



Република Србија
ГРАД НИШ
ГРАДСКО ВЕЋЕ

На основу члана 49. Одлуке о буџету Града Ниша за 2026. годину („Службени лист Града Ниша“, број 149/25), члана 2 и 72. Пословника о раду Градског већа Града Ниша („Службени лист Града Ниша“, број 1/2013, 95/2016, 98/2016, 124/2016, 144/2016, 117/20 и 3/25),

Градско веће Града Ниша, на седници од 06.05.2026. године, доноси

**РЕШЕЊЕ О ПРИСТУПАЊУ РЕАЛИЗАЦИЈИ И СУФИНАНСИРАЊУ ПРОЈЕКТА
„ФОНД ЗА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ“**

I Град Ниш прихвата учешће у реализацији и суфинансирању Пројекта „Фонд за стамбене заједнице“.

II Општи циљ суфинансирања Пројекта „Фонд за стамбене заједнице“ огледаће се у подршци стамбеним заједницама на територији Града Ниша у активностима на текућем и инвестиционом одржавању, унапређењу својстава зграде, а све у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Посебни циљеви оствариваће се у виду:

- унапређења услова становања грађана, очувања и унапређења вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањења негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивања економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора;

- текућег и инвестиционог одржавања и управљања у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама.

III Рок за реализацију Пројекта „Фонд за стамбене заједнице“ је до 31. децембра 2027. године, односно до утрошка предвиђених финансијских средстава.

IV Укупна средства суфинансирања за реализацију Пројекта „Фонд за стамбене заједнице“ износе 30.000.000,00 динара.

Средства за суфинансирање активности на текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграда у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, обезбеђују се Одлуком о буџету Града Ниша, а опредељена код Градске управе за локални економски развој и инвестиције.

V Градска управа за локални економски развој и инвестиције, Градска управа за имовину, привреду и заштиту животне средине, Градска управа за комуналне делатности, послове инспекције и комуналне милиције и Градска управа за финансије и локалне јавне приходе Града, стараће се о реализацији овог решења.

VI Овлашћује се Градоначелник Града Ниша да посебним решењем образује Комисију за реализацију овог пројекта, а која ће поднети Извештај и др. у вези реализације пројектних активности.

VII Овлашћује се Градоначелник Града Ниша или лице које он овласти да у име Града Ниша може закључити уговоре и др. од значаја за реализацију пројектних активности.

VIII Административно-техничке послове у вези овог пројекта обављаће Градска управа за локални економски развој и инвестиције.

IX Ово Решење објавити у „Службеном листу Града Ниша“.

Образложење

Објекти јавног становања у Граду Нишу просечне су старости од око 40 година, углавном у лошем стању, који су у константном пропадању, најчешће због недовољног и неадекватног одржавања од стране власника посебних делова зграде, недовољне активности изабраних управника или недостајућих финансијских средстава. Ови објекти не задовољавају релевантне техничке стандарде и захтеве коришћења енергије. У Нишу, сектор зградарства је одговоран за скоро 50% емисија гасова стаклене баште. Сектор зградарства је у свету показао да има највећи потенцијал за умањење ефеката стаклене баште уз повраћај инвестиције, отварање нових радних места и смањење сиромаштва. Поред ефеката умањења климатских промена, енергетски ефикасна улагања у овај сектор су се показала као ефикасна у решавању у ширег спектра других друштвено-економских и политичких питања, укључујући побољшање друштвеног стања и смањење енергетског сиромаштва, побољшање енергетске сигурности, побољшање и развој туристичке понуде, здравственог стања популације, тржишне вредности некретнина, повећање запошљивости и отварање нових делатности и побољшање квалитета живота. Ово је пре свега важно јер се Република Србија обавезала да постигне зацртане циљеве о емисији, постављених у заједничком споразуму са ЕУ, а при чему се сама суочава са изазовима енергетске стабилности (висока зависност од енергената из иностранства) и енергетског сиромаштва (висок проценат становништва који издваја више од 10% укупних прихода за енергенте).

Општи циљ суфинансирања пројекта „Фонд за стамбене заједнице“ огледа се у подршци стамбеним заједницама у активностима на текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде, а све у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

Посебни циљеве којима се тежи усмерени су на:

- унапређење услова становања грађана, очување и унапређење вредности стамбеног фонда уз побољшање енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора;
- текуће и инвестиционо одржавање и управљање у стамбеним зградама и стамбено-пословним зградама.

