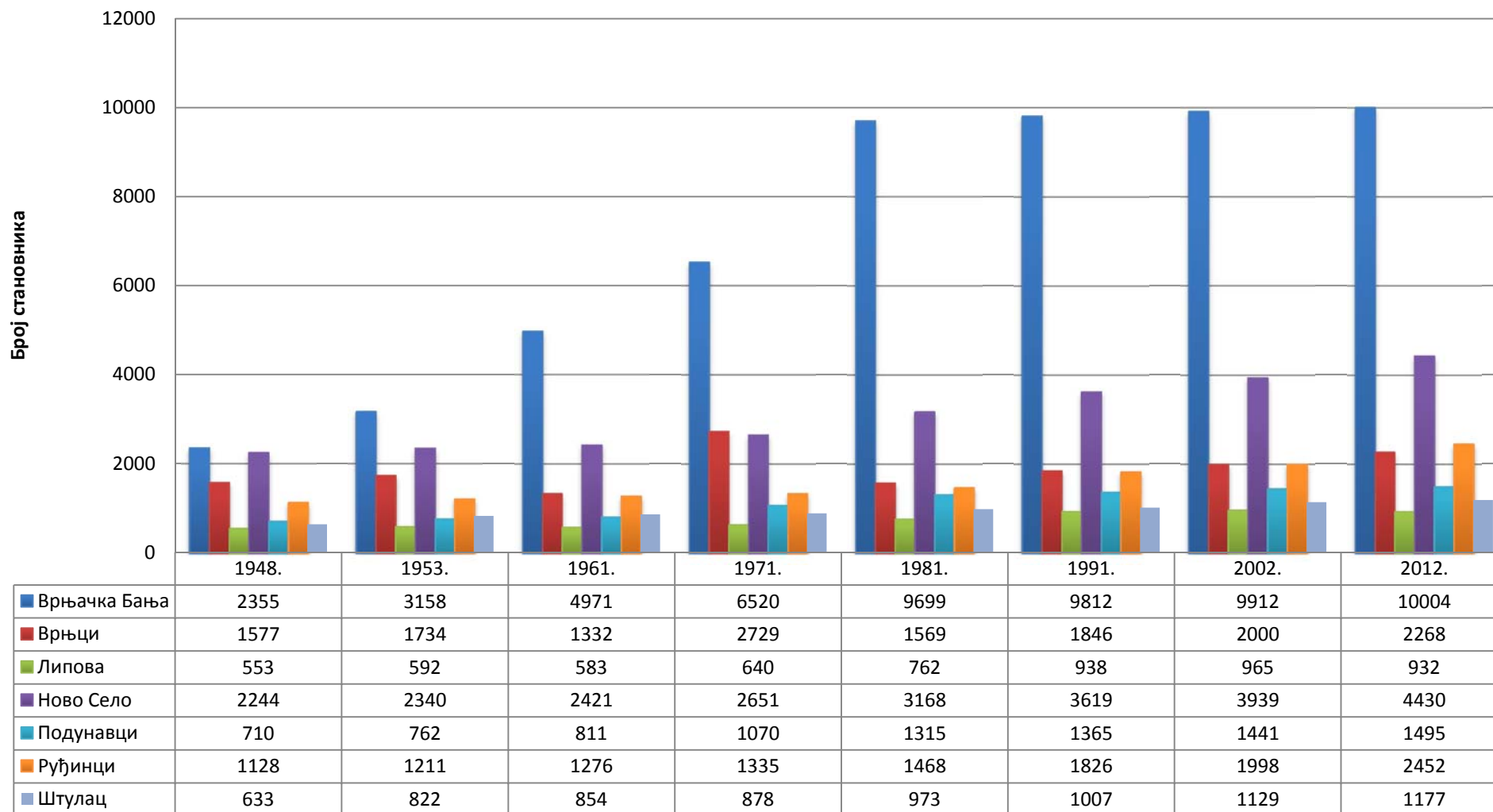
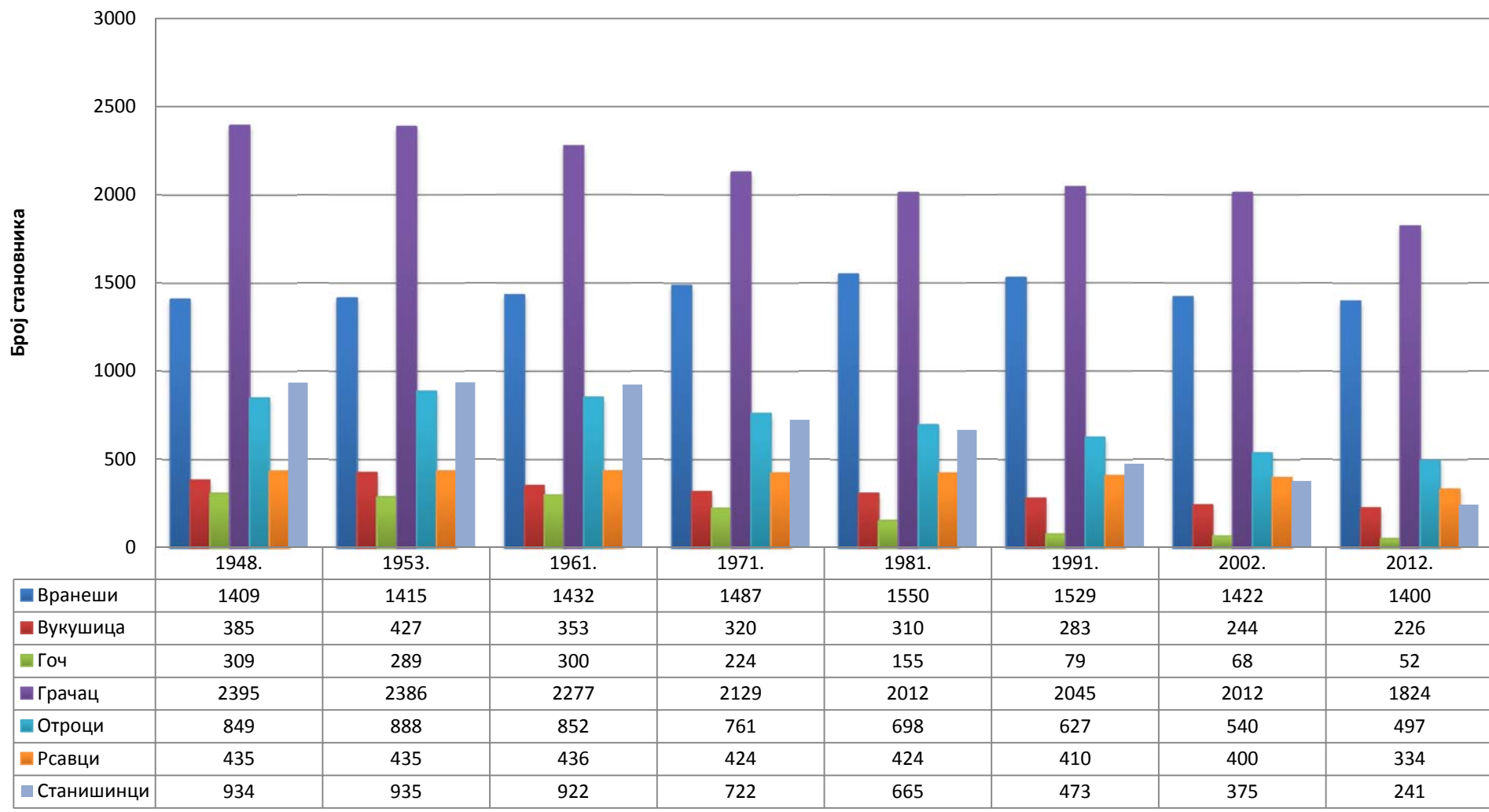


График 1.2. Преглед пада броја становника по насељима Општине Врњачка Бања у периоду 1948-2011.



Табеле апсолутног пораста, просечног годишњег пораста и индекса пораста становништва у насељима, показују да се у погледу развоја популације издвајају следеће групе насеља: прва група је са негативним трендом, друга је са стагнантним и трећа у којој се бележи пораст укупног становништва.

Првој групи насеља, која су захваћена депопулационим процесом припада седам насеља (Гоч, Станишинци, Вранеша, Вукушица, Грачац, Отроци и Рсавци), или 50 % од укупног броја насеља. Ова насеља припадају депопулационим насељима на основу упоређења пописних периода 2002/1948. године. Од 7 насеља са депопулационим трендом, најизразитија појава је у насељима Гоч и Станишинци (на основу упоређења пописних периода 2002/1948. год.). Насеље Гоч тежи потпуном губитку становништва.

По основу анализе индекса пораста становништва пописа 2002. и 1991. год. 7 насеља не припада депопулационим насељима. Од ових насеља издваја се насеље Липова, у коме број становника стагнира.

Карактеристика ових насеља је да се из њих иселава махом младо становништво, због тога се увећава број старачких домаћинстава и реално смањује репродуктиван потенцијал становништва.

Трећој групи припадају насеља у којима је дошло до повећања броја становника. На основу упоређења пописних периода 2002/1948. год. ту спадају насеља Врњачка Бања, Врњци, Ново Село, Подунавци, Руђинци и Штулац.

