



**Izveštaj revizije učinka**  
**FUNKCIONISANJE SISTEMA SOCIJALNOG STANOVANJA**

**Broj: RU 006-20**

**Banja Luka, oktobar 2021. godine**



## SADRŽAJ

<b>ZAKLJUČAK REVIZIJE .....</b>	<b>1</b>
<b>LISTA SKRAĆENICA .....</b>	<b>2</b>
<b>PREDGOVOR .....</b>	<b>3</b>
<b>REZIME .....</b>	<b>5</b>
<b>1. UVOD .....</b>	<b>7</b>
1.1. Pozadina i motivi revizije .....	7
1.2. Predmet revizije i revizijska pitanja.....	10
1.3. Dizajn i metodološki okvir .....	11
1.3.1. Obim revizije i ograničenja .....	11
1.3.2. Izvori revizijskih dokaza.....	11
1.3.3. Metode prikupljanja i analize revizijskih dokaza.....	12
1.3.4. Kriterijumi revizije .....	12
1.4. Sadržaj i struktura izvještaja .....	13
<b>2. OPIS PREDMETA REVIZIJE .....</b>	<b>14</b>
2.1. Karakteristike predmeta revizije.....	14
2.2. Pravna regulativa karakteristična za oblast.....	15
2.3. Uloge, nadležnosti i odgovornosti institucija .....	16
<b>3. NALAZI.....</b>	<b>18</b>
3.1. Pravni i institucionalni okvir sistema socijalnog stanovanja.....	18
3.1.1. Pravni okvir sistema socijalnog stanovanja .....	18
3.1.2. Institucionalni okvir sistema socijalnog stanovanja .....	23
3.2. Aktivnosti na izgradnji i povećanju stambenog fonda socijalnog stanovanja .....	25
3.2.1. Izgradnja stambenih jedinica socijalnog stanovanja .....	25
3.2.2. Aktivnosti na povećanju stambenog fonda socijalnog stanovanja.....	29
3.3. Upravljanje i održavanje stambenih jedinica socijalnog stanovanja .....	31
3.3.1. Upravljanje stambenim jedinicama socijalnog stanovanja .....	31
3.3.2. Održavanje stambenih jedinica socijalnog stanovanja.....	36
<b>4. ZAKLJUČCI.....</b>	<b>40</b>
<b>5. PREPORUKE .....</b>	<b>43</b>
<b>6. PRILOZI UZ IZVJEŠTAJ .....</b>	<b>47</b>



## ZAKLJUČAK REVIZIJE

### „FUNKCIONISANJE SISTEMA SOCIJALNOG STANOVANJA“

Glavna služba za reviziju javnog sektora Republike Srpske, na osnovu Zakona o reviziji javnog sektora Republike Srpske, a u skladu sa ISSAI standardima revizije za javni sektor, provela je reviziju učinka „Funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja“.

Osnovna svrha ove revizije jeste da ispita da li se postojeći sistem socijalnog stanovanja na prostoru Republike Srpske efikasno uspostavlja i razvija u cilju stambenog zbrinjavanja ranjivih kategorija društva koje nisu u mogućnosti da sebi obezbijede pristojno stanovanje i da se na osnovu rezultata revizije ponude preporuke u funkciji unapređivanja efikasnosti navedenog sistema

Revizijom je obuhvaćen period od 2018. do 2020. godine. Rezultati revizije prikazani su u ovom izvještaju.

Revizijom je utvrđeno da sistem socijalnog stanovanja nije u potpunosti pravno i institucionalno uspostavljen na kompletnom području Republike Srpske, pri čemu njegovo funkcionisanje prate brojni rizici, koji utiču na efikasnost navedenog sistema.

Glavna služba za reviziju javnog sektora Republike Srpske, u skladu sa odredbama Zakona o reviziji javnog sektora Republike Srpske, dostavila je Nacrt izvještaja institucijama obuhvaćenim revizijom.

Na Nacrt izvještaja Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije dostavio je jednu primjedbu, koja je prihvaćena i uključena u Izvještaj revizije učinka.

Konačan izvještaj dostavljen je svim institucijama kojim se, u skladu sa Zakonom o reviziji javnog sektora Republike Srpske, ovakav izvještaj treba uputiti. Izvještaj će biti dostupan javnosti putem internet stranice Glavne službe za reviziju javnog sektora Republike Srpske, [www.gsr-rs.org](http://www.gsr-rs.org).

Izvještaj sadrži preporuke upućene Vladi Republike Srpske, Republičkom sekretarijatu za raseljena lica i migracije i jedinicama lokalne samouprave.

Glavni revizor je donio Odluku da se provede ova revizija. Reviziju je proveo revizorski tim u sastavu Momir Crnjak, vođa revizorskog tima, i Veliborka Lalić, član revizorskog tima.

Glavni revizor

Jovo Radukić, s.r.

## LISTA SKRAĆENICA

RS	Republika Srpska
BiH	Bosna i Hercegovina
NS RS	Narodna skupština Republike Srpske
Vlada RS	Vlada Republike Srpske
MIRL	Ministarstvo za izbjegla i raseljena lica
RSRLM	Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije
JLS	Jedinica lokalne samouprave
Zakon	Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srpske
Strategija	Strategija socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj
Akcioni plan	Akcioni plan strategije razvoja socijalnog stanovanja RS za period 2020–2025. godine
RSP	Regionalni stambeni projekat „Izgradnja stanova u stambenim zgradama za lokalnu integraciju izbjeglica i raseljenih lica u BiH“
CEB 2	Projekat „Zatvaranje kolektivnih centara i alternativnog smještaja pružanjem javnih stambenih rješenja CEB 2“
SHS	„Sistem socijalnog stanovanja – Razvoj integrisanog modela u teoriji i praksi“
CRS	Catholic Relief Services „Integrisana podrška raseljenim licima u BiH, Crnoj Gori i Srbiji“
Fond za povratak BiH	Fond za povratak BiH „Stambeno zbrinjavanje lica iz kolektivnih centara“
SS	Socijalno stanovanje
SJ	Stambena jedinica
SSS	Sistem socijalnog stanovanja
OSS	Objekti socijalnog stanovanja
SJSS	Stambene jedinice socijalnog stanovanja
PZA SS	Podzakonska akta socijalnog stanovanja
IRL	Izbjegla i raseljena lica

## PREDGOVOR

Prema ISSAI okviru revizije, revizija javnog sektora podrazumijeva tri vrste revizije: reviziju finansijskih izvještaja, reviziju usklađenosti i reviziju učinka.<sup>1</sup>

Revizije učinka koje provode vrhovne revizorske institucije jesu nezavisna, objektivna i pouzdana ispitivanja vlade, vladinih i drugih institucija javnog sektora, odnosno programa, aktivnosti i procesa u nadležnosti vlade i vladinih institucija u pogledu ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti. Principi ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti mogu se definisati na sljedeći način:<sup>2</sup>

- Princip ekonomičnosti podrazumijeva svođenje troškova resursa na najmanju moguću mjeru. Korišćeni resursi treba da budu na raspolaganju pravovremeno, u odgovarajućoj količini i uz odgovarajući kvalitet te po najboljoj cijeni.
- Princip efikasnosti podrazumijeva najbolje moguće iskorišćavanje raspoloživih resursa. Vezan je za odnos korišćenih resursa i izlaznih vrijednosti ostvarenih u pogledu količine, kvaliteta i rokova.
- Princip efektivnosti odnosi se na ispunjavanja postavljenih ciljeva i postizanje predviđenih rezultata.

Pored termina revizija učinka, u teoriji i praksi revizije pojavljuju se i drugi termini, kao: revizija uspjeha/uspješnosti, revizija ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti (revizija 3E) i revizija vrijednosti za novac. Pomenuti termini u revizijskoj terminologiji suštinski imaju isto značenje.

U osnovi, revizijom učinka daje se odgovor na sljedeća pitanja:

- da li se rade pravi poslovi;
- da li se poslovi rade na pravi način.

Revizija efektivnosti daje odgovor na pitanje da li se rade pravi poslovi, a revizija ekonomičnosti i efikasnosti da li se poslovi rade na pravi način.

***„Osnovni cilj revizije učinka je promocija ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti. Ona takođe doprinosi odgovornosti i transparentnosti.“ ISSAI 300***

Mandat revizije učinka po pravilu je regulisan zakonom koji tretira reviziju javnog sektora. Pravni osnov za provođenje revizije učinka sadržan je u odredbama Zakona o reviziji javnog sektora Republike Srpske. U odredbama Zakona o reviziji javnog sektora Republike Srpske regulisano je da je Glavna služba za reviziju javnog sektora Republike Srpske obavezna da vrši:

- finansijsku reviziju;
- reviziju učinka;
- druge specifične revizije.

---

<sup>1</sup> ISSAI 100, paragraf 22

<sup>2</sup> ISSAI 300, paragraf 11

U dijelu koji se odnosi na reviziju učinka Zakon o reviziji javnog sektora Republike Srpske reguliše sljedeće:

Glavna služba za reviziju, u skladu sa ovim zakonom i standardima revizije za javni sektor, sprovodi reviziju učinka, a na osnovu nadležnosti iz člana 13. ovog zakona.

Revizija učinka je aktivnost Glavne službe za reviziju koja podrazumijeva ispitivanje aktivnosti, programa i projekata u nadležnosti Vlade Republike Srpske i institucija javnog sektora u pogledu ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti.

Rezultate revizije učinka Glavna služba za reviziju prezentuje posredstvom konačnog izvještaja o sprovedenoj reviziji učinka.

Vlada i revidirane institucije obavezni su da u roku od 60 dana od dana prijema konačnog izvještaja o sprovedenoj reviziji učinka sačine Akcioni plan za sprovođenje preporuka revizije učinka i da ga dostave Glavnoj službi za reviziju i nadležnom skupštinskom odboru radi praćenja sprovođenja datih preporuka.

Odredbe zakona koje se odnose na planiranje i pristup reviziji, implementaciju revizije, ovlašćenja za prikupljanje podataka i informacija i izvještavanje o reviziji primjenjuju se kako na finansijsku reviziju, tako i na reviziju učinka.

Institucije javnog sektora (Vlada Republike Srpske, ministarstva, vladine agencije, jedinice lokalne samouprave, javna preduzeća, javne ustanove i drugi) u izvršavanju osnovnih funkcija utvrđenih zakonima i drugim propisima angažuju raspoložive resurse (personalne, materijalne, finansijske i druge).

Institucije javnog sektora koje izvršavaju povjerene im funkcije imaju javnu odgovornost za svoj rad prema Narodnoj skupštini Republike Srpske i javnosti uopšte. Javna odgovornost podrazumijeva da Narodna skupština Republike Srpske i javnost imaju pravo i potrebu da budu informisani o radu institucija javnog sektora. Narodna skupština Republike Srpske, poreski obveznici i javnost ispoljavaju interesovanje da li su resursi koje su institucije javnog sektora angažovale obavljajući osnovne funkcije, uključujući i budžetska sredstva, korišćeni uz uvažavanje principa ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti. Na ovaj zahtjev Narodne skupštine Republike Srpske i javnosti odgovor ne može u potpunosti dati finansijska revizija, te je, u cilju ispunjavanja zahtjeva Narodne skupštine Republike Srpske i javnosti, potrebna revizija učinka. Ova revizija će nezavisno i profesionalno utvrditi da li se institucije javnog sektora prilikom izvršavanja osnovnih funkcija pridržavaju principa ekonomičnosti, efikasnosti i efektivnosti.

Izvještaji revizije učinka, kao osnovni proizvod revizijskog procesa, dobra su osnova za promjene u organizaciji, načinu funkcionisanja i upravljanju resursima, zatim kvalitetnijim i korisnički orijentisanim uslugama, kao i za podizanje javne odgovornosti na viši nivo. Izvještaji revizije učinka su i u funkciji promovisanja dobrog upravljanja i javnosti rada institucija javnog sektora.

Upravljanje javnim sektorom podrazumijeva i unapređivanje efikasnosti i efektivnosti rada javnih institucija. Reviziju učinka treba posmatrati kao institucionalni instrument upravljanja javnim sektorom. U uslovima kada raspoložemo oskudnim resursima i kada je evidentan jaz između raspoloživih resursa i potreba, a posebno u uslovima reformi u mnogim segmentima i strukturama javnog sektora, revizija učinka naročito dobija na značaju.



## REZIME

Glavna služba za reviziju javnog sektora Republike Srpske, na osnovu Zakona o reviziji javnog sektora Republike Srpske, a u skladu sa ISSAI standardima revizije za javni sektor, provela je reviziju učinka „Funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja“.

Osnovna svrha ove revizije jeste da ispita da li se postojeći sistem socijalnog stanovanja na prostoru Republike Srpske efikasno uspostavlja i razvija u cilju stambenog zbrinjavanja ranjivih kategorija društva koje nisu u mogućnosti da sebi obezbijede pristojno stanovanje i da se na osnovu rezultata revizije ponude preporuke u funkciji unapređivanja efikasnosti navedenog sistema.

Rezime nalaza, zaključaka i preporuka ove revizije dajemo u nastavku.

Nalazi revizije, koji su zasnovani na relevantnim, dovoljnim i pouzdanim revizijskim dokazima, pokazuju sljedeće:

- Dvije godine od donošenja Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske pola jedinica lokalne samouprave nisu donijele obavezujuća podzakonska akta;
- Doneseni pravni okvir sistema socijalnog stanovanja ispoljava određene manjkavosti u pogledu usklađenosti, kompletnosti i dorečenosti, što takođe utiče na efikasnost sistema socijalnog stanovanja;
- I pored donošenja Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske, stambeno zbrinjavanje ranjivih kategorija društva ne vrši se na jedinstven način po principu socijalnog stanovanja;
- Osim Republičkog sekretarijata za raseljena lica i migracije, neznatan broj jedinica lokalne samouprave iz uzorka ima sistematizovane poslove socijalnog stanovanja, što je jedna od osnovnih pretpostavki za efikasno upravljanje izgrađenim objektima socijalnog stanovanja, te za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja;
- Centralni registar socijalnog stanovanja nije uspostavljen, što, uz nepostojanje pouzdanih i potpunih baza podataka i evidencija o podacima bitnim za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja, dodatno otežava funkcionisanje navedenog sistema;
- Postojeći broj stambenih jedinica socijalnog stanovanja nije dovoljan za smještaj jedne kategorije korisnika socijalnog stanovanja (od ukupno 15), što predstavlja ograničavajući faktor za funkcionisanje i razvoj sistema socijalnog stanovanja;
- Nakon donošenja Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske nije uveden trajan i stabilan izvor finansiranja izgradnje stambenih objekata socijalnog stanovanja, niti su obezbijeđena sredstva za izgradnju navedenih objekata na drugi način, predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj;
- Postojeći potencijal za povećanje stambenog fonda socijalnog stanovanja nije korišćen na način predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, Akcionim planom za provođenje navedene strategije, kao i drugim dokumentima vezanim za navedeni sistem;
- U okviru osam aktivnosti bitnih za institut upravljanja, koje je revizija analizirala, samo je jedna jedinica lokalne samouprave provodila sve neophodne aktivnosti;
- Potpuno finansiranje održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kako je predviđeno odgovarajućim podzakonskim aktima, vršila je jedna jedinica lokalne samouprave;
- Tekuće održavanje stanova od strane korisnika usluga, u cilju očuvanja zatečenih vrijednosti, nije vršeno u svim stambenim jedinicama socijalnog stanovanja.

Na osnovu nalaza revizije, generalni zaključak je da sistem socijalnog stanovanja nije u potpunosti pravno i institucionalno uspostavljen na kompletnom području Republike Srpske, pri čemu njegovo funkcionisanje prate brojni rizici, koji utiču na efikasnost navedenog sistema.

U skladu sa nalazima revizije, utvrđeni su sljedeći zaključci:

- Pravni okvir neophodan za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja ne uspostavlja se dinamikom i na način predviđen Zakonom o socijalnom stanovanju Republike Srpske, što je dovelo do toga da navedeni sistem nije u potpunosti pravno uspostavljen u gotovo pola jedinica lokalne samouprave;
- Institucionalni okvir neophodan za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja nije uspostavljen na način predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, što je uticalo na efikasnost funkcionisanja sistema socijalnog stanovanja;
- Aktivnosti na povećanju i unapređivanju fonda stambenih jedinica socijalnog stanovanja nisu vršene na način predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, Akcionim planom za provođenje navedene strategije i drugim dokumentima vezanim za navedenu oblast;
- Nije uspostavljena potpuna kontrola upravljanja stambenim objektima socijalnog stanovanja u jedinicama lokalne samouprave, što utiče na efikasnost sistema socijalnog stanovanja;
- Izostala je potpuna kontrola održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja u cilju očuvanja njihove vrijednosti.

Na osnovu prezentovanih nalaza i utvrđenih zaključaka, revizija daje preporuke Vladi Republike Srpske, Republičkom sekretarijatu za raseljena lica i migracije i jedinicama lokalne samouprave, u skladu sa njihovim ulogama, nadležnostima i odgovornostima.