Предмет суфинансирања обухвата суфинансирање активности у виду следећих мере:

1. Санација кровова у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи и безбедност зграде;
2. Текуће и инвестиционо одржавање фасада ради спречавања штетних последица по безбедност (већег броја) грађана;
3. Замена употребљених грађевинских материјала који су штетни по живот и здравље људи;
4. Унапређење енергетских својстава зграде ради смањења негативних утицаја на животну средину (услед нерационалне потрошње и емисије штетних гасова);
5. Уградња и стављање лифта у погон (који се налази унутар објекта, са унутрашње стране фасаде), поправка или замена лифтова, елемената или делова лифта као и испитивање исправности, на основу члана 11. Правилника о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке („Службени гласник РС“, број 76/2017);
6. Друге активности којима се спречава настанак штетних последица по здравље и живот грађана, животну средину, привреду и имовину веће вредности.

Укупна финансијска средства суфинансирања за реализацију Пројекта „Фонд за стамбене заједнице“ износе 30.000.000,00 динара.

Средства ће бити додељена путем Јавног позива. Подршка ће бити пружена у виду суфинансирања и то до 50% од вредности укупне инвестиције са ПДВ-ом по појединачној пријави, при чему максимални износ одобрених финансијских средстава од стране Града Ниша може бити до 2.200.000,00 динара са ПДВ-ом за стамбене зграде и стамбено пословне зграде.

Средства за суфинансирање активности на текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, обезбеђују се Одлуком о буџету Града Ниша, а опредељена код Градске управе за локални економски развој и инвестиције.

Град Ниш, по закљученом двостраном уговору може суфинансирати само мере које су предвиђене Јавним позивом, а коју је Корисник средстава јасно дефинисао у својој пријави по Јавном позиву.

На основу свега напред наведеног, као и значаја реализације Пројекта „Фонд за стамбене заједнице“, Градско веће Града Ниша је донело решење као у диспозитиву.

Број: 530-6/2026-03
У Нишу, 06.05.2026. године

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НИША

ПРЕДСЕДНИК

Драгослав Павловић

ПРОЈЕКАТ „ФОНД ЗА СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ“

Пројектом „Фонд за стамбене заједнице“, Град Ниш тежи ка постављању квалитетне основе за планско решавање урбаних проблема у објектима јавног становања увођењем метода и праксе за ефикасно спровођење Закона о становању и одржавању зграда.

КРАТАК ОПИС ПРОЈЕКТА

Пројектом „Фонд за стамбене заједнице“ се припрема заокружени циклус подршке стамбеним зградама и стамбено-пословним зградама у текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграда у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Реализацијом овог пројекта, доприноси се остварењу мулти димензионалних утицаја у смислу: 1) превенције социјалне искључености побољшањем здравља и услова живота кроз реновирање објеката јавног становања; 2) заштите животне средине смањењем емисија гасова стаклене баште кроз спровођење мера енергетске ефикасности; 3) промоције доброг управљања изградњом друштвеног капитала кроз подршку заједници станара.

Конкретно, пројектом ће се омогућити да Град Ниш 1) пружи подршку и развије механизме подршке стамбеној политици 2) допринесе развоју капацитета за формулацију и спровођење стамбених и енергетски-ефикасних пројеката у сектору зградарства; 3) подржи иницијативе стамбених заједница.

Пројектом је планирано успостављање модела за суфинансирање активности на текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

АНАЛИЗА СТАЊА

Објекти јавног становања у Нишу углавном су просечне старости од 40 година, углавном у лошем стању и који су у константном пропадању, најчешће због недовољног и неадекватног одржавања од стране власника. Ови објекти не задовољавају релевантне техничке стандарде и захтеве коришћења енергије. У Нишу, сектор зградарства је одговоран за скоро 50% емисија гасова стаклене баште. Сектор зградарства је у свету показао да има највећи потенцијал за умањење ефеката стаклене баште уз повраћај инвестиције, отварање нових радних места и смањење сиромаштва. Поред ефеката умањења климатских промена, енергетски ефикасна улагања у овај сектор су се показала као ефикасна у решавању у широком спектра других друштвено-економских и политичких питања, укључујући побољшање друштвеног стања и смањење енергетског сиромаштва, повећање енергетске сигурности, побољшање и развој туристичке понуде, побољшање здравственог стања популације, побољшање тржишне вредности некретнина, повећање запослености и отварање нових делатности и побољшање квалитета живота. Ово је пре свега важно јер се Република Србија обавезала у постизању циљева о емисији, постављених у заједничком споразуму са ЕУ, а при чему се сама суочава са изазовима енергетске стабилности (висока зависност од енергената из иностранства) и енергетског сиромаштва (висок проценат становништва који издваја више од 10% укупних прихода за енергенте).