На основу упоређења пописних периода 2002/1948. год. Врњачка Бања бележи изразити пораст становништва. На основу упоређења пописних периода 2002/1991. год. насеље Ново Село бележи најинтензивнији раст броја становника.

Посматрајући у целини на бази апсолутних бројева број становника, за општину Врњачка Бања се може рећи да бележи демографски раст.

Учешће становништва градског насеља Врњачка Бања у укупном становништву Општине стално расте. Тако је 1948. године ово учешће било 14,8 %, 1971. 29,7 %, да би 2002. у општинском центру живело 37,3 % становника Општине. Евидентни пораст броја становника Врњачке Бање, резултат је комбинације фактора миграције и природног прираштаја, с тим што миграциони салдо у условима непрекидног смањивања природног прираштаја у релативном смислу појачава овај утицај.

Општина је суочена са великим бројем расељених, избеглих и прогнаних лица са Косова и Метохије, као новим житељима и корисницима простора. Према подацима Комесаријата за избеглице на територији Општине се налази око 231 избеглих лица, а интерно расељених лица 3.681, што је

око 14 % сталног становништва. њихов статус није решен а њихов број је променљив, али се мора имати у виду да су они већ дуже време постојећи корисници простора, и да ће бити у неком будућем периоду.

Раст броја становника градског насеља Врњачка Бања ће се наставити знатно мањим интензитетом у односу на претходни међупописни период. Имајући у виду општу демографску слику, утицај депопулације, последице светске економске кризе, може се сматрати да ће миграције остати главни фактор раста броја становника општинског центра.

Најновији подаци указују на даље смањење просечне величине домаћинства, како у градском центру тако и у осталим насељима и на нивоу општине. Услед депопулације и дугогодишње економске кризе, повећава се удео „нуклеарних“ породица чиме није обезбеђена ни проста репродукција становништва.

	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002
Општина	4,7	4,6	3,8	3,4	3,2	3,2	3
Врњачка Бања г	2,9	3,1	3	2,8	2,8	2,9	2,7
Остала насеља	5,3	5,1	4,2	3,7	3,5	3,5	3,2

**Табела 3.6. Просечна величина домаћинства**

На нивоу Општине у структури домаћинства, 1991.године, највеће је учешће двочланих домаћинства (24 %) и четворочланих (23 %), учешће трочланих домаћинства је 17,2 % и једночланих 16,0%.

## 1.5. Коришћење земљишта

Што се капитализације грађевинског земљишта тиче, процењује се да се у Републици Србији грађевинско земљиште недовољно капитализује, и то на основу следећих података: удео грађевинског земљишта у укупном земљишту износи око 9%; Удео накнаде за уређивање грађевинског земљишта у фискалним приходима општина и градова Републике је 10,3%, а накнаде за коришћење грађевинског земљишта 5,1%. У повољнијем положају је само неколико општина, међу њима и Врњачка Бања, где се одвија интензивнија изградња или се води активнија земљишна политика.

## 1.6. Инфраструктура

### Опремљеност Врњачке Бање комуналном инфраструктуром и достигнути ниво комуналног стандарда

Инфраструктуру можемо генерално дефинисати као физичку и просторну структуру - објекте који омогућавају кретање људи, добара, производа, воде, енергије, информација, отпада и слично.

Комунална инфраструктура представља услов квалитетног просторног и урбанистичког развоја града, односно квалитета живота.

На територији Врњачке Бање постоје изграђени следећи инфраструктурни системи:

- Водоснабдевање
- Саобраћајна инфраструктура
- Електроенергетска инфраструктура
- Гасоводна инфраструктура
- Поштанска и телекомуникациона мрежа
- Одвођење отпадних вода

### Водоснабдевање

Груписањем система водоснабдевања са заједничким конзумним подручјем, добијено је 5 подсистема водоснабдевања :

- Подсистем 1 - Врњачки водовод који се користи за снабдевање насеља Врњачка Бања, Врњци, Руђинци и Штулац. Предвиђено је да овај систем у потпуности задовољава будуће потребе наведених насеља;
- Подсистем 2 - обухвата насеља Ново Село, Липова и Рсавци;
- Подсистем 3 - обухвата насеља Грачац, Отроци и Подунавци;
- Подсистем 4 - обухвата насеља Вранеша и Вукушица;
- Подсистем 5 - обухвата насеља Гоч и Станишинци.

Насеља Гоч и Станишинци немају изграђене системе водоснабдевања, већ се становници снабдевају индивидуално са локалних извора.

Акумулација „Селиште“ је објект водоснабдевања на Гочкој реци, изграђен за потребе снабдевања водом у условима повећане потрошње.

### Одвођење отпадних вода

Садашње стање отпадних вода на територији општине Врњачка Бања, са аспекта утицаја на животну средину је неодрживо с обзиром да се све отпадне воде које се стварају на овом подручју неконтролисано испуштају у локалне водотоке, напуштене копане бунаре или неадекватне септичке јаме. Постојећа канализациона мрежа, иако покрива значајну територију насеља, не задовољава предвиђене минималне критеријуме, с обзиром да се отпадне воде без пречишћавања испуштају у Западну Мораву.

### Саобраћајна инфраструктура

Према напред изложеном, динамику развоја саобраћаја на територији општине Врњачка Бања треба заснивати на решавању проблема саобраћаја унутар језгра и то формирањем концентричних прстенова, као и решавању проблема повезивања привредних и туристичких потенцијала општине са мрежом магистралних путева и ауто пута Појате – Пожега.

Укључивање Врњачке Бање у ваздушни саобраћај могуће је очекивати у оквиру ревитализације ваздушног саобраћаја на аеродрому у Трстенику као и значајнијег интензивирања цивилне функције аеродрома у Краљеву (Лађевци).



## Електроенергетска инфраструктура

У хидроенергетском смислу енергетски потенцијал за производњу електричне енергије представља река Западна Морава, на делу тока општине Врњачка Бања.

Од обновљивих извора енергије, посебан значај има геотермална енергија, која је само делимично искоришћена за потребе здравствено-лечилишних објеката. У циљу оптималног коришћења овог потенцијала, неопходна су нова научна истраживања, ради повећања удела чистих извора енергије, што има директну последицу на смањење загађења, зависности од увоза и цене других извора енергије.

## Гасоводна мрежа

Побољшање енергетске ефикасности, рационалнија потрошња других видова енергије (првенствено фосилних горива и електричне енергије), смањени трошкови експлоатације и минимално загађење животне средине јесу циљеви у будућем планском периоду које је могуће остварити ширењем гасоводне мреже.

## Поштанска и телекомуникациона мрежа

Проблем у обављању телефонског саобраћаја имају делови територије који покривају аналогне централе. Њихов капацитет у потпуности је искоришћен, због чега ће се извршити проширење дигиталним централама.

### 1.7. Заштита културних добара и градитељског наслеђа

Мере заштите културних добара спроводиће се у складу условима и мерама заштите надлежних институција и државних органа.

Најзначајнија и обавезна мера заштите је израда Програма заштите и ревитализације Врњачке Бање, потом регулационих планова, урбанистичких пројеката и пројеката озелењавања. Због ефикасности у изради Програма заштите и ревитализације Врњачке Бање и реализације мера неопходно је што пре утврдити динамику приступања појединим фазама рада.

Непосредна повезаност између степена развоја одређеног простора и његове опремљености инфраструктурним системима, потврђује да је инфраструктура присуство односно одсуство окосница развоја одређеног простора.

Међузависност указује на могућност да се кроз осмишљен и програмиран развој инфраструктуре подстиче и усмерава развој једног општинског простора у целини.

**За обезбеђивање услова за планирање, организацију и и функционисање већине инфраструктурних система задужена је локална заједница.**

Улога локалних органа власти у овој области је врло битна односно незаменљива, јер правилно схваћен значај ове области у укупном функционисању насеља, локална власт кроз различите иницијативе треба да настоји да унапређењем инфраструктуре побољша своје компаративне предности у такмичењу за привлачење нових развојних иницијатива.

### 1.8. Постојећи градски планови и програми

Врњачка Бања припада градовима који су планирали простор за развој насеља континуално:

- Просторни план општине Врњачка Бања
- Генерални урбанистички план општине Врњачка Бања
- План генералне регулације Гоча
- План детаљне регулације центар са главним бањским парком

У фази усвајања:

- ПДР Јастребачка улица;
- План генералне регулације општине Врњачка Бања – (након усвајања овог планског документа престаје да важи генерални урбанистички план општине Врњачка Бања).

За успешну изградњу стамбених објеката, како на градском подручју тако и на територији целе општине као претходни услов треба да постоји повољна економско-финансијска ситуација и одговарајуће планирање простора кроз урбанистичке планове.

Уколико су кроз урбанистичке планове дефинисане зоне намењене становању, а при том опремљене и свом потребном инфраструктуром, повољно ће утицати на опредељење инвеститора за улазак у поступак изградње станова.

Поред наведеног правилног урбанистичког планирања становања, повољна је ситуација и уколико општина располаже са слободним локацијама за изградњу стамбених објеката.

Кроз реализацију програма запошљавања на територији општине Врњачка Бања оствариле би се повољније финансијске могућности за решавање становања грађана што би резултирало и повећаном стамбеном изградњом.