U cilju efikasnog funkcionisanja sistema socijalnog stanovanja, potrebno je da Vlada Republike Srpske, odnosno Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije:

1. Obezbjedi jedinstven pristup stambenom zbrinjavanju kategorija stanovništva obuhvaćenih Zakonom o socijalnom stanovanju Republike Srpske;
2. Potrebno je da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije preduzme aktivnosti na kompletiranju, usklađivanju, dopuni i izmjeni pravnog okvira u oblasti socijalnog stanovanja, te da ih predloži Vladi Republike Srpske;
3. U okviru svojih nadležnosti uspostavi institucionalni okvir u oblasti socijalnog stanovanja;
4. Zaključivanje ugovora o izgradnji objekata socijalnog stanovanja i praćenje njihove realizacije uskladi sa važećom pravnom regulativom.

U cilju unapređivanja funkcionisanja sistema socijalnog stanovanja, potrebno je da jedinice lokalne samouprave:

1. Kompletiraju, usklade i dopune pravni i uspostave neophodan institucionalni okvir u oblasti socijalnog stanovanja na svojim područjima;
2. Na svojim područjima uspostave jedinstven pristup stambenom zbrinjavanju izbjeglih i raseljenih lica i drugih kategorija stanovništva obuhvaćenih Zakonom o socijalnom stanovanju Republike Srpske;
3. Postojeći potencijal stambenih jedinica u svom vlasništvu koriste za povećanje stambenog fonda socijalnog stanovanja, na način predviđen strateškim i planskim dokumentima;
4. Uspostave potpunu kontrolu upravljanja stambenim objektima socijalnog stanovanja na svojim područjima.

## 1. UVOD

### 1.1. Pozadina i motivi revizije

Stanovanje je osnovna čovjekova potreba, koja se u razvijenim zemljama već dugo ne podmiruje isključivo prema tržišnim zakonima ponude i potražnje. Stan je najveća materijalna i simbolična vrijednost svakog domaćinstva. Pravo na dostojno stanovanje jedno je od osnovnih ljudskih prava.<sup>3</sup> Podmirivanje stambenih potreba veoma je složen proces i zavisi od društvenih, socijalnih i ekonomskih prilika u određenoj zemlji.

Kada bismo pokušali da definišemo osnovne oblike stanovanja, ti oblici u najširem smislu mogli bi se podijeliti na dvije osnovne kategorije:

- tržišno stanovanje, komercijalno odnosno profitno,
- netržišno, odnosno neprofitno stanovanje.<sup>4</sup>

Prvi oblik stanovanja u cjelini je određen uslovima ponude i potražnje, bez intervencije javnog sektora u obezbjeđivanju uslova za izgradnju (zemljište, finansijska sredstva, infrastruktura i korišćenje/ održavanje stambenog fonda).

Drugi oblik stanovanja (neprofitno stanovanje) jeste način zadovoljavanja stambenih potreba koji se ostvaruje uz različite oblike podrške javnog sektora i ima različite pojavne oblike, izvore finansiranja, razne olakšice, forme organizovanja, status vlasništva i način korišćenja/ održavanja. „Social housing“, tj. socijalno stanovanje (u daljem tekstu SS), zajednički je pojam koji se odnosi na različite modele osiguranja pristojnih uslova stanovanja za određene socijalne grupe izvan tržišnog konteksta.

Ključni momenat socijalne intervencije u društvu jeste postojanje ranjivih kategorija stanovništva koje nisu u mogućnosti da sebi obezbijede pristojno stanovanje. S obzirom na različite modele SS u državama Evropske unije, kao i u regiji, postoje i različite definicije socijalnog stanovanja. Pored različitog definisanja, ono što je zajedničko većini modela – a po čemu se SS razlikuje od drugih oblika najamnih stanovanja – jeste sljedeće:

- visok stepen uređenosti ove oblasti,
- jasno usmjerenje na postizanje socijalnih ciljeva i
- puna uključenost države u ostvarivanje tih ciljeva.<sup>5</sup>

Provođenje politike SS u zemljama Evropske unije dovelo je do izgradnje i proširenja stambenog fonda SS, koji se održao i do danas. U nekim zemljama u ovoj oblasti prisutna je tendencija stalnog rasta. Tako, npr., Austrija raspolaže sa 800.000 stanova namijenjenih SS, od čega grad Beč ima 356.000 takvih stanova: sa 220.000 stanova upravlja Grad, a sa 136.000 neprofitne stambene asocijacije.<sup>6</sup>

Za razliku od zemalja Evropske unije, sistem socijalnog stanovanja (u daljem tekstu SSS) u zemljama sa prostora bivše Jugoslavije nije zaživio.<sup>7</sup> Republika Srbija je još 2009. godine usvojila Zakon o socijalnom stanovanju, koji je zbog mnogobrojnih neriješenih problema stavila van snage 2019. godine i oblast SS regulisala Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada. Iz istog razloga nije zaživio ni Zakon o socijalnom stanovanju donesen u Crnoj Gori

---

<sup>3</sup> Opšta deklaracija o ljudskim pravima (Generalna skupština Ujedinjenih nacija, 1948. godine)

<sup>4</sup> Informacija o tekućim aktivnostima MIRL

<sup>5</sup> Strategija neprofitno-socijalnog stanovanja Grada Banjaluke za period 2015–2020. god.

<sup>6</sup> Informacija RSRLM

<sup>7</sup> Informacija RSRLM

2013. godine, pa je i on trenutno u fazi izmjena. U Federaciji Bosne i Hercegovine Zeničko-dobojski kanton i Opština Goražde donijeli su određene propise u oblasti SS na svojim teritorijama 2013. godine.

Raspad Socijalističke Federativne Republike Jugoslavije izazvao je veliku migraciju stanovništva, osiromašenje zemlje i uništenje značajnog dijela stambenog fonda. U Republici Srpskoj (u daljem tekstu RS) kao odgovor na nastali problem krajem 1995. godine formira se Ministarstvo za izbjegla i raseljena lica (u daljem tekstu MIRL), kao posebno ministarstvo u sastavu Vlade Republike Srpske (u daljem tekstu Vlada RS). Veliki broj raseljenih lica koja još nisu obnovila svoju prijeratnu imovinu, raseljenih lica koja ni prije rata nisu imala riješeno stambeno pitanje, povratnika, mladih bračnih parova, porodica sa slabijom ekonomskom moći, ratnih vojnih invalida, socijalno ugroženih lica itd. nametnuo je obavezu uređenja oblasti SS.

Početakom 2005. godine zemlje regiona: Bosna i Hercegovina (u daljem tekstu BiH), Republika Hrvatska, Republika Srbija i Republika Crna Gora postigle su dogovor o zajedničkim aktivnostima na rješavanju problema izbjeglica, interno raseljenih lica i raseljenih lica. S ciljem adekvatnog rješavanja ovog problema u 2011. godini razvijen je zajednički Regionalni program o trajnom stambenom rješenju problema izbjeglica i raseljenih lica (u daljem tekstu RSP). Od ukupnog broja planiranih stambenih jedinica (u daljem tekstu SJ) na nivou BiH, na prostoru RS dogovorena je obnova ili izgradnja 4.200 SJ (1.200 za Srbe, 1.800 za Hrvate i 1.200 za Bošnjake). Po navedenom projektu predviđena je izgradnja 438 stanova za SS, u cilju stambenog zbrinjavanja izbjeglih i raseljenih lica (u daljem tekstu IRL).<sup>8</sup>

Stambeno zbrinjavanje IRL po principu SS u navedenom periodu vršeno je provođenjem i drugih međunarodnih projekata po pojedinim jedinicama lokalne samouprave (u daljem tekstu JLS), uz aktivno učešće MIRL. Različiti zahtjevi donatora, konstantno povećanje stambenog fonda za smještaj IRL po principu SS, kao i uključivanje sve većeg broja JLS u navedene projekte doveli su do stvaranja različitih praksi upravljanja SJ, što je iziskivalo jedinstveno uređenje ove oblasti na prostoru RS.

Inicijativu za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske (u daljem tekstu Zakon) pokrenulo je MIRL u martu 2017. godine. Narodna skupština Republike Srpske (u daljem tekstu NS RS) krajem juna 2019. godine donijela je Zakon, čime se ova oblast reguliše na jedan kvalitativno nov način, uvažavajući prakse SS u državama Evropske unije. Donošenjem navedenog zakona uspostavlja se novi model stambenog zbrinjavanja većeg broja kategorija stanovništva koje nisu bile obuhvaćene prethodnim programima SS, kao i konačno zbrinjavanje IRL i raspuštanje kolektivnih centara.

U Strategiji socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj<sup>9</sup> za period 2020–2030. godine (u daljem tekstu Strategija) iskazani su osnovni strateški i operativni ciljevi SS u RS. Na osnovu Strategije Vlada RS donijela je Akcioni plan strategije razvoja socijalnog stanovanja RS za period 2020–2025. godine (u daljem tekstu Akcioni plan), kojim su utvrđene konkretne mjere i aktivnosti u funkciji ispunjavanja strateških i operativnih ciljeva. Strategija, kao sveobuhvatan dokument, identifikovala je osnovne rizike u uspostavljanju i razvoju SSS, koji su potvrđeni i predstudijskim ispitivanjem.

---

<sup>8</sup> Informacija o realizaciji zajedničkih projekata rješavanja stambenih pitanja izbjeglica, raseljenih lica i povratnika, maj 2017. godine

<sup>9</sup> Odluka Vlade RS broj 04/1-012-2-2062/20, od 30.07.2020. godine

Uspostavljanje SSS planirano je na cjelokupnom prostoru RS, u svim JLS. Raspoloživi podaci pokazuju da se SSS uspostavlja u 27 JLS i da je u njima 1.258 SJ koje su izgrađene ili se grade, što pokazuje da SSS u određenoj mjeri funkcioniše u oko pola JLS. U 15 JLS postoji 579 SJ, a u 19 JLS gradi se 679 stambenih jedinica za socijalno stanovanje (u daljem tekstu SJSS).<sup>10</sup>

Broj od 1.258 SJ nije dovoljan da bi se podmirile potrebe za smještajem samo IRL. Prema podacima JLS, za rješavanje potreba za smještajem IRL potrebno je još oko 600 SJ, pored izgrađenih i onih u izgradnji. Činjenica da su po Zakonu IRL jedna od 15 kategorija korisnika prava SS ukazuje na to da je nedostatak SJ mnogo veći. Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije (u daljem tekstu RSRLM) plaća alternativni smještaj za 597 porodica u statusu IRL, što čini da godišnje izdvajanje za alternativni smještaj iznosi oko 1,2 miliona KM.<sup>11</sup>

U postupku izrade Strategije identifikovani su ključni rizici za funkcionisanje SSS:

- Pravni okvir nije kompletan, posebno na nivou JLS;
- Finansijska nemogućnost implementacije;
- Poteškoće u utvrđivanju broja lica u stanju potrebe za SS;
- Poteškoće u utvrđivanju vlasništva nad imovinom kojom raspolaže potencijalni korisnik SS;
- Problemi oko utvrđivanja (ne)uslovnosti nekretnina koje koriste potencijalni korisnici SS;
- Nedovoljni i neodgovarajući institucionalni kapaciteti, posebno na nivou JLS;
- Nepostojanje potpunih i pouzdanih baza podataka i evidencija sa podacima i informacijama potrebnim za upravljanje SSS;
- Nepostojanje socijalne karte ili drugih socijalnih, ekonomskih i finansijskih pokazatelja relevantnih za SSS.

Najveći izazov kod utvrđivanja stvarnog stanja potreba, te ispunjenosti opštih uslova i kontrole podataka o materijalnom statusu korisnika predstavlja činjenica da do sada nije uspostavljen jedinstven sistem identifikovanja porodica i pojedinaca u stanju potrebe SS, koji bi podrazumijevao provjeru uslovnosti SJ, statusa imovine i njihovih prihoda.

Jedan od glavnih problema razvoja SSS jeste nepostojanje stabilnih i održivih izvora stambenog finansiranja. Direktne stambene investicije iz javnog sektora su male,<sup>12</sup> što za razvoj SS predstavlja nepremostiv problem, a u aktuelnoj situaciji ne postoji interes aktera iz privatnog sektora za uključivanje u neprofitni stambeni sektor.

Pored problema nepostojanja stabilnih izvora finansiranja izgradnje SJSS, izražen je i problem nedovoljne spremnosti JLS da u SSS uključe postojeće SJ na kojima ne postoji stanarsko pravo. Po anketi koju je provelo RSRLM pri izradi Strategije, od 40 JLS njih 10 je spremno uključiti ukupno 296 SJ u SSS, od čega na grad Prijedor i opštinu Prnjavor otpada više od 50% SJ.<sup>13</sup>

JLS koje su imale izgrađene SJSS imaju problem sa održavanjem objekata zato što nisu prikupljale zakupninu u kontinuitetu (ili je uopšte nisu prikupljale), ili su prikupljale

---

<sup>10</sup> Strategija

<sup>11</sup> Izvještaj o provedenoj finansijskoj reviziji RSRLM za period 01.01–31.12.2019. godine

<sup>12</sup> Strategija

<sup>13</sup> Strategija

zakupninu, ali nisu otvorile poseban račun za ove namjene, tako da se novac mogao trošiti i u druge svrhe.

Najčešći vidovi subvencija u JLS jesu subvencije za stambene zakupnine, koje su prisutne u 21 JLS, i subvencije za troškove komunalnih usluga, koje su prisutne u 11 JLS. Različiti pristupi JLS zakupninama i subvencijama, dugoročno posmatrano, mogu dovesti u pitanje održivost SJSS.

Osim navedenih indikacija, već duže vrijeme traju aktivnosti na zatvaranju kolektivnih centara za IRL. Još 2008. godine Vlada RS<sup>14</sup> donijela je odluku o zatvaranju kolektivnih centara i zadužila MIRL da pristupi rješavanju ovog problema. U periodu od 2012. do 2018. godine broj porodica korisnika kolektivnog smještaja smanjen je sa 202 na 155 porodica.<sup>15</sup> Postoje indikacije da navedeni kolektivni centri još nisu zatvoreni.

Proširenje kruga potencijalnih korisnika SS, angažovana finansijska sredstva za SS, nedovoljno izražena alternativna rješenja SS i izvora finansiranja, neispunjenost osnovnih pretpostavki za uspješan razvoj SS, dovoljni su indikatori koji ukazuju na mogućnost i potrebu provođenja ove revizije učinka, koja će rezultirati novom vrijednošću u funkciji ostvarivanja strateških i operativnih ciljeva i provođenja planiranih mjera i aktivnosti.

## 1.2. Predmet revizije i revizijska pitanja

Predmet ove revizije učinka jeste funkcionisanje SSS na području RS. Naime, na osnovu predstudijskog ispitivanja identifikovano je da postoji izražen rizik od neefikasnosti funkcionisanja SSS.

Osnovna svrha ove revizije jeste da ispita da li se SSS na prostoru RS efikasno uspostavlja i razvija u cilju stambenog zbrinjavanja ranjivih kategorija društva koje nisu u mogućnosti da sebi obezbijede pristojno stanovanje i da se na osnovu rezultata revizije ponude preporuke u funkciji unapređivanja efikasnosti navedenog sistema.

Ova revizija predstavlja kombinaciju sistemskog i problemskog pristupa. Pristup orijentisan na sistem usmjeren je na ispitivanje efikasnosti SSS u skladu sa postavljenim strateškim i operativnim opredjeljenjima Vlade RS i JLS, dok će se pristupom orijentisanim na problem utvrditi uzroci koji utiču na efikasnost SSS u RS.

Osnovno revizijsko pitanje na koje se traži odgovor u ovoj reviziji učinka jeste:

### **Da li SSS u RS funkcioniše na efikasan način?**

U cilju davanja odgovora na glavno revizijsko pitanje, revizija će dati odgovore na sljedeća revizijska pitanja:

#### **Revizijsko pitanje 1:**

Da li uspostavljeni institucionalni i pravni okvir obezbjeđuje efikasno funkcionisanje SSS?

#### **Revizijsko pitanje 2:**

Da li provedene aktivnosti na izgradnji i povećanju fonda SJSS obezbjeđuju efikasno uspostavljanje i razvoj sistema?

#### **Revizijsko pitanje 3:**

Da li upravljanje SJSS osigurava održivost i razvoj SSS?

---

<sup>14</sup> Vlada RS – Informacija o ostvarivanju prava izbjeglica, raseljenih lica i povratnika, novembar 2012. godine

<sup>15</sup> Izvod iz statističkih pokazatelja o aktivnostima MRLI, decembar 2018. godine

### 1.3. Dizajn i metodološki okvir

#### 1.3.1. Obim revizije i ograničenja

Revizija je u institucionalno-organizacionom pogledu obuhvatila institucije koje imaju uloge, nadležnosti i odgovornosti u pogledu SS utvrđene Strategijom i zakonima.<sup>16</sup>

Ispitivanje u ovoj reviziji usmjereno je na to u kojoj mjeri uspostavljanje institucionalnog i pravnog okvira te raspoloživi resursi utiču na funkcionisanje SSS u pogledu utvrđivanja potreba, planiranja, provođenja mjera i aktivnosti i upravljanja izgrađenim objektima socijalnog stanovanja (u daljem tekstu OSS).