Затечени проблеми у овој области су бројни: лоши услови становања грађана; урушавање и драстично смањење вредности стамбеног фонда (оронуле фасаде, запуштене зграде, немогућност адекватне реакције органа јавне управе у санирању и отклањању опасности за живот и тело људи као и имовину грађана); изузетно велика потрошња енергије у зградама (60%

од укупне потрошње енергије) имајући у виду да преко 90% индивидуалних домаћинстава и стамбених зграда у РС није изграђено у складу са важећим стандардима у области енергетске ефикасности; нејасно дефинисане обавезе власника зграда као и механизми за управљање и одржавање зграда, као и одговорност ако настане штета услед неодржавања зграда.

Ниш, који представља просек у односу на ове статистичке податке, бележи све већи број пријављених случајева деградације објеката колективног становања у посебним и заједничким деловима зграда услед дотрајалости. Немогућност адекватне реакције органа јавне управе у санирању и отклањању опасности за живот и тело људи као и имовину грађана, нејасно дефинисане обавезе власника посебних делова зграде, механизма за управљање и одржавање зграда, као и одговорност ако настане штета услед неодржавања зграда довели су до урушавања и драстичног смањења вредности стамбеног фонда Града Ниша. Највећи део грађана у Нишу је средином деведесетих година, откупио друштвене станове и тиме постали не само власници станова, него и заједничких делова зграда о којима би требало да воде рачуна. Нажалост, у пракси, решавање заједничких проблема у згради никада није заживело, па је неопходно да оно коначно постане јавни интерес. Проблем ових лоше одржаваних, нерегулисаних и еколошки неподобних зграда и насеља је најизраженији у централном градском језгру где је и стационаран највећи број старих стамбених зграда. Практична примена овог закона у Нишу би омогућила спајање три сфере: становање, одржавање стамбених зграда и социјално становање. Скупштине станара у Нишу, у највећем броју случајева, не примењују одредбе Закона о становању и одржавању зграда, пре свега због недостатка финансијских средстава. Због тога се јавља јасна потреба да се уводе ефикасне мере и методе за спровођење Закона о становању и одржавању зграда.

Планска и развојна документа Града Ниша истичу предност економских мера које имају дугорочне ефекте на умањење климатских промена и друштвене интересе у односу на краткорочне оквирне програме.

Пројекат је у директној вези са Приоритетним циљем **2.3** Убрзати енергетску транзицију ка ниско-угљеничном, климатски-неутралном развоју уз обезбеђивање енергетске безбедности и Мером **2.3.3.**, која се односи на подршку унапређења стамбене политике града, Плана развоја Града Ниша за период 2021-2027. године („Службени лист Града Ниша“, број 36/2021).

ЦИЉЕВИ ПРОЈЕКТА

Циљ суфинансирања пројекта „Фонд за стамбене заједнице“ огледа се у подршци стамбеним заједницама у активностима на текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Посебни циљеви којима се тежи усмерени су на:

- унапређење услова становања грађана и очување, унапређење вредности стамбеног фонда уз унапређење енергетске ефикасности, смањење негативних утицаја на животну средину и рационално коришћење ресурса, односно усклађивање економског и социјалног развоја и заштите животне средине приликом развоја стамбеног сектора;
- одржавање и управљање у стамбеним зградама и стамбено-пословним зградама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине.

СТРАТЕГИЈА ПРОЈЕКТА

Текуће и инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграда се сматра проблемом који има три димензије и укључује физичку, друштвену и економску сферу. Тип програма реновирања ће одредити обим физичке интервенције. Друштвено-економски аспект проблема ће увек постојати и за његово решавање је потребно пронаћи адекватна решења унапред.