Непостојање урбанистичких планова са опредељеним наменама отежава стамбену изградњу и истовремено доводи до формирања неформалних насеља која у већини случајева не могу бити довољно инфраструктурно опремљена.

## 2. МРЕЖА НАСЕЉА

Целокупна територија општине заузима површину од 238,6 km<sup>2</sup>, покривена је мрежом од 14 насеља, распоређених у 13 катастарских општина, у којима је пописом 2002.године евидентирано 26.492 становника. На овој територији живи 8.983 домаћинства, чија је просечна величина 3 члана. Просечна густина насељености општине износи 111 ст/km<sup>2</sup>.

Посматрајући стање 1961. године, 9 насеља је имало густину насељености мање од 100 ст/km<sup>2</sup>, 5 насеља је имало густину насељености од 100-300 ст/km<sup>2</sup>. Упоредом података обрађених по попису из 1961. и 1981.године уочава се да се смањује број насеља са густином до 100 ст/km<sup>2</sup> са 9 у 1961.г. на 7 насеља у 1981. и 2002.години, док број насеља са густином од 100 до 300 ст/km<sup>2</sup> расте са 5 на 6 насеља. Овакав тренд кретања указује да су ове групе насеља, захваћене депопулационим процесом, услед ниског природног прираштаја, а још значајније услед изражених миграторних кретања становништва ових насеља. Ова констатација се не односи на приградска насеља и насеља дуж магистралног пута, која показују тренд раста (карта: Класификација насеља према густини насељености 1961,1981, 2002.).

Категорије насеља према броју становника	Број насеља	Учешће у укупном бр. насеља (%)	Број ст. по категорији насеља	Учешће у укупном становништву (%)
< 500	4	28,6	1104	4,2
501 – 1000	2	14,3	1498	5,7
1001 – 2000	3	21,4	4006	15,1
2001 – 3000	3	21,4	6055	22,9
3001 – 10000	2	14,3	13829	52,2
<b>Укупно :</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>26492</b>	<b>100</b>

**Табела 2.1. Класификација насеља према броју становника у 2002. год.**

Највећи број насеља припада групи малих насеља, са мање од 500 становника, у којој се налазе насеља Гоч, Вукушица, Станишинци и Рсавци. Ова насеља брдско-планинског типа учествују са 28,6 % у укупном броју насеља и највише су погођена депопулацијом. На другом месту по бројности су

насеља која имају од 1001-2000 становника и насеља од 2001-3000 становника са учешћем од по 21,4 %. Насеља у групама од 501-1000 и од 3001-10000 становника учествују са по 14,3 % у свакој групи.

На основу односа градског становништва (37,3 %) и пољопривредног становништва (5,1 %) у укупном становништву општине, општина Врњачка Бања се сврстава у групу урбанизованих општина којих је 25 у Србији. Карактеристичан географски положај, долина Западне Мораве, планински терени Гоча, и саобраћајни правци, битно су утицали на развој мреже насеља овог дела Србије. Својим положајем, насеља су најчешће смештена дуж значајних путних праваца, на местима где постоје повољне природне карактеристике (ортографске, хидролошке, педолошке и др.). Сви ови фактори условили су морфологију и структуру насеља општине Врњачка Бања.

У општини Врњачка Бања могу се издвојити следеће групе насеља:

- **Градска насеља;** Овој групи насеља припада насеље Врњачка Бања као центар општине, са припадајућим функцијама административно-управног центра. Истовремено, ово насеље има и функцију **бањског насеља** и бањског центра међународног значаја.
- **Сеоска насеља** су најбројнија категорија у Општини. Основна карактеристика им је највећи број насеља са непољопривредним и мешовитим становништвом. (карта 4.). Нека од сеоских насеља, са већим бројем непољопривредног становништва које ради у градском насељу, представљају приградска сеоска насеља и у систему су функционално повезана са градским центром. На територији општине Врњачка Бања има 10 сеоских насеља и то су : Ново Село, Подунавци, Грачац, Вранеши, Вукушица, Отроци, Рсавци, Штулац, Гоч и Станишинци.

Од овог броја, села Станишинци, Гоч и Вукушица припадају **примарним сеоским насељима**.

Планске акције које ће допринети оживљавању насеља, односно унапређењу демографске слике, јавних служби и привреде биле би следеће:

Планске акције	Насеља
Брига о старима (здравствена заштита, помоћ у кући)	Гоч, Станишинци, Вукушица, Отроци, Врњачка Бања
Интензивирање пољопривредне производње, увођење стандарда, промоција аутохтоних производа, маркетинг, пласман	Вранеши, Грачац, Ново Село, Рсавци, Отроци, Подунавци Гоч и Станишинци
Развој и подизање нивоа квалитета објеката јавних служби	Гоч, Ново Село, Подунавци, Станишинци, Липова, Врњци, Штулац, Грачац, Вранеши
Иницијални развој услужног сектора	Гоч, Станишинци, Подунавци, Врњци, Липова, Руђинци

Планске акције	Насеља
Модернизација услужног сектора	Врњачка Бања, Подунавци, Ново Село
Иницијални развој угоститељства	Станишинци, Подунавци, Врњци, Гоч
Унапређење угоститељства	Гоч, Станишинци, Подунавци, Врњци, Врњачка Бања, Липова
Развој агро-туризма	Грачац, Рсавци, Отроци, Станишинци,
Развој осталих туристичких услуга	Грачац, Рсавци, Отроци, Станишинци, Липова

Табела 2.2. Планске акције

### 2.1. Мере заштите за зоне градитељског наслеђа

Просторно културно-историјску целину Комплекса Врњачке Бање, осим наслеђених природних вредности - извора минералне воде, флоре и фауне, сачињавају и урбана матрица - јединствено решен парк, шетне стазе и правци, као и наменски пројектоване грађевине током последњих сто година.

Наслеђена урбана матрица сачувала је у највећој мери првобитне облике Бање и концепт њених градитеља у свим основним потезима, па се приликом новог планирања ова концепција уређења простора мора поштовати. Стога је нужно да се дође до битних података о првобитном стању и свим изменама насталим у простору Бање, а који се налазе у литератури и другим изворима, и пружају могућност да се рестаурацијом првобитних грађевина дође до значајних садржаја.

Најзначајнија и **обавезна мера заштите** је израда Програма заштите и ревитализације Врњачке Бање, потом регулационих планова, урбанистичких пројеката и пројеката озелењавања. Због ефикасности у изради Програма заштите и ревитализације Врњачке Бање и реализације мера неопходно је што пре утврдити динамику приступања појединим фазама рада.

У циљу очувања интегритета Врњачке Бање успостављају се четири зоне заштите. Мере заштите ће се спроводити у три основне зоне и у контакт зони (зони заштићене околине). Извршена је општа идентификација зграда са циљем да се за потребе израде ППО-е дају мере заштите. Идентификоване су следеће зоне :

**I зона** - неопходно је урадити детаљан Програм заштите, ревитализације и уређења простора културних добара.

**II и III зона** - неопходно је урадити Регулациони план и у њега уградити Програм заштите, ревитализације и уређења простора.

**IV зона** - шира зона заштите - зона заштићене околине обухвата делове насеља са неправилном (слободном) урбаном матрицом (стихијски попуњен простор), као и појединачне објекте у селима који су грађени по узору на бањске виле. То је простор контактне зоне непосредно везан за урбане процесе и токове у језгру. У овој зони неопходно је очување визура - визуелних карактеристика јединственог изграђеног и неизграђеног простора. За ову зону важе опште мере у циљу спречавања рушења. Дозвољена је изградња инфраструктуре и грађевина уз услове службе заштите и примену правила изградње и посебних услова за појединачне објекте који ће програмски добити одређени значај.

## 2.2. Мере заштите за објекте градитељског наслеђа

- Објекте ове групе треба сачувати у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.
- Објекте је неопходно ревитализовати, јер је то једини начин да се у датим условима физички заштите. Техничка заштита као основни услов очувања споменика не може да обезбеди њихову трајну заштиту уколико нису решени и проблеми редовног одржавања таквих споменика, а редовно одржавање могуће је решити на најповољнији начин повезивања са одређеном функцијом.
- Пројекти адаптације треба да помире уважавање интегритета и особености изворног решења са прихватљивим стандардима савременог живота. За пројекте рестаурације и адаптације потребно је архитектонски истражити и снимити објекте и након тога прибавити детаљне услове надлежног Завода за заштиту споменика културе.

## Социјална заштита

- Пројекат изградње дома за стара лица;
- Пројекат изградње садржаја за децу и омладину (дом омладине, спортски терени);
- Израда плана за увођење нових програма за децу и омладину (клубови, секције);
- Израда плана за увођење нових програма за стара лица
- Едукативни пројекти за укључивање маргинализованих група на тржиште рада;
- удружења родитеља деце ометене у развоју;
- План унапређења информисања корисника социјалне заштите

### 2.3. Постојећи стамбени фонд у приватном власништву

Издвајање средстава за финансирање стамбене изградње било је уређено Законом о финансирању стамбене изградње (Сл. Гласник СРС 4/86 и 6/86) који се примењивао до 1990. године. Средства за финансирање стамбене изградње за своје раднике, радне организације су обезбеђивале из чистог дохотка, а организације, обвезници пореза на доходак, из свог дохотка су обрачунавале средства за солидарну стамбену изградњу. Доношењем Закона о стамбеним односима 1990. године престао је да се примењује претходни Закон, па су средства за решавање стамбених потреба запослених добијана од продаје станова носиоца станарског права.