Revizija je obuhvatila aktivnosti Vlade RS, odnosno RSRLM (MIRL) i JLS. Revizijske aktivnosti provedene su u osam JLS: u gradovima Banjaluka, Prijedor, Gradiška, Bijeljina, Derventa i Trebinje i u opštinama Modriča i Bratunac. Navedene JLS izabrane su prema sljedećim kriterijumima: broju OSS, broju izgrađenih OSS, broju objekata u izgradnji, ukupnom broju stanovnika i izraženim potrebama za SJSS, uz uvažavanje regionalne zastupljenosti. Izborom JLS prema navedenim kriterijumima omogućeno je sagledavanje funkcionalnosti SSS u RS.

Određene podatke i informacije revizija je prikupila i od drugih institucija koje nisu obuhvaćene revizijom, kao što su: Ministarstvo zdravlja i socijalne zaštite, Ministarstvo prostornog uređenja, građevine i ekologije, Centar za socijalni rad Gradiška i Republička direkcija za obnovu i izgradnju. Revizorski tim izvršio je obilazak OSS u šest JLS te ostvario komunikaciju sa pojedinim korisnicima usluga SS u navedenim objektima, u cilju obezbjeđenja podataka i informacija o funkcionisanju SSS.

Revizija je obuhvatila vremenski period od tri godine, i to: 2018, 2019. i 2020. Radi aktuelnosti nalaza, revizija je obuhvatila i aktivnosti u oblasti SSS u prvom polugodištu 2021. godine. U traženju odgovora na pojedina pitanja korišćeni su podaci i informacije izvan utvrđenog vremenskog okvira revizije.

Revizija se nije bavila pitanjima izgradnje OSS u toku, kvalitetom objekata u izgradnji, kao ni kvalitetom izgrađenih objekata.

Utvrđeni obim revizije omogućio je da se ispita ostvarivanje uloge navedenih javnih institucija u funkcionisanju SSS, kao i sagledavanje uzročno-posljedičnih veza između aktivnosti navedenih javnih institucija, kao i uticaj tih aktivnosti na efikasnost SSS.

#### 1.3.2. Izvori revizijskih dokaza

Podaci, informacije i dokumenti potrebni radi dobijanja odgovora na postavljena revizijska pitanja prikupljeni su od institucija navedenih u tački 1.3.1. ovog izvještaja.

Neposredni izvori podataka za provođenje ove revizije u institucijama obuhvaćenim revizijom jesu:

- Zakonski i podzakonski propisi;
- Strateški dokumenti, planovi, programi i projekti;
- Budžet i izvještaj o izvršenju budžeta RS;
- Budžeti i izvještaji o izvršenju budžeta JLS;
- Izvještaji, informacije i analize o SS;

---

<sup>16</sup> Zakon; Zakon o republičkoj upravi; Zakon o lokalnoj samoupravi

- Baze podataka i evidencije o provedenim aktivnostima i mjerama na uspostavljanju i razvoju SSS;
- Baze podataka i evidencije o SJSS, korisnicima stanova, potrebama za SS;
- Dokumentacija/evidencije o izgradnji i finansiranju izgradnje SJSS;
- Dokumentacija/evidencije o dodjeli SJSS i ugovaranju sa korisnicima usluga SS;
- Dokumentacija/evidencije u vezi sa aktuelnim programima i projektima SS.

Određeni podaci i informacije prikupljeni su iz drugih izvora, a to su:

- Konvencije, povelje, deklaracije i ugovori međunarodnog karaktera na kojima se zasniva strateški i pravni okvir RS koji se odnosi na SS;
- Strateški i pravni okvir i prakse država u Evropskoj uniji i država u okruženju;
- Bilteni Republičkog zavoda za statistiku RS;
- Drugi relevantni izvori, kao što su istraživanja međunarodnih, nevladinih i drugih organizacija, konferencije, prezentacije, mediji i sl.

### 1.3.3. Metode prikupljanja i analize revizijskih dokaza

Potrebne podatke i informacije iz navedenih izvora revizija je pribavljala na sljedeće načine:

- Pregledom dokumentacije, baza podataka i evidencija;
- Intervjuima;
- Upitnicima;
- Posmatranjem na terenu;
- Proučavanjem strateških dokumenata, zakonskih i podzakonskih propisa, planova i izvještaja institucija;
- Studijama slučaja;
- Proučavanjem praksi i regulative država Evropske unije i država u okruženju.

Značajne informacije o provedenim aktivnostima u oblasti SSS revizija je dobila putem strukturisanih i nestrukturisanih intervju. U toku revizije obavljani su intervjui i konsultacije sa 60 lica na različitim pozicijama u institucijama javnog sektora nadležnim za provođenje aktivnosti u SSS. Takođe, obavljani su i intervjui sa 28 lica u šest JLS, koji su korisnici usluga SS.

Analiza i vrednovanje prikupljenih podataka vršeni su primjenom sljedećih metoda:

- Analizom sadržaja dokumentacije, evidencija, pravne regulative intervju i upitnika;
- Analizom studije slučaja i fizičkih dokaza;
- Metodom statističke analize;
- Analitičkim postupcima;
- Komparativnim metodama.

### 1.3.4. Kriterijumi revizije

Kriterijumi revizije formirani su u skladu sa vrstom, prirodom i karakterom revizijskog problema koji je predmet revizije. Kriterijumi su bazirani na opštim zahtjevima za dobro upravljanje – upravljanje orijentisano na učinak:

- Kompletiran je i usklađen pravni okvir čija primjena obezbjeđuje efikasno funkcionisanje SSS u RS;
- Stambeno zbrinjavanje IRL i ostalih kategorija stanovništva obuhvaćenih Zakonom vrši se na sistemski način;



- Uspostavljeni su institucionalni kapaciteti koji mogu da implementiraju Strategiju, akcioni plan, zakonske i podzakonske propise;
- Izvori finansiranja, njihova struktura i vrijednost omogućavaju razvoj SSS;
- Korišćenje raspoloživih sopstvenih potencijala na povećanju stambenog fonda doprinosi održivosti i razvoju SSS;
- Uspostavljena je kontrola upravljanja i održavanja SJSS u cilju održivosti i razvoja SSS;
- Postoje ažurirane baze podataka u svim JLS i usaglašene evidencije sa centralnim registrom kod RSRLM koje se tiču broja SJSS, ugovora o zakupu, potencijalnih korisnika, kao i načina održavanja OSS;
- Obezbiđeno je subvencionisanje zakupnine i drugih troškova stanovanja za najugroženije kategorije korisnika u cilju njihove socijalne sigurnosti.

Utvrđivanjem i primjenom navedenog obima revizije, izvora i načina prikupljanja potrebnih podataka i informacija i njihovom analizom pribavljeni su dovoljni, relevantni i pouzdani revizijski dokazi, te korišćenjem definisanih kriterijuma formirani nalazi i zaključci revizije.

#### 1.4. Sadržaj i struktura izvještaja

Ovaj izvještaj revizije učinka sadrži sljedeća poglavlja, u kojima su predstavljeni:

**1. Uvod** – osnovni razlozi zbog kojih se GSRJS RS opredijelila da provede reviziju učinka koja se odnosi na oblast funkcionisanja SSS. U ovom poglavlju predstavljen je predmet revizije, dizajn revizije kroz revizijska pitanja, kriterijume revizije, obim i ograničenja revizije te izvore i metode prikupljanja i analize podataka.

**2. Opis predmeta revizije** – karakteristike predmeta revizije, institucionalne uloge, nadležnosti i odgovornosti i regulativa karakteristična za oblast SSS.

**3. Nalazi** – nalazi koji daju odgovore na postavljeno osnovno i ostala revizijska pitanja. Nalazi revizije podijeljeni su u nekoliko poglavlja, u skladu sa revizijskim pitanjima.

**4. Zaključci** – zaključci na osnovu nalaza koji su podržani revizijskim dokazima.

**5. Preporuke** – date su preporuke čija bi primjena od strane nadležnih institucija trebalo da učini efikasniji SSS u RS.

Na kraju ovog izvještaja revizije učinka dati su prilozi koji detaljnije prikazuju i objašnjavaju pojedine nalaze u Izvještaju.

## 2. OPIS PREDMETA REVIZIJE

### 2.1. Karakteristike predmeta revizije

SS u RS je dio stambene politike RS kojim se na sistemski način obezbjeđuju uslovi za rješavanje stambenog pitanja svim fizičkim licima koja iz različitih, a prvenstveno ekonomskih, socijalnih i zdravstvenih razloga nisu u mogućnosti da samostalno obezbijede stambeno pitanje na tržištu, koje bi bilo dostojno čovjeka.<sup>17</sup> SS je nova oblast u RS, koja je razvojnog karaktera, i stanovanje, kao jedno od osnovnih životnih potreba, zaslužuje posebnu pažnju cjelokupne zajednice.

Neke od osnovnih karakteristika SS jesu:

- različitost formi izgradnje socijalnih stanova;
- usmjerenost ka društvenim grupama koje po tržišnim uslovima ne mogu da obezbijede normalne uslove stanovanja;
- zasnovanost na normativima i kriterijumima normalnog stanovanja;
- diferenciranost u pogledu visine stanarine koja zavisi od kvaliteta i lokacije;
- subvencionisanje stanarine u stanovima iznajmljenim na tržištu;
- vremenski ograničen zakup dok se ne poboljša ekonomska situacija korisničkog domaćinstva;
- kontrola korišćenja i onemogućavanje nenamjenskog korišćenja ovih stanova.<sup>18</sup>

Imajući u vidu da se pravo na stanovanje posmatra u sklopu drugih socijalnih prava, a kao preduslov stvaranja socijalne kohezije u društvu, MIRL je, tražeći najprihvatljivija rješenja stambenog zbrinjavanja IRL, a prije svega korisnika kolektivnih centara i kolektivnih smještaja, prepoznalo SSS kao oblik stambenog zbrinjavanja koji najpotpunije zadovoljava potrebe svih korisničkih grupa.<sup>19</sup> Pravo na SS imaju: IRL, mladi i mladi bračni parovi do 35 godina, lica sa deficitarnim zanimanjima, demobilisani borci, ratni vojni invalidi od pete do desete kategorije, povratnici po sporazumu o readmisiji, žrtve ratne torture, samohrani roditelji, porodice sa troje i više djece, mladi bez roditeljskog staranja, korisnici prava koja im pripadaju po osnovu zakona kojim se propisuje socijalna zaštita, kao što su materijalno neobezbijedena i za rad nesposobna lica, lica sa invaliditetom, starija lica bez porodičnog staranja, žrtve nasilja u porodici, te druga lica u skladu sa Zakonom.<sup>20</sup>

Sredstva za izgradnju SJSS obezbjeđuju se iz sljedećih izvora: iz budžeta Republike, budžeta JLS, sredstava po projektima domaćih ili međunarodnih institucija, donatorskih sredstava, kreditnih sredstava, sredstava javno-privatnog partnerstva u skladu s odredbama propisa kojima je regulisano javno-privatno partnerstvo u RS, grantova ili drugih izvora, u skladu sa Zakonom.

Vlasnici SJSS jesu JLS i dužni su u skladu sa javnim interesom organizovati upravljanje i održavanje OSS. Upravljanje predstavlja niz kontinuiranih administrativnih, finansijskih i tehničkih poslova u cilju efikasnog raspolaganja SJSS.<sup>21</sup>

---

<sup>17</sup> Strategija

<sup>18</sup> Informacija o tekućim aktivnostima MIRL, 2017. god.

<sup>19</sup> Informacija o tekućim aktivnostima MIRL, 2017. god.

<sup>20</sup> Zakon

<sup>21</sup> Strategija

Cilj održavanja ogleda se u sprečavanju i otklanjanju kvarova na zajedničkim dijelovima zgrade i pripadajućim SJSS, uz utrošak što manje materijala i rada. U poslove održavanja, u zavisnosti od njihove prirode, obima i dinamike izvođenja, spadaju:

- redovno održavanje;
- investiciono održavanje;
- hitne popravke;
- nužne popravke;
- popravke usljed više sile.<sup>22</sup>

Korisnik stana dužan je organizovati tekuće održavanje stana i snositi dio za to utvrđenih troškova,<sup>23</sup> pri čemu bez pismene saglasnosti vlasnika stana ne može vršiti bilo kakve prepravke ili rekonstrukcije u istom. Takođe, korisnici SS imaju pravo da neometano koriste zajedničke dijelove zgrade bez povređivanja prava ostalih korisnika.

SJSS se ne mogu naslijediti, otkupiti, prodati, niti dati u zakup pod bilo kojim uslovima. Korisnici SJSS svoje interese ostvaruju u okviru prava i obaveza definisanih ugovorom i kućnim redom. Dosadašnji korisnici SS ostvaruju to pravo i nakon stupanja na snagu ovog zakona, uz obavezu usklađivanja uslova korišćenja u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu Zakona. Za korišćenje SJ plaća se zakupnina koja služi u svrhu upravljanja i održavanja SJSS.

SJSS izgrađene (ili se trenutno grade) sredstvima Fonda za povratak u BiH, kreditnim sredstvima Razvojne banke Savjeta Evrope, sredstvima međunarodnih organizacija u programima raspuštanja prihvatnih centara i alternativnog smještaja IRL ili donatorskim sredstvima u okviru RSP takođe se koriste u skladu s odredbama ovog zakona.

## 2.2. Pravna regulativa karakteristična za oblast

Prvi dokument koji sadrži odredbe koje se tiču pitanja SS u BiH jeste Revidirana strategija za provođenje Aneksa 7 Dejtonskog mirovnog sporazuma. U poglavlju koje se odnosi na stambeno zbrinjavanje IRL za koje se trajna stambena rješenja ne mogu osigurati obnovom njihovih prijeratnih domova preporučuje se razvoj novih modela za njihovo stambeno zbrinjavanje.

Najznačajniji pravni osnov u RS koji reguliše oblast SS čine Ustav Republike Srpske i Zakon.<sup>24</sup> Ustavom Republike Srpske Republika uređuje i obezbjeđuje, između ostalog, sve oblike socijalne zaštite, svojinske i obligacione odnose i druge odnose od interesa za RS.

Zakonom se uređuju: sistem, nosioci i korisnici socijalnog stanovanja, postupak i način dodjele, upravljanja, održavanja, svojine, raspolaganja stambenim jedinicama, zakupnina i obaveze plaćanja, izvori finansiranja izgradnje i obezbjeđivanje SJSS, nadzor i druga pitanja značajna za navedenu tematiku.

Strategija utvrđuje osnovne strateške i operativne ciljeve u SSS te mjere i sredstva za njihovo ostvarivanje i donosi se za teritoriju RS na period od deset godina. Akcionim planom utvrđene su konkretne mjere i aktivnosti u funkciji ispunjavanja strateških i operativnih ciljeva za period od pet godina. U skladu sa Strategijom donose se strategije razvoja socijalnog stanovanja na nivou JLS, kao i akcioni planovi na period od jedne godine.

---

<sup>22</sup> Strategija

<sup>23</sup> Strategija; Pravilnici o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja

<sup>24</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 54/19

Prije donošenja Zakona sve JLS koje su imale izgrađene SJ za smještaj IRL po principu SS imale su obavezu donošenja Odluke o osnivanju, upravljanju, raspolaganju i korišćenju stambenog fonda uz primjenu principa SS.

Podzkonnska akta u SS (u daljem tekstu PZA SS) koja služe za sprovođenje Zakona, a donose ih JLS uz saglasnost RSRLM, jesu:

- Pravilnik o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja;
- Pravilnik o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja;
- Odluka o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja;
- Odluka o visini zakupnine;
- Odluka o postupku subvencionisanja zakupnine za stanove iz fonda socijalnog stanovanja.

Pored navedenog pravnog osnova, za funkcionisanje ove oblasti značajna su i druga zakonska i podzkonnska akta,<sup>25</sup> kao što su: Zakon o socijalnoj zaštiti<sup>26</sup> Zakon o Fondu stanovanja,<sup>27</sup> Zakon o republičkoj upravi,<sup>28</sup> Zakon o lokalnoj samoupravi,<sup>29</sup> Zakon o uređenju prostora i građenju,<sup>30</sup> Zakon o održavanju zgrada,<sup>31</sup> Zakon o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo,<sup>32</sup> Zakon o raseljenim licima, povratnicima i izbjeglicama,<sup>33</sup> Pravilnik o načinu ostvarivanja alternativnog smještaja<sup>34</sup> itd.

### 2.3. Uloge, nadležnosti i odgovornosti institucija

Institucionalne uloge, nadležnosti i odgovornosti u poslovima vezanim za SS u RS propisane su važećim pravnim okvirom.

NS RS donosi zakonska i strateška akta bitna za oblast SS, te razmatra informacije iz ove oblasti. U skladu sa Zakonom, nosioci realizacije SS jesu Vlada RS, RSRLM i JLS.

Vlada RS kreira stambenu politiku i politiku socijalne zaštite u RS. Nadležnosti u vezi sa socijalnom zaštitom ima Ministarstvo zdravlja i socijalne zaštite, dok je Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju nadležno za stambenu izgradnju. Do usvajanja Zakona o republičkoj upravi<sup>35</sup> MIRL je bilo nadležno za stambeno zbrinjavanje IRL.