Стратегија пројекта какав је овај, садрже тестирање пројекта малог обима на читав циклус процеса реновирања узимајући у обзир комплексност и мулти-димензионални аспект таквог процеса и пружајући одговарајућа решења за велики број друштвено-економских и развојних питања. Овај пројекат ће обезбедити финансијску подршку неопходну за организовано професионално управљање и одржавање колективних објеката становања.

КОРИСНИЦИ ПРОЈЕКТА

Корисници средстава могу бити:

1. регистроване стамбене заједнице;
2. стамбено-пословне заједнице;

АКТИВНОСТИ

Предмет пројекта је суфинансирање следећих мера:

Активности на текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграде у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности и то:

1. Санација кровова у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи и безбедност зграде;
2. Текуће и инвестиционо одржавање фасада ради спречавања штетних последица по безбедност (већег броја) грађана;
3. Замена употребљених грађевинских материјала који су штетни по живот и здравље људи;
4. Унапређење енергетских својстава зграде ради смањења негативних утицаја на животну средину (услед нерационалне потрошње и емисије штетних гасова);
5. Уградња и стављање лифта у погон (који се налази унутар објекта, са унутрашње стране фасаде), поправка или замена лифтова, елемената или делова лифта као и испитивање исправности, на основу члана 11. Правилника о условима и нормативима за планирање и пројектовање стамбених зграда и станова у програмима стамбене подршке („Службени гласник РС“, број 76/2017);
6. Друге активности којима се спречава настанак штетних последица по здравље и живот грађана, животну средину, привреду и имовину веће вредности.

Средства ће бити додељена путем Јавног позива. Подршка ће бити пружена и то до 50% од вредности укупне инвестиције са ПДВ-ом, по појединачној пријави при чему максимални износ одобрених средстава по појединачној пријави може износити до 2.200.000,00 динара са ПДВ-ом за стамбене зграде и стамбено пословне зграде;

Поступак за оцењивање пристиглих пријава и избор корисника средстава, вршиће се на основу примене општих и посебних критеријума, од стране образоване Комисије.

Општи критеријуми биће хитност интересенције, које ће се сматрати да су активности које без одлагања треба извршити ради заштите живота и здравља људи, животне средине, привреде и

имовине веће вредности. Хитност интервенције и степен хитности за зграде које подносе пријаве по Јавном позиву, утврдиће грађевинска инспекција.

Степен хитности и неопходности извођења радова на одржавању фасада зграда одређује се на основу постојећих девастација на фасадама и то: деградирани малтер на фасадама, који отпада, круни се, постоје потклубучења или отпали делови фасаде и сл., деградирани елементи за облагање фасаде као што су облоге од керамичких плочица, бетонских или камених плоча и др., дотрајале олучне хоризонтале и вертикале, дотрајали елементи на терасама, дотрајале опшивке на фасадама, дотрајале надстрешнице на улазу у зграде, угрожено аутентично обликовање фасаде у смислу распореда и висине декоративних елемената, боја, распореда, облика и величина отвора на фасади и других елемената важних за очување аутентичности, угрожени профилисани венци и постојећа фасадна пластика, угрожени и недостајући метални поклопци за вентилационе отворе на фасадама, дотрајала фасадна столарија, постојање неадекватних облога од камена, керамичких плочица или постојање других елемената који су непримерени аутентичном амбијенту, дотрајали детаљи ограда на терасама и сл.

Што се тиче унапређења енергетских својстава зграде, сагледаваће се: унапређење енергетске ефикасности термичког омотача зграде, унапређење енергетске ефикасности фасадне столарије, унапређење енергетске ефикасности кровног покривача коришћењем зелених кровова, унапређење енергетске ефикасности система грејања и унапређење енергетске ефикасности осветљења.

Сама намена објеката биће предмет бодовања, који се налазе на територији Града Ниша, где ће се највише поена добијати за објекте колективног становања, стамбени објекти па стамбено пословни објекти.

Сагледаваће се да ли су раније коришћена средства буџета Града Ниша и ако јесу да ли су обавезе предвиђене уговором у свему испоштоване, као и да ли су постојале раније интервенције на згради.

ФИНАНСИЈЕ

Средства за суфинансирање активности на текућем и инвестиционом одржавању и унапређењу својстава зграда у циљу спречавања настанка штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, обезбеђују се Одлуком о буџету Града Ниша, а опредељена код Градске управе за локални економски развој и инвестиције, за Пројекат „Фонд за стамбене заједнице“.