Доношењем Закона о становању 1992. године престају да се издвајају средства из дохотка за стамбену изградњу и остаје само обавеза издвајања средстава за солидарну стамбену изградњу, у битно мањем обиму од ранијих издвајања.

Од 2001. до 2004. егзистира порез на фонд зарада из кога општине својим одлукама опредељују проценат за даље финансирање солидарне стамбене изградње. То су реално данас једина средства намењена овим потребама.

Повлачењем државе из сектора управљања и одржавања, као и због драстичног осиромашења становништва, стамбени фонд континуирано пропада.

**Закључак: Данас готово и не постоје предности које се односе на укупно становање. Највећи проблеми у овој области су:**

- Одсуство стамбене стратегије која обухвата планирање и координирање различитих активности, укључујући привлачење помоћи међународних организација,
- Неадекватност постојећег законског оквира који не може да одговори на бројне проблеме у стамбеном сектору,
- Опadaње квалитета станбеног фонда и непостојање механизма за управљање и одржавање стамбеног фонда,
- Непостојање финансијских механизма и реалних извора за стамбене инвестиције,
- Недостатак могућности да се стамбено обезбеде социјално рањиве групе и
- Потреба унапређења постојећег просторног и урбанистичког планирања, ажурирање катастарских подлога, решавање проблема илегалне изградње и тд.

### 2.4. Управљање и одржавање стамбеног фонда

Успешно управљање стамбеним фондом први је предуслов за његову рационалну експлоатацију. У тржишним економијама овај процес се одвија у амбијенту конфликта интереса. Управо је то и основни задатак управљања: усагласити различите интересе власника, закупаца и других корисника станова.



Само управљање стамбеним фондом подразумева читав низ послова и задатака, као што су: рационално коришћење стамбеног фонда, понуду закупцима, обезбеђење станарине, заштиту квалитета станова и зграда и њихових архитектонских вредности, као и благовремени повраћај уложених средстава у станове.

Стамбени фонд годинама није одржаван. Реалне потребе за одржавањем су вишестурко веће од укупно наплаћених средстава из станарине.

У погледу одржавања стамбеног фонда, посебно место припада развијању тржишта услуга за одржавање стамбеног фонда. У том смислу, примарна је конкуренција великих и мањих предузећа и предузетника који нуде различите услуге, као што су: вођење књига, одржавање и чишћење, занатске поправке инсталација и уређаја мањег или већег обима на стамбеним зградама и становима.

Након спроведене приватизације друштвеног стамбеног фонда, власници станова су врло мало или готово нимало заинтересовани за одржавање заједничких делова зграде. Већином је присутно схватање да је држава у лицу града та која је дужна да води бригу о изградњи, али и о одржавању станова.

**Закључак:** Тренутно на територији општине Врњачка Бања не функционише предузеће за одржавање и управљање стамбеним фондом, већ самим откупом станова и преласком у приватно власништво та обавеза пренета на скупштине станара стамбених зграда и власнике станова. Економска ситуација становништва не допушта адекватно одржавање.

## 2.5. Рентални стамбени фонд

На територији општине Врњачка Бања нема ренталног стамбеног фонда који се одвија преко агенција за некретнине. Разлоге у највећој мери можемо наћи у ниској цени ренте (75% од реалне цене), као и у настојању рентијера да избегавају плаћање пореза, као и у непостојању законских оквира који би били обавезујући у овој области.

**Закључак:** Непостојање ренталног сектора проузрукује неусаглашеност између понуде и потражње на тржишту некретнина, те ствара нереалну слику о стварним потребама становништва у области становања.

### 3. РАЊИВЕ ГРУПЕ

#### 3.1. Стамбена ситуација рањивих група

Корисници	М	Ж	укупно	пасива	
Деца		286	232	518	72
Млади		113	105	278	113
Одрасли		501	763	1264	201
Старији		231	369	600	53
Укупно		1123	1537	2660	439

#### Број корисника на евиденцији Центра за социјални рад у 2012. години у Врњачкој Бањи

На активној евиденцији Центра на дан 31.12.2012 год. укупно је евидентирано 2660 корисника, односно 9,67% од укупног броја становника Општине. Сагледавајући по узрасним групама највише је одраслих корисника женског пола. **Напомињемо да у укупан број корисника нису урачунати корисници којима се социјалне услуге пружају у Клубу за стара лица (50 лица) и корисници различитих информација о правима и услугама из социјалне заштите (око 350 лица), које се програмом не препознају. О наведеним корисницима не води се службена евиденција и јер програмски није подржана. Свакако, број лица са којима је Центар за социјални рад у протеклој 2012 години радио прелази 3.000, што је око 11% од укупног броја становника општине Врњачка Бања.**

Током 2012.године Центру за социјални рад поднето је 2.688 различитих писмених захтева и поднесака, по којима је Центар решавао у складу са законом. Центар за социјални рад је пружио 1.063 других различитих активности о којима се не води службена евиденција.

Разлог уласка у систем социјалне заштите највећим делом је целокупно лоша економска ситуација. Најдоминантнија заштита корисника у Центру за социјални рад Врњачка Бања је и у 2012 години материјална подршка посебно осетљивих група свих узрасних категорија.

У 2012. години на евиденцији Центра, од укупног броја корисника, 1.381 (жене 802) је са сеоског подручја, а осталих 1.279 корисника (жене 735) је са пребивалиштем у Врњачкој Бањи. Сагледавајући кориснике по родној припадности на евиденцији Центра за социјални рад Врњачка Бања је заступљено корисника женског пола: 58%.

### Социо-анамнестички показатељи корисника по узрасним групама на активној евиденцији Центра за социјални рад

Законом о социјалној заштити су дефинисане две основне групе корисника: 1.) деца и млади, 2.) одрасли и старији корисници. Додате су и нове категоријалне групе корисника које су у пракси социјалне заштите до сада биле недовољно препознате (жртве трговине људима, бескућници и повратници-реадмисија). Потребно је додати и бележити нове услуге по шифарнику како би евиденција корисника у Центру за социјални рад била свеобухватнија и прецизнија.

Корисници различитих права и услуга Центра за социјални рад Врњачка Бања су држављани Републике Србије, углавном Срби и Роми. Евидентираних **корисника ромске националности је** укупно 270 ( деце 86, младих 39, одраслих 125 и остарелих корисника ромске националности је 20) што је **80,84% Рома од укупног броја који су се по попису из 2011 изјаснили као Роми**, и који живе на територији Општине ( према попису из 2011. године укупно се изјаснило као Ром 334 лице).

У извештајној години на евиденцији Центра за социјални рад Врњачка Бања налазило се: 167 запослених корисника, 137 пензионера, незапослених 1.506 лица, 332 радно неспособна корисника. Ученика је 169, осталих корисника 349 са непознатом школском спремом ( непотпуна школска спрема, прекинуто школовање, још не похађа школу...). Међу корисницима највише је лица са средњом стручном спремом.

Корисника старијих од 65 година је 23% од укупног броја лица која се налазе на евиденцији ЦСР, одраслих лица је заступљено 48% , младих 10% и деце 20% .

### Флукуација корисника

У Центру за социјални рад Врњачка Бања у 2012. години забележено је 446 ново евидентираних корисника, а пренетих корисника са којима је настављен рад у 2012. години је 2.085. Током године стављено је у пасиву 439 корисника, јер је рад са корисником окончан из различитих разлога: престала потреба, корисник се осамосталио, не задовољава критеријуме, због смрти корисника, промене надлежности...

Број корисника о којима се води службена евиденција, на активној евиденцији Центра за социјални рад Врњачка Бања на дан 31.12.2012. године је 2.660. Укупан број лица која су се обраћала Центру у 2012. године је 3.060. **Право на новчану социјалну помоћ у 2012. години остварило је 492 лица** што је процентуално 22% више у односу на предходну извештајну годину. Временски ограничену социјалну помоћ користило је у извештајној години 122 лица.

Једнократне новчане помоћи користило је 798 лица. Међу корисницима новчане социјалне помоћи и једнократних помоћи највише је одраслих лица 589 или 61 % од укупног броја лица која су остварила право на новчану социјалну помоћ и једнократну новчану помоћ у 2012. години. Од укупно 188 породица са оствареним правом на НСП највише је једночланих и четворочланих породица. Од укупно 492 корисника права на НСП имамо 182 деце, односно 37%. У структури социо-материјално угрожених лица су и посебно осетљиве корисничке групе: од укупног броја корисника права на НСП скоро 40% су Роми, док су избегла и интерно расељена лица заступљена са 5%).

Корисници новчане социјалне помоћи подносиоци су и захтева за једнократну новчану помоћ. Укупно је у 2012. години поднето 817 захтева за једнократну новчану помоћ. Од укупног броја поднетих захтева 114 су корисници НСП, што је 18% од укупног броја поднетих захтева за признавање права на једнократну новчану помоћ. **У односу на 2011 год број захтева за једнократну помоћ је увећан за 34%.** Право је признавано у највећем броју случајева за потребе набавке основних животних намирница, за лечење, за потребе домаћинства, школовање деце, погребне трошкове...Негативно је решено 19 захтева, углавном због учесталости подношења захтева.