MIRL je od momenta prihvatanja inicijative CRS-a za zbrinjavanje IRL na prostoru RS po principu SS uključeno u navedene aktivnosti kao:

- suinvestitor projekata sa nevladinim organizacijama;
- implementator projekata sredstvima Fonda za povratak BiH i
- implementator projekata iz sredstava kredita i donacija.<sup>36</sup>

---

<sup>25</sup> Prilog 1. Popis akata – lista referenci

<sup>26</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 37/12, 90/16 i 94/19

<sup>27</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 28/13

<sup>28</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 115/18

<sup>29</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 97/16

<sup>30</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 40/13, 106/15 i 3/16

<sup>31</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 101/11

<sup>32</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 98/11

<sup>33</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 42/05 i 52/12

<sup>34</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 96/13

<sup>35</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 115/18

<sup>36</sup> Informacija o tekućim aktivnostima MIRL u implementaciji projekata u oblasti SS, mart 2017. godine

Stupanjem na snagu Zakona o republičkoj upravi poslove MIRL preuzeo je RSRLM.

RSRLM na osnovu Zakona o republičkoj upravi obavlja upravne i druge stručne poslove koji se, između ostalog, odnose i na oblast SS, i to: obezbjeđuje smještaj za socijalno ugroženo stanovništvo po modelu SS i predlaže mjere za uređenje SSS, sprovodi aktivnosti na realizaciji Strategije, organizuje obuke za službenike u JLS zadužene za poslove SS te vrši upravni nadzor nad sprovođenjem Zakona.

JLS na svom području uređuju SSS, obezbjeđuju prostorne i urbanističke uslove za razvoj SS, upravljaju i održavaju SJSS na takav način da obezbjeđuju sigurno i neometano korišćenje istih. Takođe, čuvaju upotrebnu i tržišnu vrijednost SJSS, staraju se o investicionom i tekućem održavanju, vode evidenciju SJSS i ugovora o zakupu, te preuzimaju druge mjere u cilju domaćinskog upravljanja SSS.

Skupštine JLS, uz prethodnu saglasnost RSRLM, donose tri odluke u sklopu PZA SS. Takođe, one donose i lokalne strategije razvoja SS na svojim teritorijama. Gradonačelnici odnosno načelnici u JLS, uz prethodnu saglasnost RSRLM, donose dva pravilnika u sklopu PZA SS. Uz to, oni donose i akcione planove za provođenje lokalne strategije na period od jedne godine.

### 3. NALAZI

#### 3.1. Pravni i institucionalni okvir sistema socijalnog stanovanja

##### 3.1.1. Pravni okvir sistema socijalnog stanovanja

MIRL je na predlog Catholic relief services (u daljem tekstu CRS) prihvatilo Memorandum i zaključilo Ugovor o udruživanju za projekat SS u BiH 2008. godine, što predstavlja početak uvođenja SS na prostoru RS.

Tabela 1. Pregled aktivnosti na uspostavljanju SS u RS

<b>Aktivnosti koje se tiču SS u kojima je učestvovalo MIRL/RSRLM i JLS</b>	<b>Početak aktivnosti</b>
Zaključen Ugovor o o udruživanju za projekte SS	2008.
Prihvaćen Projekat izgradnje SJSS „Integrirana podrška raseljenim licima u BiH, Crnoj Gori i Srbiji“ (u daljem tekstu CRS)	2008.
Prihvaćen Projekat izgradnje SJSS „Sistem socijalnog stanovanja – Sistem integrisanog modela u teoriji i praksi“ (u daljem tekstu SHS)	2008.
Prihvaćen Projekat izgradnje SJSS „Stambeno zbrinjavanje lica iz kolektivnih centara“ (u daljem tekstu Fond za povratak BiH)	2008.
Izdate Brošure o programskim aktivnostima „Novi modeli stanovanja u BiH“	2009.
Izdate Početne preporuke za razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja u BiH	2010.
Izdate Preporuke za razvoj neprofitno-socijalnog stanovanja u BiH	2011.
Donesene Strategije neprofitno-socijalnog stanovanja u gradovima Prijedor i Banjaluka te opštini Srebrenica	2013–2014.
Izdat Priručnik za neprofitno-socijalno stanovanje	2014.
Prihvaćen Projekat izgradnje SJSS „Zatvaranje kolektivnih centara i alternativnih smještaja putem obezbjeđenja javnih stambenih rješenja“ (u daljem tekstu CEB 2)	2015.
Prihvaćen Projekat izgradnje SJSS „Izgradnja stanova u stambenim zgradama za lokalnu integraciju izbjeglica i raseljenih lica u BiH“ (u daljem tekstu RSP)	2016.
Upućena inicijativa Vladi RS za donošenje Zakona o socijalnom stanovanju	2017.
Donesen Zakon	2019.
Doneseni Strategija i Akcioni plan	2020.

Izvor: Poslovna dokumentacija i evidencije RSRLM/MIRL i JLS

Iz prethodne tabele vidljiv je dug period uvođenja SS u RS, naročito vremenska neusklađenost u provođenju projekata izgradnje SJSS i pravnog uređenja ove oblasti. Od momenta zaključenja Ugovora o udruživanju za projekte SS do pokretanja inicijative za donošenje Zakona proteklo je devet godina. Zakon je donesen devet godina od momenta kada su izgrađene i useljene prve SJ za smještaj IRL po principu SS, kao i četiri godine poslije zaključenog ugovora o izgradnji oko 570 SJSS u sklopu projekta CEB 2.

U RSRLM kao uzrok objektivne prirode navode dug proces usaglašavanja u vezi sa pitanjima nadležnosti institucija BiH i RS u oblasti SS. Subjektivan uzrok ogleda se u nedovoljnoj sinhronizaciji aktivnosti Vlade RS, MIRL i JLS prilikom donošenja i primjene pravne regulative u oblasti SS.

Prvi PZA SS u JLS doneseni su po osnovu izgrađenih prvih SJ za smještaj IRL po principu SS. CRS je u saradnji sa MIRL pružio podršku pojedinim JLS u kreiranju i donošenju prvih strateških i PZA koji se tiču SS. U sklopu navedene podrške CRS je u saradnji sa MIRL u periodu 2009–2014. godine izdao niz brošura i preporuka, kao i Priručnik za neprofitno stanovanje, što je sve poslužilo kao osnova za donošenje gorenavedenih akata.

Informacijom o tekućim pitanjima MIRL (mart 2017. godine) izvještava Vladu RS o neophodnosti provođenja aktivnosti na uspostavljanju PZA SS u JLS u cilju regulisanja vlasništva, upravljanja i održavanja OSS. Navedena inicijativa o donošenju PZA SS proistekla je iz uslova koji su postavili donatori: da JLS koje konkurišu za izgradnju SJSS treba da prethodno donesu PZA SS.

Tabela 2. Donošenje i primjena PZA u JLS prije donošenja Zakona

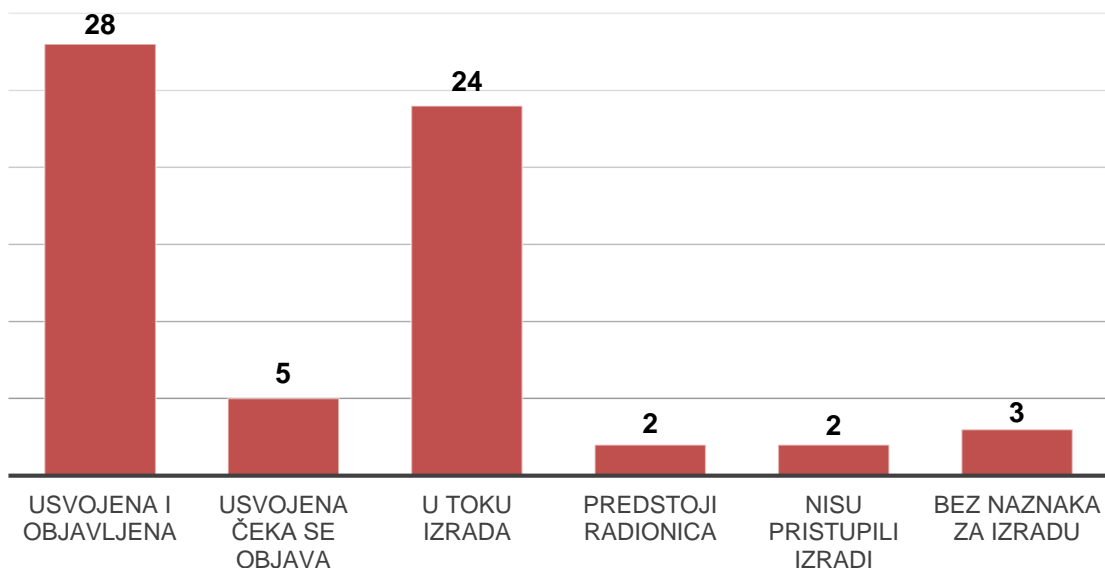
RB	JLS	Doneseni PZA SS		Primjena PZA SS		Broj SJSS	Godina useljenja SJSS
		Da	Ne	Da	Ne		
1.	Prijedor	2015, 2017.		od 2018.		5 + 50	2012, 2018.
2.	Modriča	2015, 2018.			Ne	22	2018.
3.	Bijeljina	2015, 2017.		djelim. od 2018.		16 + 12	2015, 2016.
4.	Bratunac		Ne		Ne	32	2011.

Izvor: Poslovna dokumentacija i evidencije JLS, MIRL, RSRLM i intervjui

Od osam JLS iz uzorka, četiri JLS imale su izgrađene SJSS, što znači da je bilo neophodno donošenje PZA SS u cilju efikasnog upravljanja izgrađenim SJSS. Iz tabele je vidljivo da su tri JLS donijele PZA SS s određenim kašnjenjima u donošenju i u primjeni istih, dok jedna JLS nije primjenjivala PZA SS, iako je iste pravovremeno donijela. Gradovi Prijedor i Banjaluka te Opština Srebrenica, u saradnji sa CRS i MIRL, u 2013. i 2014. godini donijeli su strategije neprofitno-socijalnog stanovanja na svojim teritorijama i akcione planove za njihovo provođenje. Navedeni propusti u donošenju i primjeni PZA SS uticali su na efikasnost upravljanja SJSS i na očuvanje njihove vrijednosti.

Donošenjem Zakona, u junu 2019. godine, ostvarena je osnovna pretpostavka da se oblast SS u RS uredi na sistemski način. Ostavljeni rok za donošenje novih PZA u JLS je šest mjeseci od stupanja na snagu Zakona, što znači da je krajnji rok za donošenje navedenih akata bio januar 2021. godine. Pregledom evidencija u RSRLM utvrđeno je da do juna 2021. oko pola JLS još nisu donijele obavezujuća PZA.

Grafikon 1. Donošenje PZA SS JLS u RS



Izvor: Evidencije RSRLM

Na osnovu pregleda dokumentacije i provedenih intervjua u JLS iz uzorka utvrđeno je da od osam JLS jedna nije kompletirala PZA SS. Od sedam JLS koje imaju kompletirana PZA SS, jedna JLS ne primjenjuje iste. Takođe, obaveza svih JLS bila je i donošenje lokalnih strategija do jula 2021. godine i, na osnovu njih, akcionih planova u oblasti SS. Iz evidencija RSRLM vidljivo je da je do jula 2021. godine pet JLS<sup>37</sup> izradilo nacrt lokalnih strategija SS.

Donošenje PZA SS u JLS organizovao je RSRLM provođenjem radionica, koje su, između ostalog, služile i za obuku kadrova iz JLS za obavljanje poslova SS. Zbog navedenog doneseni su uglavnom jednoobrazni PZA SS. Analizom zakonskih, strateških, akcionih i PZA SS uočene su određene neusklađenosti, kontradiktornosti, nerazumljivosti i nedorečenosti istih, što utiče na efikasnost SSS.

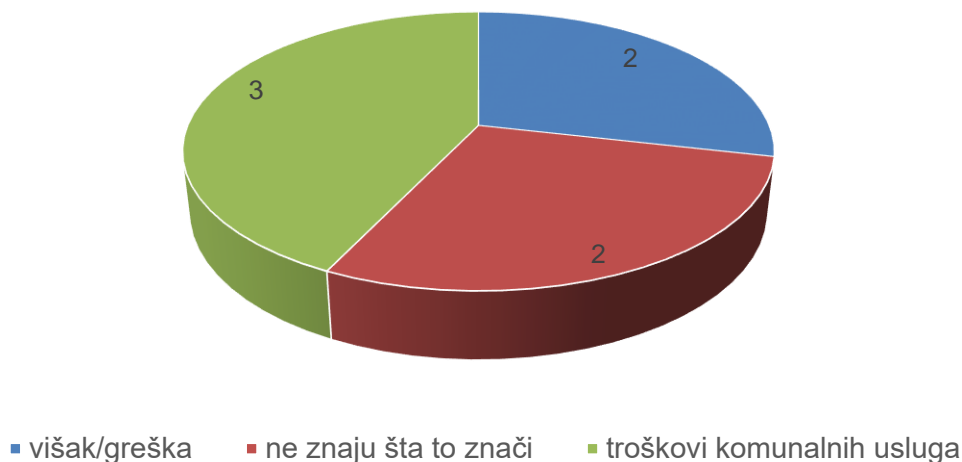
Uporednom analizom Zakona, Strategije i Akcionog plana uočeno je različito definisanje prava korisnika SS na subvencionisanje određenih troškova. Zakonom je propisano da se mogu subvencionisati troškovi zakupnine korisnicima SS, dok se u Strategiji i Akcionom planu predviđa i subvencionisanje troškova komunalnih usluga najugroženijim korisnicima SS. Zakonom je takođe predviđeno da subvencionisanje zakupnina mogu vršiti JLS i RSRLM. Pošto nisu definisani kriterijumi i modalitet subvencionisanja zakupnina i ostalih troškova određenih korisnika SS iz sredstava RSRLM, sredstva izdvojena za ove namjene ostaju u potpunosti neutrošena.

U Odlukama o postupku subvencionisanja zakupnine u članu 2. definisano je: *Postupak za ostvarivanje prava na subvenciju zakupnine i drugih troškova stanovanja pokreće zakupac...* Tokom intervjua provedenih u institucijama obuhvaćenim revizijom, od službenika koji su učestvovali u izradi navedenog PZA revizija je tražila odgovor na pitanje šta su to **drugi troškovi stanovanja**.

<sup>37</sup> Grad Gradiška i opštine I. N. Sarajevo, Pale, Rudo i Srbac



Grafikon 2. Odgovori JLS na upit: **Šta su drugi troškovi stanovanja?**



Izvor: Provedeni intervjui u JLS

Službenici u tri JLS odgovorili su da se, po njima, **drugi troškovi stanovanja** odnose na troškove komunalnih usluga, a u ostalim JLS dobili smo neodređene odgovore. U RSRLM navode da su u početku namjeravali da subvencionišu i troškove komunalnih usluga, ali to nije do kraja pravno definisano. Mišljenja su da se subvencionisanje komunalnih troškova može regulisati i drugom pravnom regulativom izvan SSS, u cilju podrške najugroženijim korisnicima SS iz reda IRL.

U navedenim odlukama pravo na subvencionisanje zakupnine definiše se na sljedeći način:

*Pravo na subvenciju zakupa mogu ostvariti korisnici u stanju socijalne potrebe, **koji nemaju nikakva novčana primanja ili im prihodi ne prelaze iznos od 20% prosječne neto plate zaposlenih u Republici Srpskoj za prethodnu godinu po članu domaćinstva, i to:***

- stopa subvencije od 50% za zakupninu za ranjive kategorije: raseljena lica i izbjeglice, demobilisani borci, ratni vojni invalidi od pete do desete kategorije itd.,
- stopa subvencije 50% za zakupninu za mlade bračne parove do 35 godina,
- stopa subvencije u punom iznosu od 100% za zakupninu za korisnike prava koja im pripadaju na osnovu zakona kojim se propisuje socijalna zaštita...

Iz citiranog teksta navedene odluke vidljivo je da je za subvencionisanje zakupnine utvrđeno više kriterijuma, koji međusobno nisu usklađeni. Donosioci navedene odluke utvrđuju osnovni kriterijum, koji je izražen visinom primanja po članu domaćinstva, i pojedinačne kriterijume, koji se definišu po kategorijama korisnika SS. Određene kategorije mogu ostvariti 50%, dok stopostotno subvencionisanje zakupnine mogu ostvariti korisnici socijalne pomoći i korisnici SS bez novčanih primanja. Zakonom o socijalnoj zaštiti<sup>38</sup> definisano je da pojedinac u stanju socijalne pomoći ostvaruje primanja u visini od 15% prosječne neto plate ostvarene u RS u prethodnoj godini. To znači da korisnici SS koji ostvaruju prihod po osnovu primanja socijalne pomoći u visini od 15% prosječne neto plate ostvarene u RS mogu ostvariti subvenciju zakupnine u stopostotnom iznosu, dok druge

<sup>38</sup> Zakon o socijalnoj pomoći, Službeni glasnik Republike Srpske, broj 37/12, 90/16 i 94/19

gorenavedene kategorije, ako imaju bilo kakve prihode, mogu ostvariti subvencionisanje stanarine u visini od 50%.