Додатних помоћи у виду субвенција у плаћању комуналних услуга у Центру за социјални рад Врњачка Бања нема. Разлог, смањен прилив средстава од Општине у предходним годинама. У складу са опредељеним средствима у буџету Општине у 2012. год. деци члановима породице НСП подељен је школски прибор (97), за децу корисника НСП ромске популације до VIII разреда, плаћене су књиге (13). За 13 ученика признато је право на бесплатан превоз од места становања до школе. Захваљујући разумевању новог руководства Општине, по први пут после неколико година, кроз ребаланс буџета за 2012., Центар за социјални рад добија 1.250.000 додатних средстава, захваљујући којима смо успели обезбедити ужину и за сиромашну децу и огрев за све кориснике сталне социјалне помоћи. Дакле, ђачку ужину бесплатно је користило 54 ученика, а 161 породици достављена је по бала дрва за грејање.

### 3.2. Стамбене субвенције и подстицаји

Субвенцијама и подстицајима које опредељује општина из буџета само се привремено решавају примарне потребе појединих категорија становништва. У неким областима постоје подстицаји који се одражавају на цену комуналног опремања, али их треба проширити што би се директно одразило на коначну цену стана на тржишту. Подстицаји се односе на ослобођења од накнаде за уређење грађевинског земљишта и накнада за комуналне услуге за најсиромашније категорије становника – са примањима која представљају услов за добијање неких од видова социјалне помоћи.

4. СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА

	2009.						2010.					
	Завршени станови				Број незавршених станова		Завршени станови				Број незавршених станова	
	Укупно		Од тога: новоградња				Укупно		Од тога: новоградња			
Број	Површина m <sup>2</sup>	Број	Површина m <sup>2</sup>	Укупно	Од тога: новоградња	Број	Површина m <sup>2</sup>	Број	Површина m <sup>2</sup>	Укупно	Од тога: новоградња	
Република Србија	19.103	1.332.012	17.408	1.222.119	28.851	26.954	18.648	1.252.738	16.898	1.136.181	26.793	25.351
Рашки округ	1.574	96.179	1.536	93.535	2.482	2.351	1.737	108.514	1.677	104.535	1.335	1.238
Врњачка Бања	354	14.762	338	13.998	509	498	368	16.098	368	16.098	303	289

Табела 4.1. Стамбена изградња у периоду 2009.-2010.

#### 4.1. Стамбена изградња-актери

Главни актери у области стамбене изградње су:

- Председник Општине Врњачка Бања-прихвата и потписује уговоре и меморандуме о донацијама
- Дирекција за планирање и изградњу - покреће иницијативу за израду урбанистичких планова за подручја где постоје услови за изградњу стамбених објеката
- Општинска управа за урбанизам- издавање техничке документације потребне за изградњу стамбених објеката
- Јавна комунална предузећа на територији Општине Врњачка Бања обезбеђују прикључке за комуналну инфраструктуру.
- Јавна предузећа која није основала Општина Врњачка Бања («Електросрбија» д.о.о.Краљево Елелектродистрибуција «Врњачка Бања», «Телеком Србија» А.Д.- обезбеђују прикључке на своје мреже.
- Скупштине станара- управљање и одржавање вишепородичним стамбеним зградама и доношење одлука о надградњама, доградњама и адаптацијама заједничких просторија.
- Сектор јавног предузећа који се бавио стамбеном изградњом и одржавањем зграда је угашен. Изградња објеката јавног стамбеног фонда поверена је ОСА-и.
- Приватни предузимачи, приватна грађевинска предузећа и продавци грађевинског материјала- кроз повољност својих услуга поспешују стамбену изградњу
- Индивидуални самоградитељи- обезбеђење финансијских средстава за сопствену градњу.
- Финансијске институције, банке, штедионице – давање стамбених кредита под повољним условима.

**Закључак: Изградња станова на територији Општине Врњачка Бања углавном се одвија у приватном сектору који сам финансира процес изградње.**

#### 4.2. Текућа стамбена изградња

Садашњу стамбену изградњу на територији Општине Врњачка Бања карактерише интензивна стамбена изградња вишепородичних и индивидуалних стамбених објеката. Инвеститори вишепородичних стамбених објеката су најчешће и градитељи, односно приватна грађевинска предузећа. Инвеститори индивидуалних стамбених објеката су физичка лица која граде за сопствене потребе, а чији су градитељи предузећа регистрована за ову врсту делатности.

Инвеститори нових станова су најчешће и градитељи истих. У изградњи станова са 90 % доминирају приватна грађевинска предузећа у односу на 10 % физичких лица која се такође појављују као градитељи станова. Финансирање изградње станова инвеститори најчешће обезбеђују из својих средстава или банкарских кредита.

Садашњи тренд за прибављање локација, односно грађевинског земљишта је куповина већег броја мањих, суседних грађевинских парцела које се обједињују кроз поступак препарцелације израдом урбанистичког пројекта. Овим поступком се формира грађевинска парцела која својом површином задовољава урбанистичке услове за изградњу вишепородичних стамбених објеката.

Градска стратегија у унапређењу становања реализује се кроз формирање ОСА-е (Општинска стамбена агенција). Израда општинске стамбене стратегије само је једна од активности ОСА-е у циљу унапређења становања на територији општине Врњачка Бања.

Приватна грађевинска предузећа применом нових материјала и технологија убрзавају градњу квалитетнијих више породичних стамбених објеката омогућавајући већу понуду станова на тржишту са нижом ценом по 1 m<sup>2</sup> изграђене стамбене површине.

За решење стамбених проблема домаћинства се углавном опредељују за куповину мањег стана узимањем стамбених кредита. Домаћинства која нису платежно способна за изградњу или адаптацију стана опредељују се за изнајмљивање.

#### **4.3. Стамбено тржиште**

Продаја станова се у највећем броју случајева врши уз поштовање комплетне законске регулативе која се примењује и на којој инсистирају купци станова. Купац не прихвата трансакцију без поштовања законске регулативе у промету непокретности. Купопродајни уговори се оверавају у суду, плаћа порез и врши укњижба у Катастру непокретности на новог власника односно купца стана.

Купопродаја станова врши се директно између купца и понуђача или преко агенција за некретнине које сада нуде тржишту око 95 % расположивих слободних станова, а само око 5 % станова се продаје директно.

Инвеститори нових станова су најчешће и градитељи истих. У изградњи станова са 90% доминирају приватна грађевинска предузећа у односу на 10 % физичких лица која се такође појављују као градитељи станова. Финансирање изградње станова инвеститори најчешће обезбеђују из својих средстава или банкарских кредита.

Према подацима добијеним на бази истраживања и интервјуа евидентна је неусклађеност понуде и потражње у односу 1:3. Заинтересовани купци нису увек и стварни. Од укупног броја заинтересованих купаца стварни купци представљају 80 %, док остатак купаца прибавља информације ради неких својих потреба.

Потенцијални купци станова су у 80 % случајева млади брачни парови који најчешће средства за решавање стамбеног питања обезбеђују узимањем кредита код банака. Од укупног броја потенцијалних купаца 80 % новчаних средстава се обезбеђују узимањем кредита код банака.

За куповину гарсоњера и једнособних станова заинтересовани су млади брачни парови који у већини случајева имају кредитну способност од 25.000 до 30.000 евра, као и старији брачни парови који често продају куће или веће станове купујући мање.

### Цене на тржишту<sup>3</sup>

Величина стамбене јединице	Локација	Цена ро m <sup>2</sup> изражена у €
Једнособни	центар	1100-1700
Једнособни	периферија	700-1000
Двособни	центар	1100-1700
Двособни	периферија	700-1000
Трособни	центар	1100-1700
Трособни	периферија	700-1000

**Табела 4.2. Агенцијске цене некретнина на тржишту**

Анализом постојећег стамбеног тржишта издвојили су се следећи проблеми и предности:

- Садашње стање тржишта становима у Врњачкој Бањи карактерише неусклађеност тражње и понуде, како у броју тако и у структури и старости станова. Највећа потражња је за једнособним становима због ограничене платежне способности купаца.
- Понуда грађевинског земљишта за изградњу објеката вишепородичног становања је оскудна, изузев земљишта чији је корисник општина.
- Приватна грађевинска предузећа која се баве стамбеном изградњом до локација у градском центру најчешће долазе куповином старих индивидуалних објеката које руше и на њиховом месту граде нове, најчешће стамбено-пословне објекте.
- Функционална решења нових станова нису усклађена са потребама купаца.
- Смањена потражња за трособним и вишесобним становима.
- Индивидуалне куће имају ниску цену на тржишту, а истовремено је мала заинтересованост за њихову куповину
- Предност садашњег тржишта је постојање великог броја банака које нуде кредите, од којих неке и под повољним условима
- Државне субвенције за младе брачне парове

<sup>3</sup>Извор: Анализа понуда Агенција за промет некретнина на територији Врњачке Бање



- Усвојен Закон о ослобађању пореза за пренос апсолутних права за коришћене станове, односно ПДВ-а за нове станове за купце који први пут купују станове повећаће се потражња за становима.

## 5. ПРОЦЕНА САДАШЊИХ И БУДУЋИХ СТАМБЕНИХ ПОТРЕБА

I По основу раздвајања породица постоји реална потреба за изградњом станова.

II на урбаној територији општине Врњачка Бања доћи ће до повећања броја становника, што ће истовремено проузроковати смањење броја становника на сеоском подручју из следећих разлога:

- Негативна стопа природног прираштаја становништва задржаће се у периоду до 2015 године
- Знатнија миграторна кретања из других места се не очекују
- У наредном периоду не очекује се повратак расељених лица на Косово и Метохију
- Имиграторна кретања, пре свега младих ка иностранству, биће заустављена

III Потенцијални носиоци потражње станова у наредном периоду биће млади брачни парови који заснивају ново домаћинство. Мере Владе Републике Србије и нова кредитна политика омогућиће лакшу доступност новоформираним породицама из категорије средње имућних .

IV Преостале категорије породица које могу бити заинтересоване за куповину станова су:

- Део постојећих домаћинстава који нису решили своја стамбена питања
- Избегла и расељена лица која живе у изнајмљеним становима

V Део ових породица решаваће своје стамбено питање закупом станова, што ће зависити од политике јачања ренталног сектора

Не може се реално очекивати побољшање запослености и економске ситуације породица који би могле значајније да утичу за повећање потражње на тржишту.

VI За решавање стамбених потреба највише су заинтересоване следеће групе;

- избегла и расељена лица, која су углавном у приватном смештају
- корисници МОП-а
- млади брачни парови и
- становници који из одређених разлога нису у могућности да трајно реше стамбено питање.
- корисници студентских домова (студенти)

- корисници ђачких домова (средњошколци)
- потенцијални корисници старачких домова

## 6. ЗАКЉУЧЦИ

### 6.1. Закључак из процене садашњих и будућих стамбених потреба

Потребно је изградити одређен број нових станова за различите структуре становништва у складу са потребама и плановима. Изградња будућих станова би се реализовала у вишепородичним стамбеним зградама правилно распоређеним на територији градског насеља, као и даљим развојем и унапређењем индивидуалне стамбене изградње.

Станови за рањиве групе становништва се могу реализовати у стамбеним зградама које би биле у власништву Општине Врњачка Бања, уз одређену накнаду која садржи и одржавање.

### 6.2. Закључак о проблемима, ограничењима и препрекама

#### I Проблеми, ограничења и препреке који се односе на инвеститоре, купце, станодавце и закупце станова

- Нерационално коришћење грађевинског земљишта
- Недовољна и застарела законска регулатива у стамбеној области
- Недовољна реализација постојећих планова
- Неадекватна инфраструктурна опремљеност грађевинског земљишта
- Велики притисак на ужи центар града и његово непосредно окружење
- Начин управљања грађевинским земљиштем уз одсуство тржишних механизма
- Бесправна стамбена градња
- Недовољно ажуриран катастар
- Нерегулисано тржиште некретнинама
- Неповољна економска ситуација у области станоградње
- Недовољне субвенције и подстицаји
- Постојећи услови кредитирања неповољни, а за поједине кориснике и потпуно недоступни
- Непостојање фонда за управљање и одржавање стамбених зграда

#### II Проблеми, ограничења и препреке које се односе на функционисање локалне самоуправе

- Недостатак градске стамбене политике социјалног становања
- Недостатак буџетских и ванбуџетских средстава

- Законска ограничења у давању права на бесплатно коришћење грађевинског земљишта за изградњу станова за социјално становање
- Непостојање унутрашње организације у оквиру градске управе која би интегрално сагледавала и решавала проблеме становања
- Недовољна кадровска опремљеност постојећих управа и јавних предузећа

### 6.3. Закључак о добрим странама, могућностима и потенцијалима

- Постојање просторних капацитета за стамбену изградњу дефинисаних постојећим урбанистичким плановима
- Велики број правних субјеката који се баве изградњом
- Постојање Општинске стамбене агенције са циљем да управља стамбеним фондом града, да спроводи стамбену политику града, као и да буде носилац будуће станоградње у граду
- Реалне потребе становништва за изградњом нових станова и проширењем стамбеног фонда
- Заинтересованост привредних удружења на локалном нивоу за решавање стамбених потреба својих стручних кадрова

Право на решавање стамбених потреба у складу са овим законом имају лица која су без стана, односно лица без стана одговарајућег стандарда и која из прихода које остварују не могу да обезбеде стан по тржишним условима.

Основна мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица из става 1. овог члана су:

- 1) стамбени статус,
- 2) висина примања,
- 3) здравствено стање,
- 4) инвалидност,
- 5) број чланова домаћинства,
- 6) имовинско стање.

У одређивању реда првенства по основним мерилима предност ће имати лица која припадају рањивим друштвеним групама: млади, деца без родитељског старања, самохрани родитељи, породице са више деце, самачка домаћинства, лица преко 65 година старости, особе са инвалидитетом, лични војни инвалиди, породични војни инвалиди, цивилни инвалиди рата, избеглице и интерно расељена лица, Роми и припадници других социјално рањивих група.

Влада у оквиру сваког посебног програма социјалног становања ближе прописује услове и мерила из ст. 1, 2. и 3. овог члана.

Јединица локалне самоуправе у оквиру сваког појединачног програма социјалног становања посебно прописује услове и мерила за решавање стамбених потреба домаћинстава из ст. 1, 2. и 3 овог члана, у складу са условима и мерилима из одговарајућег документа Владе.

Услови и мерила из ст. 2. и 3. овог члана прописују се у складу са мерама и политикама дефинисаним у стратешким документима Републике Србије и у циљу подстицања равномерног регионалног развоја и укупног развоја Републике Србије.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Члан 10. Закона о социјалном становању Републике Србије ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009).

## 7. СТРАТЕГИЈА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈЕ (ПРИМЕНЕ) - SWOT АНАЛИЗА

*SWOT* анализа се спроводи преко матрице приказане на слици 4 и служи за сагледавање стања и перспектива Општине и стања и трендова окружења у којима се Општина налази. Она треба да да одговор на питање да ли је Општина способна да опстане у условима окружења, али и да дефинише јасне смернице за избор и креирање стратешких одлука Општине у зависности од ситуације у којој се налази.

*SWOT* анализа се састоји из два аспекта:

1. Екстерна анализа (анализа претњи и шанси)– при чему се идентификују и оцењују кључне претње и могућности (шансе) које представља спољашње окружење и
2. Интерна анализа (анализа снага и слабости) – где се анализирају предности и слабости локалне заједнице.

На основу разматрања *SWOT* анализе неопходно је комбиновати више стратегија.

1. За случај ST (max-min) потребно је одабрати стратегију којом се супротставља екстерним опасностима (претњама) прилагођавањем и коришћењем сопствених снага.
2. За случај SO (max- max) потребно је одабрати стратегију која ће се заснивати на максималном искоришћењу снага Општине под повољним околностима тј. шансама које нуди окружење.
3. За случај WT (min-min) треба бирати стратегију избегавања слабости и претњи тј. минимизовати неповољне услове и трендове обе групе фактора.

За случај WO (min-max) потребно је бирати стратегију којом се минимизују слабости, а максимизују погодности (шансе). Циљ је да се повољни фактори окружења искористе ради превазилажења унутрашњих слабости.

		СТАЊЕ У СИСТЕМУ (УНУТРАШЊИ АСПЕКТИ)	
		Снаге (Strengths)	Слабости (Weaknesses)
ОКРУЖЕЊЕ (СПОЉАШЊИ АСПЕКТИ)	Претње (Threats)	<p><b>max-min</b></p> <p><b>ST стратегија</b></p> <p>Супротставити се претњама коришћењем снага Општине</p>	<p><b>min-min</b></p> <p><b>WT стратегија</b></p> <p>Избећи слабости и претње</p>
	Могућности (Opportunities)	<p><b>max-max</b></p> <p><b>SO стратегија</b></p> <p>Искористити шансе употребом сопствених снага</p>	<p><b>min-max</b></p> <p><b>WO стратегија</b></p> <p>Тражити начине за превазилажење слабости коришћењем погодности</p>

Табела 7.1. SWOT матрица



## 7.1. SWOT матрица становања

СНАГЕ	СЛАБОСТИ
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Основана Општинска стамбена агенција</li> <li>– Стратегија одрживог развоја општине Врњачка Бања 2013-2023. као кровни стратешки документ који се бави и проблематиком становања</li> <li>– Стратегија становања 2013-2018 као стратешки документ који се директно бави проблематиком становања</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Недовољно искоришћени постојећи институционални и људски капацитети за привлачење средстава из фондова ЕУ</li> <li>– Непознавање могућности о коришћењу мера и подстицаја ЕУ и РС</li> <li>– Инертност јавног сектора</li> <li>– Слаба међуопштинска сарадња</li> </ul>
МОГУЋНОСТИ	ПРЕТЊЕ
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Стратешки документи државе који се односе на одрживи развој, просторни план, регионални развој и др.</li> <li>– Програмска, едукативна и финансијска подршка домаћих и страних донатора (ресорна министарства, међународне организације, ИПА фондови итд.)</li> <li>– Чланство у европским институцијама</li> <li>– Јединствен систем регистрације некретнина и права над њима кроз јединствену институцију РГЗ</li> <li>– Равномеран регионални развој</li> <li>– Могућност привлачења средстава из фондова ЕУ</li> <li>– Доступност националних фондова</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Нестабилна политичка ситуација у земљи (лоша политичка атмосфера, ванредни избори, пад владе и сл.)</li> <li>– Економска нестабилност</li> <li>– Недовољно јасно дефинисана државна стратегија развоја</li> <li>– Недовољна заинтересованост државе за подршку у капиталном развоју општине</li> <li>– Проблеми са законском регулативом (неефикасна процедура усвајања закона, неусклађеност старих и нових закона, неусклађеност закона и праксе, лоша примена закона као последица неинформисаности и честих промена итд.)</li> <li>– Централизација – заостајање провинције у односу на велике градове</li> <li>– Уређење својине</li> </ul>

## 8. ВИЗИЈА, МИСИЈА, ПРИОРИТЕТИ И ЦИЉЕВИ

### 8.1. Визија, мисија и принципи просторног развоја

Визија - Врњачка Бања, економски развијена и еколошки одржива заједница, развојно конкурентна и атрактивна за живот и рад, интегрисана у глобалне токове, коју карактерише флексибилно тржиште рада, конкурентни људски ресурси и богат туристички идентитет.