U dvije JLS smatraju da je utvrđeni procenat prihoda neophodnih da se ostvari pravo na subvencije zakupnina nizak, te su spremni predložiti RSRLM izmjenu odluke. Grad Bijeljina razmatra mogućnost da procenat ostvarenih prihoda poveća na 25% prosječne neto plate zaposlenih u RS za prethodnu godinu po članu domaćinstva.<sup>39</sup> Takođe, navode da ima mnogo starijih i zdravstveno ugroženih korisnika SS kojima je subvencija neophodna da bi mogli osigurati normalan život, a oni to ne mogu ostvariti jer su njihovi prihodi po članu domaćinstva nešto veći od utvrđenog u gorenavedenim odlukama (192 KM). Tokom provođenja intervjua službenici i u drugim JLS takođe navode slične primjere.

Jedna JLS u gorepomenutoj odluci definisala je da je za dobijanje subvencije zakupnine neophodno da korisnik SS prije podnošenja zahtjeva ima prebivalište na teritoriji JLS najmanje 10 godina u kontinuitetu. Navedeno je u suprotnosti sa Zakonom, po kome je za dobijanje subvencije zakupnine neophodno neprekidno tri godine imati prebivalište na teritoriji JLS u kojoj se ostvaruje navedeno pravo.

Grad Bijeljina je uz saglasnost RSRLM u jednom dijelu izmijenio Pravilnik o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja.<sup>40</sup> Naime, tokom provedenih intervjua sagovornici su obrazložili da su uočeni propusti u navedenom pravilniku, koji se odnose na ispunjavanje opštih uslova, tj. na dokaze koji se prilažu prilikom dodjele SJSS u zakup putem konkursa.

**Član 5. Pravilnika o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja:**

stav (1) tačka 1) uvjerenjem o državljanstvu iii potvrdom o prebivalištu,

stav (1) tačka 2) izvodom iz evidencije nekretnina iii ovjerenom izjavom da nema nepokretnost na teritoriji BiH koje je izdato od strane nadležnog organa.

Izmjenom Pravilnika riječ iii zamijenjena je riječju i. Prema navodima sagovornika, u oba slučaja potrebna su oba dokumenta kao dokaz prilikom prijave za dodjelu SJSS.

Po osnovu Zakona JLS su imale obavezu da u odlukama o fondu SJSS utvrde broj raspoloživih i potrebnih SJSS. Od osam JLS iz uzorka tri JLS utvrdile su isti broj potrebnih i raspoloživih SJSS,<sup>41</sup> što ne odgovara stanju na terenu. Na osnovu provedenih intervjua i pregledane poslovne dokumentacije i evidencija jasno je da je istima potreban veći broj SJSS od utvrđenog u pomenutoj odluci.

Strategija u poglavlju „Postojeća stambena situacija u RS“ identifikuje kategoriju IRL kao vrlo osjetljivu na diskriminaciju i nejednakost u vezi sa stanovanjem. Iako je SSS izabran od strane MIRL kao najprihvatljivije rješenje stambenog zbrinjavanja IRL i drugih korisničkih grupa, te donošenjem Zakona uređen na jedinstven način, nastavljena je primjena i prethodne pravne regulative, koja je bila osnov za trajno stambeno zbrinjavanje IRL.

Po usvajanju Zakona u praksi se nastavio i dalje provoditi prethodni pravni okvir vezan za trajno stambeno zbrinjavanje IRL i drugih kategorija obuhvaćenih SS, putem otkupa

---

<sup>39</sup> U prilog tome navode slučaj jednog korisnika SS koji je korisnik socijalne pomoći i po tom kriterijumu mu pripada stopostotna subvencija zakupnine, ali pošto prima i borački dodatak od oko 60 KM, prihodi ovog korisnika neznatno prelaze 20% prosječne neto plate zaposlenih u RS za prethodnu godinu pa tako nije mogao ostvariti subvenciju zakupnine.

<sup>40</sup> Službeni glasnik Grada Bijeljina, broj 3/21

<sup>41</sup> Prilog 2. Raspoložive i potrebne SJSS u JLS

stanova. Zakonom o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo<sup>42</sup> utvrđeno je da prioritet u otkupu stanova bez stanarskog prava (nepotraživani stanovi) imaju, između ostalog, i kategorije IRL koja su stan koristila kao alternativni smještaj. U navedenom zakonu nalaže se JLS da Pravilnikom o rješavanju stambenih potreba urede dodjelu stana u zakup određenim kategorijama stanovništva po prioritetima kako je propisano, a nakon toga korisnika stana uvedu u proceduru otkupa.

Vlada RS Zaključkom broj 04/1-012-2-855/17 od 30.03.2017. godine zadužuje MIRL da u cilju privođenja trajnoj namjeni SJ izgrađenim ili pribavljenim sredstvima Vlade RS za smještaj IRL, a kojima raspolaže to ministarstvo, u saradnji sa Republičkom direkcijom za obnovu i izgradnju pripremi prijedlog odluke o davanju saglasnosti navedenoj kategoriji za otkup istih. Uporednim postupanjem po navedenim pravnim aktima narušen je jedinstven sistemski pristup problemu stambenog zbrinjavanja IRL i drugih korisničkih grupa SSS, što je bio osnovni motiv za donošenje Zakona.

Osim navedenog, Vlada RS je Zaključkom iz 2016. godine odobrila prenos prava upravljanja stanovima bez stanarskog prava (njih 77) Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje RS na MIRL, koji su korišćeni za smještaj IRL. Prenos prava upravljanja na MIRL izvršen je u cilju trajnog rješavanja stambenog pitanja IRL putem otkupa stanova.

### 3.1.2. Institucionalni okvir sistema socijalnog stanovanja

Strategijom je predviđeno da je u svakoj JLS potrebno formirati unutrašnju organizacionu jedinicu ili sistematizovati radno mjesto za poslove SS u čijem bi djelokrugu trebalo biti i provođenje aktivnosti na realizaciji lokalne strategije, te aktivnosti koje se odnose na praćenje razvoja SS na njihovom području.

Tabela 3. Obavljanje poslova SS u JLS

Obavljanje poslova SSS	Banjaluka	Bijeljina	Prijedor	Gradiška	Derventa	Trebinje	Modriča	Bratunac
Sistematizovano radno mjesto								
Sistematizovani poslovi		X		X				
U okviru drugih poslova	X		X		X	X	X	X

Izvor: Provedeni intervjui u JLS i pravilnici o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta u JLS

Putem provedenih intervjua i pregledom pojedinih Pravilnika o unutrašnjoj organizaciji i sistematizaciji radnih mjesta utvrđeno je da u JLS sistematizovano radno mjesto za poslove SS nema nijedna JLS iz uzorka, dok sistematizovane poslove SS imaju dvije JLS. Grad Gradiška ima sistematizovane poslove SS u okviru tri radna mjesta, i to: u Odjeljenju za urbanizam, građenje, komunalne i stambene poslove dva službenika obavljaju i poslove SS a jedan službenik u Odjeljenju za finansije prati naplatu zakupnine SJSS. Grad Bijeljina ima sistematizovan dio poslova SS na mjestu šefa Odsjeka za zdravstvo i socijalnu zaštitu, nacionalne manjine, povratnike i raseljena lica. U preostalim JLS poslovi SS nisu sistematizovani te iste obavljaju jedan ili više službenika u okviru svojih redovnih poslova i

<sup>42</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 98/11

zadataka, što predstavlja ograničavajući faktor u upravljanju SJSS. Intervjuisani službenici u JLS ističu da pored redovnih (sistematizovanih) poslova ne mogu kvalitetno obavljati i poslove SS, koji su kompleksni i zahtjevni.

Problem nesistematizovanih poslova SS ima za posljedicu da JLS nisu u potpunosti ustanovile način upravljanja OSS. Takođe, komunikacija u cilju rješavanja nastalih problema u SSS ne funkcioniše na adekvatan način ni unutar pojedinih JLS (dugo čekanje na odgovor po upitu, neki zahtjevi ostaju bez odgovora, odbijanje saradnje između pojedinih službenika zbog zauzetosti redovnim poslovima itd.). Problem neuređenog upravljanja dodatno komplikuju socijalni, zdravstveni i materijalni status korisnika SS, kao i njihovi međusobni odnosi.

JLS nemaju pouzdane i potpune baze podataka i evidencije s podacima o broju i stanju SJ na njihovom području koje bi se mogle uključiti u SSS, kao i podatke o potrebama za SJSS. Takođe, ne posjeduju ni procjene o mogućem broju i kategoriji potencijalnih korisnika SS. Postoje baze podataka za kategoriju IRL, ali one se redovno ne ažuriraju (u međuvremenu su neki od njih umrli, riješili stambeno pitanje, preselili se itd.). Navedeno se posebno odnosi na podatke o licima koja nisu ostvarila pravo SS u prvom krugu, već su na listi čekanja (rezervna lista).

RSRLM ima četiri izvršioca na sistematizovanim radnim mjestima za poslove SS u Odjeljenju za imovinsko-pravne poslove, smještajne kapacitete i socijalno stanovanje, i to: načelnik odjeljenja, stručni saradnik za socijalno stanovanje i po jedan izvršilac u izmještenim kancelarijama u Doboju i Zvorniku. Po riječima službenika iz pomenutog odjeljenja, navedeni broj sistematizovanih radnih mjesta nedovoljan je za efikasno obavljanje poslova SS.

U RSRLM posjeduju evidencije SJSS i vode ih na osnovu odluka o fondu SJSS, koje im JLS dostavljaju na saglasnost. Centralni registar SS još nije uspostavljen. Započete aktivnosti na formiranju centralnog registra obustavljene su, kako navode, zbog nedostatka ljudskih resursa. Formiranje centralnog registra podrazumijeva i obuku JLS kako da koriste ovu bazu u cilju unosa i ažuriranja podataka. Podaci o izgrađenim SJ po principu SS, kao i korisnicima tih SJ, vode se u više međusobno nepovezanih baza podataka u okviru različitih odjeljenja u RSRLM.

Tokom provedenih intervjua revizorski tim utvrdio je da se komunikacija između RSRLM i pojedinih JLS u vezi sa poslovima SS odvija otežano. Službenici iz RSRLM ne raspolažu svim relevantnim podacima i informacijama bitnim za razvoj i jačanje SSS, kao što su, npr.:

- podaci o OSS koji nisu uključeni u SS, a izgrađeni su za tu namjenu;
- podaci o načinu izbora pojedinih korisnika SS;
- podaci o alternativnim rješenjima za povećanje fonda SJSS;
- informacije o razlozima nedonošenja PZA SS itd.

Aktivnosti koje se provode u odjeljenjima unutar RSRLM takođe nisu međusobno sinhronizovane i usklađene sa Strategijom u cilju razvoja SSS. U različitim odjeljenjima i na različitim nivoima upravljanja u RSRLM istovremeno se organizuju aktivnosti i izvršavaju sljedeći poslovi:

- ugovaranje i praćenje izgradnje OSS za smještaj IRL po projektima RSP i CEB 2;
- smještaj korisnika SS u izgrađene OSS, kompletiranje pravne regulative na nivou JLS, iznalaženje alternativnih načina povećanja fonda SJSS iz postojećih SJ (nepotraživi stanovi, adaptacija i dogradnja postojećih SJ itd.);
- organizovanje i provođenje aktivnosti na otkupu SJ korisnicima istih iz reda IRL.

Osim sistematizovanih radnih mjesta za poslove SS u Odjeljenju za imovinsko-pravne poslove, smještajne kapacitete i socijalno stanovanje, Strategijom je predloženo osnivanje posebnog tijela u okviru RSRLM – Savjeta za implementaciju Strategije. Navedeno tijelo bilo bi u organizacionom smislu zaduženo da usmjerava i koordiniše cijeli proces, uključujući ključne učesnike JLS i druge zainteresovane strane u cilju:

- osiguranja efikasne realizacije Strategije;
- koordinacije i praćenja provođenja Strategije;
- korigovanja i ažuriranja ciljeva i aktivnosti u skladu s ukazanim prilikama, dinamikom sprovođenja i promjenama u okruženju;
- blagovremenog ažuriranja i prilagođavanja;
- kao i drugih aktivnosti na njenoj realizaciji.<sup>43</sup>

Provedenim intervjuom u Ministarstvu zdravlja i socijalne zaštite utvrđeno je da aktivnosti na donošenju Metodologije za izradu socijalne karte nisu u završnoj fazi, iako je to navedeno u Strategiji.<sup>44</sup> Ove aktivnosti trenutno su u zastoju zbog nepostojanja osnova za masovno prikupljanje određenih ličnih podataka fizičkih lica. Takođe, u Ministarstvu zdravlja i socijalne zaštite izrazili su sumnju da navedena metodologija može poslužiti za prikupljanje bitnih podataka za potrebe SS. Tokom provođenja intervju u RSRLM odgovorni službenici potvrdili su da RSRLM treba da donese metodologiju na osnovu koje će JLS formirati baze podataka potencijalnih korisnika SS.

### **3.2. Aktivnosti na izgradnji i povećanju stambenog fonda socijalnog stanovanja**

#### **3.2.1. Izgradnja stambenih jedinica socijalnog stanovanja**

Na osnovu analize donesenih odluka o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja, postojećih evidencija u RSRLM te provedenih intervju, utvrđeno je da RS raspolaže sa 1.331 SJSS u 33 JLS.<sup>45</sup> Od navedenog broja u fazi izgradnje nalazi se 539 SJSS. Izgradnja 1.179 SJSS vrši se iz donatorskih, kreditnih i sredstava JLS. Sredstvima Vlade RS kupljeno je šest SJ, dok su određene JLS uključile vlastitih 46 SJ u fond SS.

Prve SJ po principu SS u RS izgrađene su za smještaj IRL u periodu 2011–2015. godine. Izgradnja navedenih objekata izvršena je u okviru projekata: SHS, Fonda za povratak BiH i CRS. Nosioци SHS projekta bili su: Evropska unija, Hilfswerk Austria International, MIRL i JLS. Vrijednost ovog projekta, putem koga je izgrađeno 30 SJ u dvije JLS, iznosila je oko 560.000 KM i 638.000 USD. Puni naziv projekta „Sistem socijalnog stanovanja – Sistem integrisanog modela u teoriji i praksi“ upućuje da je to bio početak SS na teritoriji RS.

Odlukom Komisije za izbjeglice i raseljena lica BiH za projekat stambenog zbrinjavanja lica iz kolektivnih centara u RS u okviru Fonda za povratak BiH izdvojeno je 5,4 mil. KM. Na osnovu ovog projekta ukupno je izgrađeno i kupljeno 166 SJ u osam JLS. Projekat je finansiran iz donatorskih i sredstava JLS.

Nosilac projekta, čiji je cilj bilo zatvaranje kolektivnih centara na prostoru RS, bio je CRS, uz podršku Vlade SAD, Evropske banke za obnovu i izgradnju, donatorskih sredstava, MIRL i JLS. Revizorskom timu nisu bili dostupni podaci o ukupnoj vrijednosti ovog projekta, po osnovu koga je izgrađeno 84 SJ u tri JLS.

---

<sup>43</sup> Strategija

<sup>44</sup> Intervju proveden u Ministarstvu zdravlja i socijalne zaštite

<sup>45</sup> Prilog 3. SJSS uključene u SSS

Tabela 4. Izgradnja prvih SJ po principu SS

JLS	SHS		Fond za povratak BiH		CRS		Ukupno SJSS
	SJSS	Godina useljenja	SJSS	Godina useljenja	SJSS	Godina useljenja	
Bijeljina	16	2015.					16
Bratunac			32 + 4	2011.			36
K. Varoš			20	2012.			20
Prijedor					5	2012.	5
Rogatica	14	2011.					14
Foča					22	2011.	22
Srebrenica			32	2011.	58	2013.	90
I. N. Sarajevo			21				
Vlasenica			13				
Sokolac			17				
Teslić			18	2011.			18
Doboj			9	2011.			9
<b>Ukupno:</b>	<b>30</b>		<b>166</b>		<b>85</b>		<b>281</b>

Izvor: Poslovna dokumentacija i evidencije MIRL/RSRLM

U navedenom periodu u 12 JLS ukupno je izgrađeno/kupljeno 281 SJ, što je činilo prvi fond SJ koji su korišćene ili je trebalo da budu korišćene po principima SS. U Sporazumu o realizaciji projekta Fond za povratak BiH navedeno je da će upravljanje, održavanje i vlasništvo nad izgrađenim objektima biti definisano posebnim aktom. U informaciji o tekućim aktivnostima MIRL iz 2017. godine konstatuje se da implementacija ovog projekta još nije formalno-pravno dovršena, pa je potrebno regulisati pitanje vlasništva i upravljanja, kao i zakup SJ, te uvesti izgrađene SJ u SSS. Do momenta izrade ovog izvještaja nije donesen akt koji bi omogućio prenos vlasništva na JLS i uvođenje izgrađenih 166 objekata u SSS.

Od ukupnog fonda SJSS najveći dio izgrađen je, ili će biti izgrađen, putem implementacije dva projekta: RSP i CEB 2, koja se tiču zbrinjavanja kategorije IRL i raspuštanja kolektivnih centara. Prvi projekat finansira se donatorskim sredstvima i sredstvima JLS (građevinsko zemljište i dozvole, komunalni priključci, prilazni putevi i projektna dokumentacija), dok se drugi navedeni projekat gradi donatorskim (11,1 mil. EUR), kreditnim sredstvima (Centralna evropska banka – 18.1 mil. EUR) i sredstvima JLS (građevinsko zemljište i dozvole, komunalni priključci, prilazni putevi).

Tabela 5. Izgradnja SJSS putem projekata RSP i CEB 2

Status izgradnje stanova	RSP	CEB 2	Ukupno
Useljeni	252	179	431
U toku tehnički pregled	32	0	32
U toku izgradnja	145	394	539
<b>Ukupno stanova</b>	<b>429</b>	<b>573</b>	<b>1.002</b>
<b>Ukupna vrijednost po projektima cca KM (bez učešća JLS)</b>	<b>27.000.000</b>	<b>57.000.000</b>	<b>84.000.000</b>

Izvor: Poslovna dokumentacija i evidencije RSRLM

Iz prethodne tabele vidljivo je da je do sada završena izgradnja oko 45% planiranih objekata, a završetak izgradnje po oba navedena projekta očekuje se krajem 2022. godine. Vrijednost novčanih sredstava uloženi u izgradnju navedenih SJSS iznosi oko 84 mil. KM.

U sklopu projekta CEB 2 izvršena je i rekonstrukcija dva gerijatrijska centra u Derventi i Trebinju, sa ukupno 130 ležajeva. Od 100 ležajeva u domu u Derventi RSLM za smještaj IRL pripada 49 ležajeva. RSRLM nema potencijalne korisnike iz reda IRL koje bi mogli smjestiti u objekat u Derventi, dok je u Staračkom domu u Trebinju, od 30 ležajeva koji pripadaju RSRLM, trenutno smješteno 12 korisnika iz reda IRL.

SJSS obezbjeđuju se na postojećim urbanim područjima izgradnjom novih stambenih objekata ili preuređenjem i dogradnjom postojećih SJ.<sup>46</sup> Od 18 OSS koje je posjetio revizorski tim, šest je izgrađeno izvan urbanih područja, oko 5 km od grada/opštine, s kojima navedeni objekti nisu povezani gradskim/prigradskim prevozom. Prema izjavama korisnika SS udaljenost od grada/opštine (doma zdravlja, škole, trgovina, administrativnog centra itd.) predstavlja ozbiljan problem. Pošto su u navedenim objektima smještena i lica iz kolektivnih centara, od kojih su mnoga socijalno i zdravstveno ugrožena, to dodatno usložnjava gorenavedeni problem.

Na sve izgrađene objekte i objekte u izgradnji po oba gorenavedena projekta ugovorena je garancija izvođača radova na kvalitet svih izvedenih radova i ugrađenih materijala u trajanju od dvanaest mjeseci od momenta tehničkog prijema objekta. Uzanse o građenju<sup>47</sup> propisuju minimalne rokove garancije po određenim segmentima gradnje od najmanje dvije godine i primjenjuju se na osnovu Zakona o uređenju prostora i građenju.<sup>48</sup> Utvrđeni rokovi garancije nisu bili dovoljni da bi se na pojedinim objektima izvršile sve neophodne popravke, što je JLS opteretilo neplaniranim i nepotrebnim troškovima.

Osim izgradnje objekata koji su korišćeni po principu SS, u RS je od 2000. godine donatorskim i sredstvima JLS u četiri JLS izgrađeno 216 SJ, od čega 182 SJ za stambeno zbrinjavanje IRL, a 34 SJ za stambeno zbrinjavanje Roma.

<sup>46</sup> Odluke o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja

<sup>47</sup> Službeni list SFRJ, broj 18/77

<sup>48</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 40/13, 115/16 i 3/16

Tabela 6. SJ izgrađene za smještaj IRL i Roma

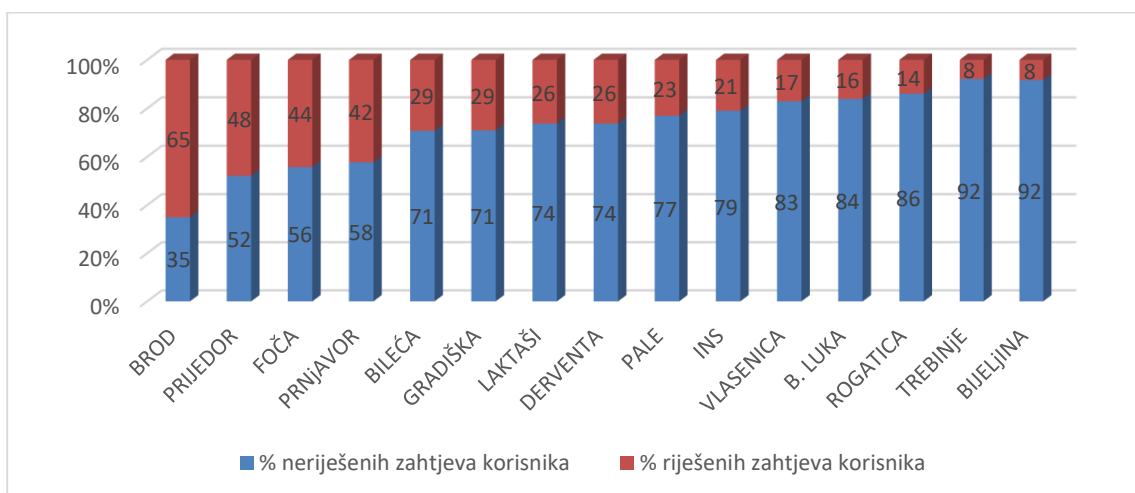
JLS	GT CET 2000–2001.	UNHCR 2000–2002.	Stambeno zbrinjavanje Roma	Donatorska, sredstva Vlade RS i JLS	Ukupno SJ
	Broj SJ	Broj SJ	Broj SJ	Broj SJ	
Bijeljina	140		24		164
Banjaluka		39			39
Modriča			10		10
Laktaši				3	3
<b>Ukupno</b>	<b>140</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>216</b>

Izvor: Poslovna dokumentacija i evidencije MIRL/RSRLM i JLS

SJ u Banjaluci i Bijeljini (njih 179) izgrađenim po projektima GT CET i UNHCR od momenta useljenja raspolaže RSRLM/MIRL, dok SJ izgrađenim za smještaj Roma (njih 34) raspolažu Grad Bijeljina i Opština Modriča. Opština Laktaši raspolaže sa tri SJ izgrađene za smještaj IRL.

Upoređivanjem izgrađenog fonda SJSS i izraženih potreba stambenog zbrinjavanja samo kategorije IRL uočava se nedostatak stambenog fonda u ovoj oblasti. Poređenje potreba za SJSS i izgrađenih SJSS revizija je izvršila kod stambenog zbrinjavanja IRL putem provođenja RSP projekta.

Grafikon 3. Odnos riješenih i neriješenih zahtjeva korisnika SS po projektu RSP



Izvor: Evidencije RSRLM

Iz grafikona je jasno vidljiv nedostatak SJSS za samo jednu kategoriju korisnika SS (IRL), što je nepovoljno za funkcionisanje i razvoj SSS. Zbog navedenog je u Strategiji definisan cilj, koji se odnosi na neophodno povećanje i unapređivanje postojećeg fonda SJSS.



Navedeni cilj treba realizovati putem četiri mjere,<sup>49</sup> koje se odnose na angažovanje svih raspoloživih domaćih resursa, kao i animiranje stranih donatora i drugih partnera radi povećanja stambenog fonda SS.

Na osnovu provedenih intervju u RSRLM, te prezentovane dokumentacije, utvrđeno je da u periodu poslije donošenja Zakona nije bilo izdvajanja redovnih sredstava (budžeta RS i JLS) za finansiranje izgradnje novih OSS. Vlada RS, Zaključkom od 24.12.2020. godine, rješavajući o zahtjevu Opštine Srbac od 21.12.2020, odobrila je finansiranje zbrinjavanja IRL u navedenoj opštini putem kupovine pet stanova u iznosu od 540.000 KM. Potrebna novčana sredstva obezbijedena su realokacijom sredstava sa Ostale budžetske potrošnje.

### 3.2.2. Aktivnosti na povećanju stambenog fonda socijalnog stanovanja

Osim izraženih problema i poteškoća vezanih za uvođenje trajnog i stabilnog izvora finansiranja izgradnje SJSS u RS, ni postojeći potencijal za povećanje stambenog fonda ne koristi se na način predviđen Strategijom, Akcionim planom i drugim dokumentima vezanim za SSS.

Od ukupno 33 JLS koje su donijele PZA SS u skladu sa Zakonom i na koje je RSRLM dao saglasnost, sedam JLS u stambeni fond SS uključilo je 46 SJ u svom vlasništvu, koje nisu izgrađene u okviru projekata izgradnje SJ, putem kojih je vršeno stambeno zbrinjavanje IRL. Navedene aktivnosti predstavljaju primjer dobre prakse korišćenja alternativnih rješenja na povećanju stambenog fonda SSS.

Tabela 7. Alternativna rješenja u povećanju stambenog fonda SSS

RB	JLS	SJSS
1.	Rudo	2
2.	Srbac	1
3.	Osmaci	1
4.	Ribnik	29
5.	M. Grad	3
6.	Srebrenica	5
7.	Teslić	5
	<b>Ukupno:</b>	<b>46</b>

Izvor: Odluke JLS o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja i provedeni intervjui

Navedenih 46 SJSS koje su u vlasništvu JLS čine oko 3% ukupnog stambenog fonda SS. U pet JLS<sup>50</sup> stambeni fond SS upravo čine samo ove SJ: montažni objekti, stanovi (uslovni i neuslovni za život), kuće, poslovni prostori itd. Iz tabele je takođe vidljivo da su alternativna rješenja povećanja fonda SJSS iznalazile JLS koje nemaju izraženu potrebu za SS, za razliku od jedinica lokalne samouprave u statusu grada. U navedenoj aktivnosti naročito se ističe Opština Ribnik, sa 29 SJ u vlasništvu uključenih u SSS.

<sup>49</sup> Akcioni plan (Izgradnja OSS međunarodnim kreditnim i donatorskim sredstvima, sredstvima pretprijetnih fondova Evropske unije i Međunarodnih programa podrške, Republički i lokalni programi izgradnje stanova, Izgradnja stanova putem javno-privatnog partnerstva-privatni investitori i međunarodnih investitora, iznalaženje alternativnih stambenih rješenja)

<sup>50</sup> Opštine Rudo, Osmaci, Ribnik i M. Grad

Pregledom Odluka JLS o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja i na osnovu provedenih intervju utvrđeno je da sve SJ koje su izgrađene donatorskim sredstvima i koje su imale/mogle biti korišćene po principu SS nisu uvedene u SSS.

Tabela 8. Uvođenje SJ u SSS

RB	JLS	CRS	SHS	Fond za povratak BiH	GT CET	UNHC R	Romi	Ostalo	Ukupno
1.	Srebrenica	58		32					90
2.	Foča	22							22
3.	Prijedor	5							5
4.	Rogatica		14						14
5.	Bijeljina		16		140		24		180
6.	Bratunac			4					4
6.1.	Bratunac			32					32
7.	I. N. Sarajevo			21					21
8.	K. Varoš			20					20
9.	Teslić			18					18
10.	Vlasenica			13					13
11.	Sokolac			17					17
12.	Doboj			9					9
13.	Banjaluka					39			39
14.	Modriča						10		10
15.	Laktaši							3	3
	<b>UKUPNO:</b>	<b>85</b>	<b>30</b>	<b>166</b>	<b>140</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>497</b>

Izvor: Odluke JLS o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja, provedeni intervju i evidencije MIRL/RSRLM

Iz tabele je vidljivo da je oko 50% SJ izgrađenih donatorskim sredstvima za smještaj IRL i Roma ostalo izvan SSS (plava polja). Od 166 SJ izgrađenih u okviru Fonda za povratak BiH, njih oko 40% ostalo je izvan SSS (plava polja). Već deset godina nije omogućeno formalno-pravno uvođenje u vlasništvo JLS izgrađenih SJ u okviru Fonda za povratak BiH.

Dio SJ kojima raspolaže RSRLM, a koje su izgrađene za smještaj IRL, takođe nisu iskorišćene kao alternativni način povećanja stambenog fonda SS. Ovo se odnosi na 179 SJ izgrađenih donatorskim sredstvima za smještaj IRL u gradovima Banjaluka i Bijeljina. Grad Banjaluka je u dogovoru sa RSRLM započeo otkup navedenih SJ korisnicima alternativnog smještaja iz reda IRL. U prošloj godini omogućen je otkup sedam SJ navedenoj kategoriji korisnika alternativnog smještaja. Grad Bijeljina je takođe započeo aktivnosti na otkupu 140 SJ korisnicima alternativnog smještaja iz reda IRL.

Tokom provođenja intervju sa korisnicima SS u gradu Bijeljina zapaženo je da su intervjuisani korisnici prije useljenja u stanove SS uglavnom bili smješteni u SJ u naselju Pet jezera (projekat GT CET). Neki od njih uložili su sopstvena sredstva u renoviranje SJ koje su koristili, a sada ne mogu ostvariti pravo na otkup, što osjećaju kao svojevrsan hendikep. Dobijene SJSS ne mogu otkupiti niti se mogu vratiti u SJ u kojima su prethodno živjeli, a na kojima se pokreće procedura otkupa drugim korisnicima iz kategorije IRL.

MIRL je za potrebe smještaja IRL na početku revidiranog perioda raspolagao sa 1.891 SJ, koje su činili: stanovi izgrađeni sredstvima Vlade RS za potrebe smještaja navedene kategorije stanovništva, stanovi bez utvrđenog stanarskog prava (nepotraživani stanovi), te ostali stanovi i objekti (SJ izgrađene donatorskim sredstvima, škole, mjesne zajednice i dr.).

Tabela 9. SJ koje je koristilo MIRL za smještaj IRL na dan 01.01.2018. godine

Broj JLS	SJ izgrađene sredstvima Vlade RS	SJ bez utvrđenog stanarskog prava	Ostale SJ
30	897		
30		520	
27			474

Izvor: Knjigovodstvena evidencija osnovnih sredstava RSRLM i vanbilansna evidencija

Vlada RS je Odlukama o davanju saglasnosti za privatizaciju stanova izgrađenih i nabavljenih sredstvima Vlade RS ovlastila MIRL/RSRLM da korisnike iz reda IRL uvede u proceduru otkupa stanova. Navedena aktivnost započeta je u 2018. godini i tokom revidiranog perioda po navedenom osnovu otkupljen je i isknjižen iz bilansa stanja 321 stan.<sup>51</sup> Takođe, MIRL je iste godine započelo aktivnosti na otkupu stanova Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje RS u cilju trajnog rješavanja stambenog pitanja IRL, dotadašnjih korisnika alternativnog smještaja. Po podacima dobijenim iz Republičke direkcije za obnovu i izgradnju, zaključena su još 134 ugovora po osnovu otkupa stanova Vlade RS i stanova Fonda za penzijsko i invalidsko osiguranje RS, što ukupno čini 455 otkupljenih stanova.

Od ukupno 520 nepotraživanih stanova koji su korišćeni za smještaj IRL, otkupljeno je i isknjiženo iz evidencije RSRLM 225 stanova, od čega su 52 stana data u otkup kategoriji IRL u 13 JLS, dok su 173 stana vraćena u 20 JLS.<sup>52</sup> Nijedan od vraćenih stanova nije iskorišćen za povećanje stambenog fonda SS u tim JLS.