Мисија – Интегрисано решавање стамбених проблема специфичних категорија корисника који се налазе у социјалној потреби.

Унапређење квалитета живљења свих грађана могуће је достићи стварањем визије општег развоја, која треба да определи смер у коме ће се оријентисати целокупни развојни потенцијал општине. Визија се заснива на:

1. Темељно осмишљеном систему изградње нових објеката;
2. Планској заштити и уређењу природних и културних добара и вредности;
3. Развоју оних привредних грана које, уз помоћ савремене технологије и посебних мера заштите, треба да омогуће интензивнији привредни раст и развој, уз строгу контролу и примену мера заштите животне и природне средине и амбијента;
4. Развоју инфраструктуре за позиционирање Врњачке Бање у међународни и регионални едукативни ресурсни центар за туризам и угоститељство;
5. Уређењу насеља и центара и њиховом повезивању са окружењем;
6. Обнови села која подразумева већи технолошки квалитет и организованост пољопривредне производње, али и диверсификацију активности (рекреација, мала привреда и сл.); и
7. Организовању и повезивању локалне самоуправе са општинама у окружењу ради лакшег остваривања регионалне сарадње.

### Принципи просторног развоја кроз ОСС

Процес планирања и развоја планског подручја неопходно је спроводити на основу следећих развојних принципа:

- Одрживост, као генерални принцип који мора бити примењен код свих активности у простору
- Територијална кохезија, као резултат уравнотеженог социо-економског регионалног развоја;
- Јачање конкурентности, што подразумева даљи развој метрополитенских подручја и истовремено јачање и функционално профилисање слабо развијених региона, посебно руралних и индустријских;
- Активна имплементација политике просторног развоја и учешће јавности;

- Полицентрични територијални развој, са наглашеном улогом градова и функционалних урбаних подручја (економски региони, области), као и јачањем веза на релацији село-град;
- Функционална специјализација, поштујући компаративне предности у погледу развојних потенцијала регионалних целина;
- Формирање и јачање мрежа градова и насеља (кластери) које могу да обезбеде развој комплементарних функција;
- Унапређење приступачности информацијама и знању преко телекомуникационих мрежа развијених да покривају читаве регионе/државу;
- Унапређење саобраћајне доступности као доминантан фактор искоришћења територијалних потенцијала и уравнотеженог развоја;
- Развој културног идентитета и територијалне препознатљивости;
- Перманентна едукација грађана и администрације;
- Супсидијарност представља могућност решавања одређеног проблема на више нивоа одлучивања, односно на оном нивоу одлучивања који ће обезбедити највећу ефикасност;
- Стриктно поштовање заштите јавног интереса, јавних добара и јавног простора;
- Унапређење и заштита природног и културног наслеђа као развојног ресурса;
- Смањење штетног утицаја на животну средину;
- Јавно-приватно партнерство;
- Већа транспарентност код одлучивања о просторном развоју;
- Међуопштинска сарадња и повезивање регионалних и локалних јединица.

## 8.2. Предлог општег развојног приоритета

Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Врњачкој Бањи, са адекватним условима живљења увођењем ефикасне стамбене политике. Потпуну правну сигурност ренталног сектора становања и успостављање и даље јачање социјалног становања, базираног на непрофитним или нископрофитним стамбеним организацијама у оквиру јавног сектора и одговарајућим програмима становања:

- **Развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова , као и**
- **Унапређење управљања и одржавања постојећег стамбеног фонда.**

## 8.3. Предложене мере

### Пројекције броја становника

Пројекција становништва рађена је на основу испољеног демографског тренда. Претпоставке о даљим променама демографских токова су базиране на основу садашњих демографских потенцијала у Општини.

Према резултатима пројекција, у раздобљу до 2021.године тенденције раста ће бити основна карактеристика демографских токова у Општини. До 2021.године број становника ће се повећати на 28 594 становника, што ће у односу на 2002.годину (26 492) представљати повећање за око 2 102 лица.

Ред. бр.	Назив Насеља	пописни периоди		ПРОЈЕКЦИЈА		
		1991.	2002.	2010.	2015.	2021.
	<b>Врњачка Бања (општина)</b>	<b>25275</b>	<b>26492</b>	<b>27375</b>	<b>27930</b>	<b>28594</b>
1.	Вранеша	1487	1418	1368	1337	1300
2.	Врњачка Бања г	9568	9877	10102	10242	10411
3.	Врњци	1784	2025	2200	2310	2441
4.	Вукушица	280	246	221	206	188
5.	Гоч	79	68	60	55	49
6.	Грачац	1983	2011	2031	2044	2059
7.	Липова	946	955	962	966	971
8.	Ново Село	3557	3952	4239	4419	4634
9.	Отроци	611	543	493	462	425
10.	Подунавци	1347	1446	1518	1563	1617
11.	Рсавци	404	399	395	393	390
12.	Руђинци	1771	2019	2199	2312	2447
13.	Станишинци	472	391	332	295	251
14.	Штулац	986	1142	1255	1326	1411

Табела 8.1. Пројекција броја становника по насељима

Узрок настављања тенденције опадања становништва је, пре свега, старосна структура. Постојећа старосна структура је неповољна с аспекта рађања, што уз претпоставку о даљем опадању плодности становништва нужно условљава брзо снижавање стопе наталитета, а тиме и даље интензивно

старење. С друге стране, релативно велики удео старих ће, и поред претпоставке о снижавању смртности по старости, неминовно довести до повећања опште стопе морталитета и самим тим до негативног природног прираштаја.

Посматрано по типу насеља, и даље се очекују супротне тенденције у кретању становништва у граду и сеоским насељима. Смањење укупног становништва ће бити присутно у сеоским насељима. У граду ће се наставити знатно слабији популациони раст.

Депопулација сеоског становништва присутна је од 60-тих година прошлог века, тако да пројектована популациона динамика до 2021. године представља интензивирање дугорочне тенденције.

Стратегија демографског развоја на подручју општине Врњачка Бања јесте умањивање и заустављање негативних демографских токова, и то првенствено негативног природног прираштаја, неповољне старосне структуре и негативне стопе миграција село-град.

У складу са анализом и оценом стања, утврђеним потенцијалима и ограничењима, као и пројекцијама становништва предлажу се следеће стратешке пропозиције демографског развоја:

- Адекватна валоризација утврђених потенцијала кроз :
  - унапређење квалитета становања, инфраструктуре и супраструктуре, објеката јавних служби и услужног сектора у насељима са већом концентрацијом становништва;
  - унапређење образовања и обуке за различите профиле који су неопходни за повећање атрактивности Општине (рад у јавним и комуналним службама, профитабилна пољопривредна производња, сеоски, ловни и агро-туризам); и
  - специјализацију пољопривреде уз увођење еколошких стандарда у процесу производње и прераде пољопривредних производа, пољопривредних и агро-туристичких услуга.
- Превазилажење утврђених ограничења преко:
  - утврђивања демографске политике Општине са конкретним смерницама за њену имплементацију и посебним сегментом за најугроженија насеља;
  - развоја основне инфраструктуре и унапређења јавних услуга у свим насељима, а пре свега депопулационим; и
  - обуке за рад у секундарном и терцијарном сектору у оним деловима Општине где су утврђени потенцијали за пољопривредну производњу, пружање туристичких услуга и други развојни потенцијали.
  - У циљу унапређења квалитета живота на овим подручјима планиране су следеће активности:

- даљи развој воћарства при чему приоритет представља прерада пољопривредних производа и изградња мањих погона, хладњача и осталих објеката компатибилних пољопривредном земљишту;
- коришћење потенцијала за унапређење ратарске производње базираној на раном поврћу у заштићеном простору (пластеничка и стакленичка производња);
- коришћење водног потенцијала за локалне водове, мини хидроелектране, проточне хидроелектране, коришћење енергије ветра и осталих алтернативних облика;
- унапређење шумско-привредних ресурса, рационално коришћење дрвета као сировине и формирање дрвопрерађивачких погона;
- развој сеоског, ловног и спортско-рекреативног туризма;
- формирање заједница насеља и даља изградња објеката јавних служби у смислу јачања урбаних функција;
- реконструкција путне мреже, како државног, тако и општинског нивоа;
- реконструкција електро-енергетске мреже и квалитетније снабдевање становништва електричном енергијом (замена појединих трафостаница и дотрајалих дрвених бандера, изградња нових трафостаница, кабловских високонапонских и нисконапонских водова и др.);
- побољшање функционисања фиксне телефонске мреже, првенствено кроз замену неадекватних телефонских централа и спојних путева, повећање покривености простора сигналом мобилне телефоније, као и изградња нових телефонских мрежа на ретко насељеном простору;
- побољшање дистрибуције ТВ сигнала;
- организовање сакупљања, као и одношење и селекција комуналног отпада, санирање спонтано насталих депонија и позајмишта шљунка и песка дуж тока реке Западне Мораве; и
- побољшање функционисања јавних служби, и то првенствено у области здравствене заштите (већи број радних дана медицинског особља у амбулантама и опремање апотека уз амбуланте).
- Мере за подстицање ревитализације села обухватају :
- развој малих и средњих предузећа првенствено у општинском и центрима заједница насеља, како би се обезбедио развој централних насеља. Акцент дати на производњи хране, преради пољопривредних производа и шумских плодова, преради дрвета и др.;
- развој услужног сектора, посебно у области пружања услуга у области туризма;
- опремање неопходним садржајима инфраструктуре; и
- планско усмеравање и рационално коришћење грађевинског земљишта, уз очување амбијенталних вредности и пејзажа.

#### 8.4. Предлог примарних стратешких циљева

- Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе
- Регулисање делова насеља са нелегалном стамбеном градњом и легализација нелегално изграђених објеката на територији општине Врњачка Бања
- Формирање стамбеног фонда за изградњу и одржавање

- Регулација тржишта за закуп станова у приватном власништву
- Уређење и опремање комуналном инфраструктуром недовољно опремљених насеља општине Врњачка Бања ради унапређења услова становања

### **8.5. Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе**

Због високих тржишних цена станова у Врњачкој Бањи које су несразмерне са приходима домаћинстава указала се потреба за изградњом станова у закуп, чиме би се омогућила доступност стамбеног простора категорији становништва без решеног стамбеног питања. Ово питање решило би се субвенцијама за изградњу станова као и субвенцијама домаћинствима ради плаћања закупнине.

Да би се реализовао наведени циљ потребно је предузети следеће активности:

- Пуно оспособљавање ОСА-е за обављање делатности за које је основана
- Увођење стамбеног додатка из буџета општине,

Обезбеђивање земљишта за изградњу станова

- Изградња недостајућег броја станова,
- Анализа и дефинисање области субвенционирања код јавних предузећа.

### **8.6. Унапређење система управљања и одржавања стамбеног фонда**

Овај циљ се односи на унапређење и организацију одржавања постојећег стамбеног фонда у вишепородичним стамбеним објектима који су раније били у државном/друштвеном власништву.

Реализацијом овог циља постижу се следећи резултати:

- Побољшање услова становања
- Уређен стамбени фонд
- Смањење будућа улагања и контролисана улагања.

Активности које се предвиђају су:

- Нормативно регулисање управљања и одржавања вишепородичних стамбених зграда
- Евиденција вишепородичних стамбених објеката
- Изградња станова са тржиште

### **8.7. Регулација тржишта за закуп станова у приватном власништву**

На територији општине Врњачка Бања нема развијеног и уређеног ренталног тржишта у приватном власништву. Издавање станова је неформално и врши се директно између закупца и закуподавца без евидентирања и опорезивања. Проблем рентирања у приватном сектору чини и висок ниво закупнина због ограничене понуде станова и ниске платежне моћи. Све ово утиче да је овај део ренталног сектора потребно најпре законски регулисати. Регулацију тржишта закупа станова могуће је остварити позитивним законским прописима за ову област, уз коришћење инструмената и практичних мера, који стимулишу и закуподавце и закупце.

Да би се регулисао постојећи рентални фонд, али и различитим мерама стамбене политике активирао нови потенцијални фонд који није у ренталном промету, потребно је извршити:

- Регистровање станова који се дају у закуп
- Формирање уговорног односа између закупца и закуподавца
- Оређивање носиоца посла у области рентирања приватног стамбеног фонда са евиденцијом потраживања станова у закуп
- Разрада система адекватне пореске политике за станове који се не користе за стално становање а нису у функцији издавања



## 9. АКЦИОНИ ПЛАН

### 9.1. Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше своје стамбене потребе

	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Врњачкој Бањи , са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике		
Приоритетни стратешки циљ	Повећање доступности стамбеног простора домаћинствима која на тржишту не могу да реше стамбене потребе	Повећање броја корисника и побољшање услова становања домаћинстава која нису у стању да реше своје стамбене потребе	Законски оквир финансијске могућности пројектна документација  Одлуке надлежних органа локалне самоуправе
Очекивани резултати	1.Стварање институционалних финансијских и организационих могућности за решавање стамбених питања  2.Обезбеђење локације  3.Опремање локације		

Опис	Индикатор	Извор верификације	Претпоставке и ризици	Временски оквир и буџет
1.Формирање општинске стамбене агенције, као институције за изградњу и управљање општинским становима за издавање и друге активности од јавног интереса у области становања	Оформљена ОСА	Одлука СО Врњачка Бања	Одлука о трансформацији	2013 Буџет општине
2.Израда планова детаљне регулације са одређеним локацијама за социјално становање са најмање четири локације	Могућности према ГП Врњачка Бања	Одлука СО Врњачка Бања о усвајању ГП	Усклађивање ГП са Законом Финансијска средства	2013-2014 буџет општине
3.Обезбеђивање земљишта за стамбену изградњу за социјално становање за 200 станова	Постојећа обезбеђена локација	Израђени регулациони планови	Реализација стратегије	2013-2018 Буџет општине
4. Изградња 200 станова за социјално становање	Број изграђених станова по ранијим пројектима		Оформљена ОСА недостатак финансијских средстава	2013-2018 Међународни кредити донатори буџет Републике буџет општине
5.Изградња 30 станова за социјално становање	Обезбеђена локација	Општина Врњачка Бања ће конкурисати за пројекат изградње Станова за социјално становање кредитним средствима	Расписан је конкурса за кредит	2013-2014 Кредит Банке за развој Европе

## 9.2. Увећање вредности постојећег стамбеног фонда и организација одржавања у свим вишепородичним зградама на територији општине

	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Врњачкој Бањи, са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење стамбене политике		
Приоритетни стратешки циљ	Унапређење постојећег стамбеног фонда и организације одржавања у свим вишепородичним стамбеним зградама на територији општине	Повећан квалитет коришћења постојећег стамбеног фонда, уз боље и ефикасније одржавањем са јасним надлежностима и обавезама између јавног сектора и власника станова	Законски оквир Финансијске могућности Заинтересованост корисника
Резултати	<p>1.Побољшање квалитета живљења и општег стандарда становништва</p> <p>2.Смањење будућих трошкова одржавања стамбеног фонда</p> <p>3.Привлачење потенцијално нових корисника стамбеног фонда и увећање вредности стамбеног фонда</p>		

### 9.3. Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих становника Ромских насеља

	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Врњачка Бања са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике		
Приоритетни стратешки циљ	Уређење и опремање нехигијенских насеља ради унапређења услова становања најсиромашнијих Становника ромских насеља	Побољшање квалитета становања најсиромашнијих становника планским регулисањем насеља	Законски оквир Финансијске могућности Пројектна документација Заинтересованост ромске популације
Резултати	1. Припремљена планска документација и обезбеђено земљиште 2. Финансирање изградње и реконструкције ромских насеља 3. Побољшање услова становања		

Опис	Индикатор	Извор верификације	Претпоставке и ризици	Временски оквир и буџет
1. Прилоком усаглашавања ГП са Законом одредити локацију за социјално становање			Постојећа законска регулатива Недостатак финансијских средстава  Непостојање планске документације	2013-2018  Буџет општине
2. Израда програма проширења и опремања за социјално становање		Документација ОСА	Оформљена ОСА заинтересованост ромске популације недостатка финансијских средстава	2013-2018  Буџет општине донатори

#### 9.4. Дефинисање и успостављање јасног (сигурног) извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре

	Опис	Индикатор	Претпоставке и ризици
Општи стратешки циљ	Обезбеђивање квалитетног и приступачног становања у Врњачкој Бањи са адекватним условима живљења у одрживој заједници, кроз увођење ефикасне стамбене политике		
Приоритетни стратешки циљ	Дефинисање и успостављање јасног сталног извора стамбеног финансирања и развој институционалне инфраструктуре		Привремено финансирање и отезање са доношењем подзаконских аката
Очекивани резултати	<p>1. Развијене институције при влади РС или при надлежном министарству за становање</p> <p>2. Обезбеђена потребна финансијска средства у буџету републике и буџетима локалних самоуправа за социјално становање</p> <p>3. Нормативно разрађене процедуре и поступци за коришћење издвојених финансијских средства за становање</p>	<p>Донет Закон о социјалном становању</p> <p>Донет Закон о буџету Републике</p> <p>Донета одговарајућа подзаконска акта</p>	финансијске могућности