### 3.3. Upravljanje i održavanje stambenih jedinica socijalnog stanovanja

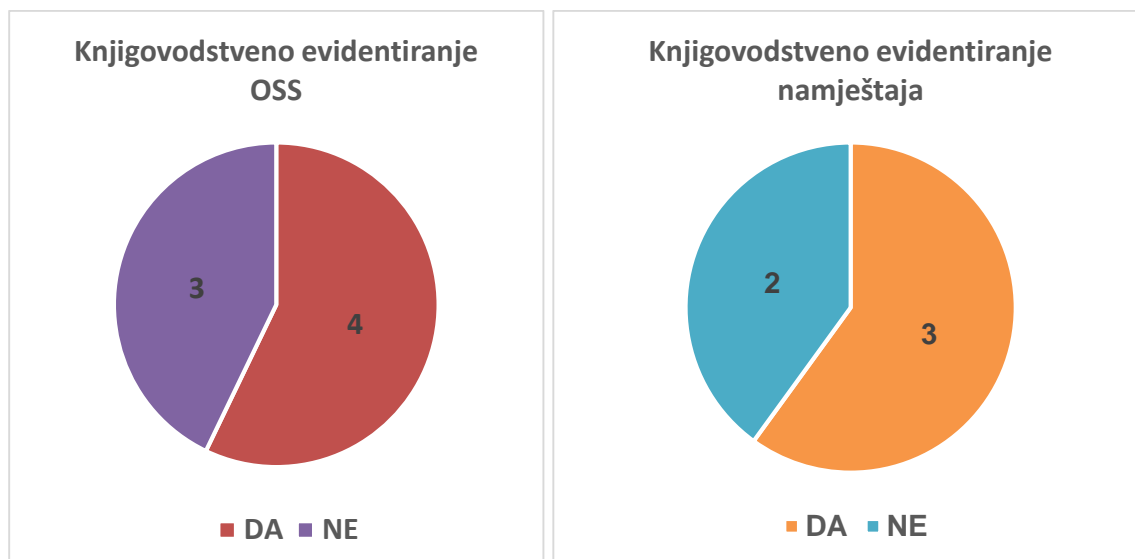
#### 3.3.1. Upravljanje stambenim jedinicama socijalnog stanovanja

Osnovni preduslov upravljanja izgrađenim OSS jeste njihovo uvođenje u vlasništvo JLS upisom u katastar nepokretnosti. JLS koje je posjetio revizorski tim, a koje na svojim teritorijama imaju izgrađene OSS, uknjižile su (četiri JLS) ili su u proceduri uknjižavanja vlasništva nad SJSS (dvije JLS), osim Opštine Bratunac, kojoj nije formalno-pravno omogućeno uknjižavanje vlasništva, zbog već navedenih razloga.

<sup>51</sup> Prilog 4. Otkup stanova Vlade RS kojima je raspolagao RSRLM

<sup>52</sup> Prilog 5. Otkup nepotraživanih stanova kojima je raspolagao RSRLM

Grafikon 4. Knjigovodstveno evidentiranje OSS i namještaja



Izvor: Knjigovodstvene evidencije JLS i provedeni intervjui

Od osam JLS iz uzorka koje je posjetio revizorski tim, sedam JLS imalo je useljene SJSS. Navedene SJSS knjigovodstveno su evidentirane u četiri JLS. Po projektu CEB 2, svi izgrađeni objekti opremljeni su odgovarajućim osnovnim namještajem i uređajima, koji takođe ulaze u vlasništvo JLS. Od pet JLS koje imaju izgrađene i useljene SJSS po navedenom projektu, dvije JLS su knjigovodstveno evidentirale pripadajući namještaj.

Izbor korisnika SJSS u RS izvršen je prije donošenja Zakona, po regulativi koja je bila važeća u tom periodu i prema zahtjevu donatora.<sup>53</sup> Pošto navedeni kapacitet stambenog fonda namijenjenog IRL nije bio dovoljan za smještaj svih lica iz ove ranjive kategorije, prilikom izbora prvih korisnika formirane su i rezervne liste budućih korisnika. Sve dok u pojedinim JLS postoje rezervne liste navedene grupe korisnika, neće biti moguće vršiti izbor novih korisnika SS po Zakonu.

Jedan broj izgrađenih stanova nije useljen, iako su bili izabrani korisnici istih. Naime, navedeni korisnici, izabrani na konkursu, nisu pristali na ovaj smještaj iz različitih razloga, uz potpisane izjave o odustajanju. Potpisivanjem ove izjave korisnici gube pravo na SS. Planirano je da naredni stanari sa rezervne liste budu izabrani na prvom sljedećem zasjedanju komisije.

Za razliku od izbora korisnika SS koji je izvršen po drugoj pravnoj regulativi, prava i obaveze istih regulisane su putem Ugovora o zakupu, koji su zaključeni u skladu sa PZA SS. Od sedam JLS koje su imale izgrađene i useljene OSS, pet JLS je zaključilo ugovore sa korisnicima po useljenju, jedna JLS je zaključila ugovore sa kašnjenjem od godinu dana, dok jedna JLS nije zaključila ugovore sa 32 korisnika već devet godina.<sup>54</sup> Zaključenje

<sup>53</sup> Pravilnik o kriterijumima i postupku odabira korisnika, dodjeli, načinu i uslovima korištenja stambenih jedinica u višestambenim zgradama izgrađenim u okviru regionalnog stambenog programa (Službeni glasnik BiH, broj 18/16);

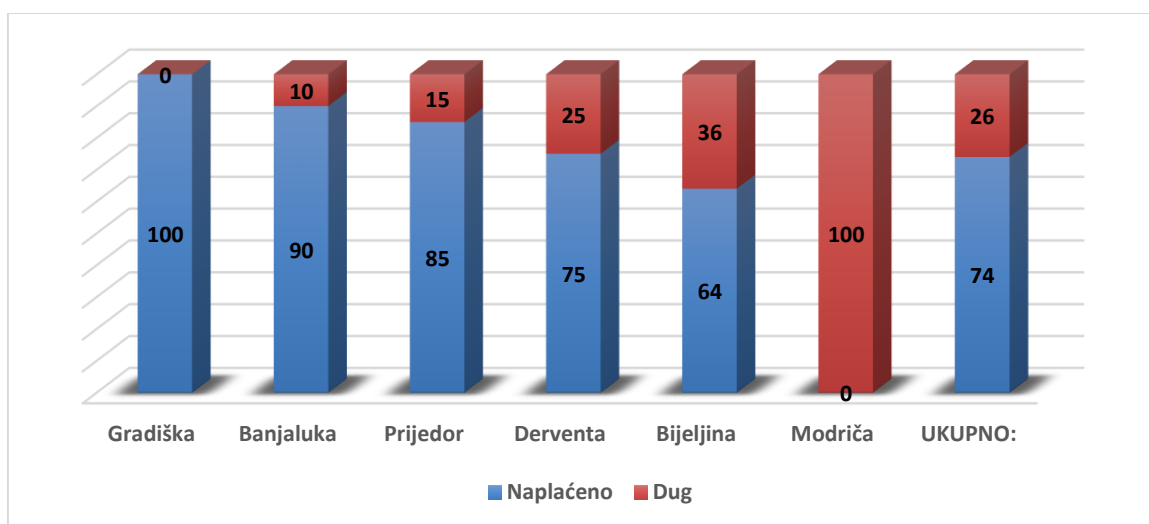
Procedure za rad Komisije za identifikaciju i verifikaciju korisnika stambenog zbrinjavanja u okviru Projekta „Zatvaranje kolektivnih centara i alternativnog smještaja pružanjem javnih stambenih rješenja CEB 2“ (Procedure broj 26.04-07-410/14)

<sup>54</sup> Prilog 6. Zaključeni ugovori sa korisnicima SS

Ugovora o zakupu je pretpostavka za naplatu zakupnine, a redovna naplata zakupnine osnova je održivosti SSS.

Naplata prvih zakupnina u JLS iz uzorka otpočela je u Gradu Bijeljini 2015. godine, dok Opština Modriča još nije počela sa naplatom zakupnine, iako su zaključili ugovore sa korisnicima usluga SS krajem 2020. i početkom 2021. godine. Cijena zakupnine prije donošenja Zakona bila je na nivou od 0,5 KM/m<sup>2</sup>, dok je sada u svim JLS određena u rasponu 1–1,2 KM/m<sup>2</sup>.

Grafikon 5. Naplata zakupnine po JLS



Izvor: Finansijska dokumentacija i evidencije JLS

Iz grafikona je vidljivo da je najbolju naplatu zakupnina ostvario Grad Gradiška, dok ukupna prosječna naplativost u svim JLS iznosi oko 75%. Po osnovu zakupnina od 305 korisnika SS za naplatu je dospjelo oko 213.000 KM, a naplaćeno je oko 157.600 KM.

Niske ili socijalne cijene zakupnine povećavaju značaj redovne naplate kao i njenog namjenskog trošenja. Da bi se izbjeglo nenamjensko trošenje novčanih sredstava prikupljenih od zakupnina, kao i da bi se praćenje prihoda i rashoda u SSS učinilo efikasnijim, zakonodavac je predvidio otvaranje posebnog namjenskog računa isključivo za navedene svrhe.

Tabela 10. Otvoren namjenski račun/podračun za naplatu zakupnine korisnika SS

Otvoren namjenski račun/podračun	Banjaluka	Prijedor	Gradiška	Derventa	Modriča	Bijeljina	Bratunac
DA							
NE							

Izvor: Poslovna dokumentacija JLS i provedeni intervjui

Od sedam JLS tri imaju otvoren poseban račun za naplatu zakupnine SS. Novčana sredstva na namjenskim računima prenose se iz godine u godinu i mogu se isključivo koristiti za održavanje SJSS. U JLS koje imaju otvoren namjenski račun kontrola prihoda i rashoda po osnovu SS lakša je i efikasnija. Ostale JLS, koje nisu otvorile poseban račun za naplatu zakupnina, uglavnom koriste postojeće račune za naplatu zakupnina poslovnih prostora,

garaža i dr. Prenos sredstava sa navedenih računa u korist glavnog računa budžeta vrši se svakodnevno ili periodično, tako da se novčana sredstva prikupljena za ove namjene troše u druge svrhe. Ovo je naročito izraženo kod JLS koje više godina prikupljaju zakupninu na navedeni način. Takođe, otežana je kontrola prihoda i rashoda vezana za SS.

Za najugroženije korisnike SS obezbijeđena je mogućnost subvencionisanja zakupnina. Od sedam JLS pet je obezbijedilo subvencionisanje zakupnina korisnicima SS koji ispunjavaju zadate uslove. Od ukupno 262 korisnika SS za 43 korisnika (porodice) obezbijeđeno je subvencionisanje u visini od 50%, dok je za 24 korisnika (porodice) obezbijeđeno 100% subvencionisanje zakupnine.

Tabela 11. Subvencionisanje zakupnine korisnika SS

RB	JLS	50%		100%		Ukupno subvencije	
		Broj porodica	Iznos KM	Broj porodica	Iznos KM	Broj porodica	Iznos KM
1.	Bijeljina	10	236	5	188	15	424
2.	Prijedor	12	256	15	604	27	860
3.	Gradiška	11	253	1	33	12	286
4.	Derвента	4	94	0	0	4	94
5.	Modriča	6	148	3	106	9	254
6.	Banjaluka	0	0	0	0	0	0
7.	Bratunac	0	0	0	0	0	0
	<b>Ukupno:</b>	<b>43</b>	<b>987</b>	<b>24</b>	<b>931</b>	<b>67</b>	<b>1.918</b>

Izvor: Poslovna dokumentacija i evidencije JLS

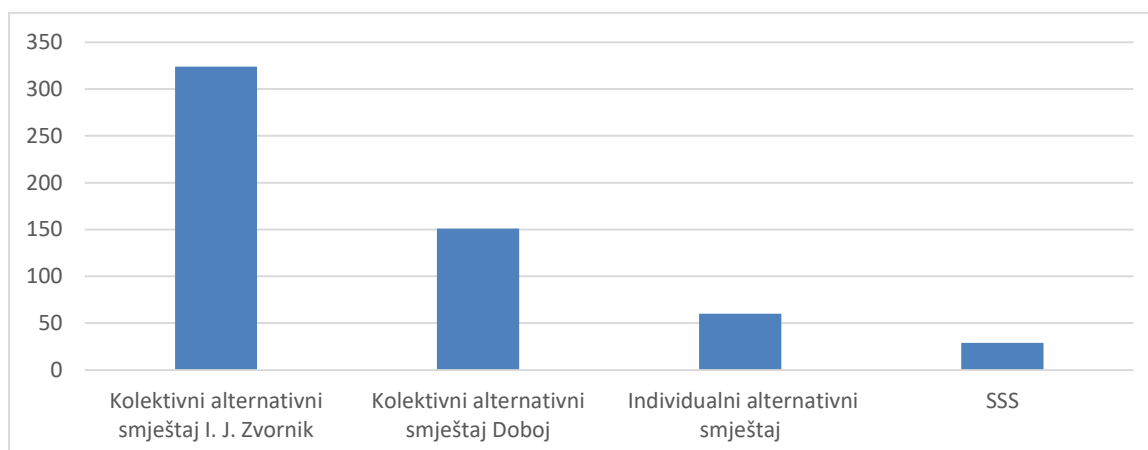
Ukupne odobrene subvencije na godišnjem nivou za 67 korisnika iznose oko 23.000 KM. Subvencionisanje zakupnina ostvaruje svaki četvrti korisnik SS u prosječnoj vrijednosti od 29 KM. Za potrebe subvencionisanja zakupnine kategorijama korisnika SS u 2020. godini u RSRLM planirana su sredstva u iznosu od 30.000,00 KM. Osim subvencionisanja zakupnine, planirana je i podrška za subvencionisanje troškova komunalnih usluga (troškovi električne energije, vode, grijanja) za najugroženije korisnike u iznosu od 115.000,00 KM. Zbog nedovršene pravne regulative, konstatovane u poglavlju 3.1. ovog izvještaja, planirani iznosi za subvencionisanje zakupnina i troškova komunalnih usluga ostaju nerealizovani.

Za određeni broj IRL koja čekaju na useljenje u SJSS RSRLM vrši subvencionisanje zakupnine i ostalih režijskih troškova za individualni i kolektivni alternativni smještaj. Subvencionisanje zakupnina IRL u kolektivnim i individualnim alternativnim smještajima RSRLM vrši na osnovu Zakona o raseljenim licima, povratnicima i izbjeglicama<sup>55</sup> i Pravilnika o načinu ostvarivanja alternativnog smještaja<sup>56</sup>. Za IRL smještene u individualnom alternativnom smještaju predviđeno je subvencionisanje zakupnine u rasponu od 55 do 65 KM po SJ, u zavisnosti od brojnosti porodice, dok je za navedenu kategoriju korisnika smještenih u kolektivne alternativne centre predviđeno subvencionisanje svih režijskih troškova (zakupnina, električna energija, grijanje, komunalije).

<sup>55</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 42/05 i 52/12

<sup>56</sup> Službeni glasnik Republike Srpske, broj 96/13

Grafikon 6. Subvencionisanje zakupnina i drugih troškova po vrstama smještaja IRL u KM



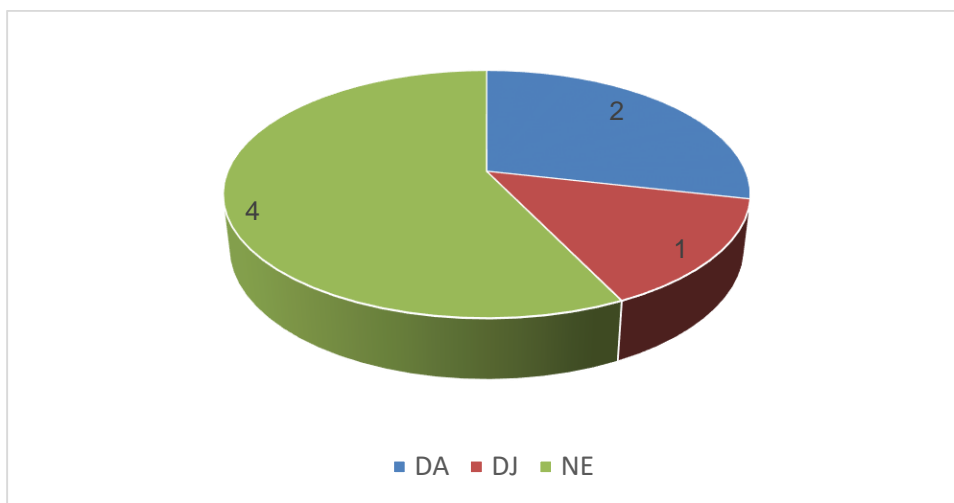
Izvor: Knjigovodstvena dokumentacija RSRLM

Subvencionisanje zakupnine vrši se kod korisnika individualnog alternativnog smještaja i korisnika SS, dok se zbog materijalne i socijalne ugroženosti licima smještenim u kolektivne alternativne centre subvencionišu ukupni režijski troškovi. Iz grafikona uočavamo da se razlike između najviših i najnižih subvencionisanih vrijednosti za iste porodice kreću više od deset puta. Zbog materijalne ugroženosti lica smještenih u kolektivne alternativne centre predviđeno je da se po projektu CEB 2 istima obezbijede potpuno opremljene SJSS sa svim potrebnim namještajem i uređajima. Momentom useljenja u SJSS korisnici kolektivnog alternativnog smještaja gube prava subvencionisanja svih režijskih troškova, te po Zakonu mogu ostvariti samo pravo na subvencionisanje zakupnine, pri čemu je njihov materijalni status ostao nepromijenjen.

Tokom provedenih intervjuja u RSRLM istaknuto je da niko od korisnika SS iz reda IRL neće moći ostati stambeno nezbrinut u SSS zbog neizmirivanja režijskih troškova. Po njihovim riječima, osnovna prava korisnika SS iz reda IRL proističu iz zakonske regulative koja se tiče trajnog stambenog zbrinjavanja navedene kategorije SS i koja je prethodila Zakonu, tako da odredbe istog imaju sekundarni značaj kada je u pitanju ova kategorija korisnika SS. Međutim, JLS, kao vlasnici SJSS, ne mogu dozvoliti isključivanje električne energije, vode, grijanja itd. zbog neredovnog plaćanja istih jer svi neizmireni režijski troškovi konačno padaju na teret vlasnika SJSS. Navedeno ukazuje da nedovršena i nedorečena pravna regulativa koja se tiče subvencionisanja zakupnina i drugih troškova stanovanja u SSS predstavlja jedan od uzroka problema neplaćanja navedenih troškova od strane najugroženijih lica iz reda IRL, što može dovesti do bržeg propadanja SJSS.

Na osnovu Strategije i donesenih PZA SS JLS su dužne da organizuju kontrolu korišćenja SJSS i uspostave nadzor i monitoring nad korišćenjem SJSS. Od sedam JLS koje imaju izgrađene i useljene OSS, dvije JLS uspostavile su potpunu kontrolu i nadzor nad korišćenjem SJSS, a jedna djelimičnu. Kontrolom se utvrđuju: broj korisnika po svakoj SJSS, stanje svih SJSS, zajedničkih dijelova OSS, namještaja i uređaja (CEB 2), pripadajućeg prostora oko OSS itd.

Grafikon 7. Organizovanje nadzora i monitoringa nad korišćenjem SJSS



Izvor: Intervjui u JLS, obilazak OSS od strane revizorskog tima

Tokom obilaska OSS od strane revizorskog tima uočene su posljedice neorganizovanja efikasnog nadzora i monitoringa nad korišćenjem SSS, koje nisu bile poznate službenicima iz JLS koji obavljaju poslove SS. Navedene posljedice odnose se na sljedeće:

- neuseljene pojedine SJSS od strane korisnika koji su preuzeli ključeve i po Zakonu bili dužni useliti se u roku od 60 dana;
- izvršene promjene enterijera na pojedinim JSS bez znanja i saglasnosti JLS (ugrađene roletne, klima-uređaji, zastakljeni balkoni, izvršene određene promjene na fasadi itd.);<sup>57</sup>
- razne kvarove i manjkavosti po pojedinim SJSS, za koje službenici nisu znali;
- neodržavanje stanova od strane pojedinih korisnika.

### 3.3.2. Održavanje stambenih jedinica socijalnog stanovanja

Aktivnosti na praćenju kvaliteta izgrađenih OSS i pravovremeno otklanjanje uočenih nedostataka od velikog su značaja za očuvanje njihove upotrebne vrijednosti i produženje trajanja. Vlasnik OSS dužan je da iz posebnog fonda, formiranog iz sredstava zakupnine, vrši i finansira održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.<sup>58</sup> U navedenu kategoriju troškova spadaju, između ostalog, i:

- redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija;
- redovno plaćanje utroška električne energije u zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvona, svjetiljki, interfona i sl.), kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi;
- redovni servisi lifta;
- čišćenje septičkih jama itd.

<sup>57</sup> Prilog 7. Promjene izvršene na OSS bez znanja vlasnika

<sup>58</sup> Pravilnici o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja



JLS su takođe obavezne<sup>59</sup> da iz posebnog fonda, formiranog iz sredstava zakupnine, finansiraju i investiciono održavanje SJSS, i to ugradnju, popravku ili zamjenu: grijanja, telefonskih i elektro-instalacija, vodovodnih i kanalizacionih instalacija te drugih radova kojima se obezbjeđuje funkcionalnost i upotrebljivost navedenih SJ.

Pregledom poslovne dokumentacije i putem provedenih intervjua utvrđeno je da održavanje OSS nije u potpunosti organizovano u JLS iz uzorka, iako je od izgradnje i useljenja pojedinih OSS proteklo devet godina. Mada je održavanje OSS pravno gotovo identično ustrojeno,<sup>60</sup> tokom posjete JLS uočene su različite prakse u pogledu navedene aktivnosti.

Tabela 12. Održavanje OSS u JLS

RB	JLS	Objekat useljen	Broj korisnika	Vrijednost izdataka u KM	Opis izdataka
1.	Banjaluka	2020.	43	327	Troškovi vode
2.	Prijedor	2012.	5	13.615	Troškovi električne energije, vode, čišćenja i popravke zajedničkih prostorija i stubišta i održavanje lifta
		2018.	48		
3.	Gradiška	2020.	32	1.719	Troškovi električne energije
		2020.	32		
4.	Derventa	2020.	30	2.533	Troškovi električne energije i nabavka komunalnog kontejnera
5.	Modriča	2018.	20	22.328	Troškovi električne energije, održavanja i prepravke sistema etažnog grijanja
		2020.	15		
6.	Bijeljina	2015.	16	-	
		2016.	12		
		2020.	5		
		2020.	17		
		2020.	29		
		2020.	1		
7.	Bratunac	2011.	32	-	
	<b>Ukupno:</b>		<b>337</b>	<b>40.522</b>	

Izvor: Knjigovodstvena dokumentacija i evidencije u JLS

Od sedam JLS samo je Grad Prijedor iz sredstava zakupnine finansirao održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kako je predviđeno Pravilnikom o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja. Četiri JLS djelimično su finansirale održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u odnosu na odredbe navedenog pravilnika, dok dvije JLS nisu uopšte vršile finansiranje obavezujućih izdataka. Od 18 OSS na dva objekta u potpunosti je finansirano održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, na osam djelimično, dok na osam objekata nije vršeno finansiranje navedenih izdataka. Značajno je napomenuti da su tri OSS sa 60 SJSS, na kojima uopšte nije vršeno finansiranje troškova održavanja od strane vlasnika, useljena u periodu 2011–2016. godine.

<sup>59</sup> Pravilnici o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja

<sup>60</sup> Pravilnici o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja

Neredovno i nepotpuno održavanje OSS od strane vlasnika utiče na smanjenje vijeka trajanja istih, a dio gorenavedenih troškova prenosi se na teret korisnika SS.

Tokom obilaska OSS i provedenih intervju sa korisnicima SS uočene su različite prakse samoorganizovanosti u pogledu finansiranja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u JLS koje nisu izvršavale svoje obaveze ili ih nisu izvršavale u potpunosti. U pojedinim objektima korisnici su organizovani u kućne savjete i redovno na mjesečnom nivou izdvajaju određeni novčani iznos za navedene namjene.<sup>61</sup> U drugim objektima korisnici sami održavaju zajedničke prostorije i pripadajući vanjski dio objekta, u nekim OSS održavanje je sporadično ili se uopšte ne vrši. Plaćanje električne energije za zajedničke prostorije od strane korisnika SS u JLS koje ne izvršavaju navedenu obavezu organizovano je po principu etažnog vlasništva.

Pri korišćenju stana korisnik usluga SS dužan je postupati sa pažnjom dobrog domaćina, u skladu sa Strategijom, PZA SS, zaključenim ugovorom i pravilima kućnog reda. Korisnik je dužan organizovati tekuće održavanje stana i snositi dio datih troškova,<sup>62</sup> u cilju očuvanja zatečenih vrijednosti stana, odnosno zgrade kao cjeline, kao i sprečavanja nastanka štete drugim stanarima. Prilikom obilaska pojedinih objekata i SJSS uočene su različite prakse u vezi sa održavanjem stanova od strane korisnika istih. Uz veći broj održavanih stanova uočeno je da postoji i određen broj stanova koje korisnici ne održavaju na način predviđen gorepomenutim aktima ili ih uopšte ne održavaju.

Od ukupnih izdataka na održavanje OSS oko 55% odnosi se na opštinu Modriča, koja je jedina vršila i investiciono održavanje OSS. Utrošena sredstva odnose se na prepravke sistema grijanja, usljed propusta u fazi projektovanja. Problemi vezani za projektna rješenja grijanja nastali su i na OSS u gradu Bijeljina, gdje još uvijek nije pronađeno rješenje za navedeni problem.

Na osnovu analize poslovne dokumentacije i provedenih intervju uočeni su i problemi u komunikaciji s izvođačem radova OSS u periodu datih garantnih rokova na kvalitet izgradnje OSS i ugrađenih materijala, zabilježeni u opštini Modriča i gradu Banjaluka.

Tabela 13. Vrijeme čekanja na otklanjanje kvarova i nedostataka u garantnom roku

OSS useljeni	Poslan zahtjev izvođaču za otklanjanje kvarova i nedostataka	Izvođač pristupio otklanjanju kvarova i nedostataka	Poslan dopis RSRLM vezan za probleme na OSS	Predstavnik RSRLM posjetio OSS	Sačinjen zapisnik o stanju SJSS
07.12.2018.	30.09.2019.	NE	04.02.2021.	02.06.2021.	08.06.2021.

Izvor: Poslovna dokumentacija Opštine Modriča

<sup>61</sup> Prilog 8. Prikupljanje sredstava za održavanje zajedničkih prostorija u OSS

<sup>62</sup> U poslove tekućeg održavanja stana, između ostalog, spadaju: redovni pregledi i servisiranje instalacija vodovoda i kanalizacije od priključka na vertikalni zgrade do priključka na sanitarni uređaj u stanu, popravka ili zamjena dijelova električnih instalacija u stanu, dezinskcija i dezinfekcija stana, krećenje prostorija u stanu, popravka ili zamjena okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje prostorija u stanu, održavanje higijene u stanu itd. (Strategija)

Pregledom dokumentacije vezane za održavanje OSS u opštini Modriča uočeno je dugo vrijeme čekanja na otklanjanje kvarova i nedostataka na OSS, koji sačinjavaju 11 kuća sa po dva stana izgrađenih po projektu CEB 2 i useljenih u decembru 2018. godine. Iako je Opština Modriča u garantnom roku od godinu dana obavijestila izvođača radova o uočenim kvarovima i nedostacima na OSS, nisu preduzete aktivnosti na njihovom otklanjanju. Od useljenja OSS do izlaska na teren i zapisničkog konstatovanja stanja OSS od strane predstavnika Opštine Modriča i Republičke direkcije za obnovu i izgradnju, kao nadzornog organa pri izgradnji navedenih objekata, proteklo je oko dvije i po godine.

Iz obavljenih intervjua sa jednim brojem korisnika SSS, kao i posmatranjem stanja OSS, uočeni su određeni nedostaci, od kojih je najozbiljniji postojanje vlage na zidovima u pojedinim SJSS.<sup>63</sup> Nepravovremeno postupanje po uočenim nedostacima smanjuje vrijednost SJSS, njihov vijek trajanja, kao i kvalitet življenja u istim.

Kratak garantni rok od jedne godine na izgrađene OSS prouzrokovao je neotklanjanje određenih kvarova i nedostataka na OSS i u gradu Banjaluka. Tokom provedenih intervjua utvrđeno je da postoje određeni nedostaci na OSS koji nisu otklonjeni u garantnom roku, a tiču se, između ostalog: ulaska oborinskih voda kroz ventilacione cijevi u pojedine stanove, pojave vlage u podrumima itd.

Pošto upravljanje OSS u sebi sadrži i institut održavanja, moguće je zbirno prikazati sve aktivnosti koje su provodile JLS, a navedene su u Poglavlju 3.3. ovog izvještaja. Na osnovu prikazanih nalaza u navedenom poglavlju utvrđeno je da od sedam JLS iz uzorka samo Grad Gradiška provodi sve prikazane aktivnosti upravljanja SSS, od čega jednu djelimično.<sup>64</sup> Pet JLS djelimično provode navedene aktivnosti, dok jedna JLS uopšte ne provodi aktivnosti upravljanja SSS.

---

<sup>63</sup> Prilog 9. Vlaga u OSS

<sup>64</sup> Prilog 10. Provedene aktivnosti na upravljanju OSS u JLS

## 4. ZAKLJUČCI

Glavna služba za reviziju javnog sektora Republike Srpske provela je reviziju učinka na temu „Funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja“, sa svrhom da ispita da li se navedeni sistem na prostoru Republike Srpske efikasno uspostavlja i razvija u cilju stambenog zbrinjavanja ranjivih kategorija društva koje nisu u mogućnosti da sebi obezbijede pristojno stanovanje.

Na osnovu prezentovanih nalaza revizija je donijela zaključke. Osnovni zaključak ove revizije učinka je sljedeći: **Sistem socijalnog stanovanja nije u potpunosti pravno i institucionalno uspostavljen na kompletnom području Republike Srpske, pri čemu njegovo funkcionisanje prate brojni rizici, koji utiču na efikasnost navedenog sistema.** U skladu sa osnovnim zaključkom utvrđeni su i pojedinačni zaključci.

**4.1. Pravni okvir neophodan za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja ne uspostavlja se dinamikom i na način predviđen Zakonom o socijalnom stanovanju Republike Srpske, što je dovelo do toga da navedeni sistem nije u potpunosti pravno uspostavljen u pola jedinica lokalne samouprave.**

Nalazi revizije pokazuju da dvije godine od donošenja Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske pola jedinica lokalne samouprave nisu donijele obavezujuća podzakonska akta. Takođe, nisu donesene strategije socijalnog stanovanja sa iskazanim osnovnim strateškim i operativnim ciljevima socijalnog stanovanja, kao ni akcioni planovi sa konkretnim mjerama za provođenje navedenih strategija na lokalnom nivou, što bi doprinijelo efikasnijem funkcionisanju i razvoju sistema socijalnog stanovanja. Osim izražene sporosti u uspostavljanju pravnog okvira na lokalnom nivou, ni njegova primjena nije u potpunosti zaživjela.

Pored navedenog, i doneseni pravni okvir sistema socijalnog stanovanja ispoljava određene manjkavosti u pogledu usklađenosti, kompletnosti i dorečenosti, što takođe utiče na efikasnost sistema socijalnog stanovanja. Nedostatak određenih pravnih akata prouzrokovao je da jedan broj izgrađenih stambenih jedinica za smještaj izbjeglih i raseljenih lica po principu socijalnog stanovanja nije moguće uključiti u sistem socijalnog stanovanja.

I pored donošenja Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske, stambeno zbrinjavanje ranjivih kategorija društva ne vrši se na jedinstven način po principu socijalnog stanovanja. Paralelno se primjenjuje i prethodna pravna regulativa, koja je bila osnov za trajno stambeno zbrinjavanje navedenih kategorija.

**4.2. Institucionalni okvir neophodan za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja nije uspostavljen na način predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, što je uticalo na efikasnost funkcionisanja sistema socijalnog stanovanja.**

Nalazi revizije pokazuju da samo Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije i neznan broj jedinica lokalne samouprave iz uzorka imaju sistematizovane poslove socijalnog stanovanja, što je jedna od osnovnih pretpostavki za efikasno upravljanje izgrađenim objektima socijalnog stanovanja, te za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja. Takođe, komunikacija između Republičkog sekretarijata za raseljena lica i migracije i određenih jedinica lokalne samouprave u vezi sa funkcionisanjem sistema socijalnog stanovanja, kao i komunikacija unutar pojedinih jedinica lokalne samouprave, nije na nivou koji obezbjeđuje efikasnost navedenog sistema.

Centralni registar socijalnog stanovanja nije uspostavljen, što, uz nepostojanje pouzdanih i potpunih baza podataka i evidencija o podacima bitnim za efikasno funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja, dodatno otežava funkcionisanje navedenog sistema.

Takođe, nije oformljen Savjet za implementaciju Strategije socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, koji bi usmjeravao i koordinisao cijeli proces, uključujući ključne učesnike u sistemu socijalnog stanovanja i druge zainteresovane strane u cilju osiguranja efikasne realizacije navedene strategije.

#### **4.3. Aktivnosti na povećanju i unapređivanju fonda stambenih jedinica socijalnog stanovanja nisu vršene na način predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, Akcionim planom za provođenje navedene strategije i drugim dokumentima vezanim za navedenu oblast.**

Nalazi revizije pokazuju da postojeći broj stambenih jedinica socijalnog stanovanja nije dovoljan za smještaj jedne kategorije korisnika socijalnog stanovanja (od ukupno 15), što predstavlja ograničavajući faktor za funkcionisanje i razvoj sistema socijalnog stanovanja. Nakon donošenju Zakona o socijalnom stanovanju Republike Srpske nije uveden trajan i stabilan izvor finansiranja izgradnje stambenih objekata socijalnog stanovanja, niti su obezbijedena sredstva za izgradnju navedenih objekata na drugi način, predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj.

Garancija izvođača radova na kvalitet svih izvedenih radova i ugrađenih materijala na većini objekata socijalnog stanovanja ugovorena je u roku kraćem od minimalno propisanog, što je prouzrokovalo povećanje troškova održavanja u pojedinim jedinicama lokalne samouprave.

Osim izraženih problema i poteškoća vezanih za uvođenje trajnog i stabilnog izvora finansiranja izgradnje stambenih jedinica socijalnog stanovanja, ni postojeći potencijal za povećanje stambenog fonda socijalnog stanovanja nije korišćen na način predviđen Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, Akcionim planom za provođenje navedene strategije, kao i drugim dokumentima vezanim za navedeni sistem. Nalazi revizije pokazuju da stambene jedinice za smještaj raseljenih i izbjeglih lica, kojima je raspolagao Republički sekretarijat za raseljena lica, nisu korišćene za povećanje stambenog fonda socijalnog stanovanja, već je korisnicima stambenih jedinica iz navedene kategorije omogućen njihov otkup.

Jedinice lokalne samouprave sa manje izraženim potrebama za smještaj korisnika socijalnog stanovanja osnovale su ili povećale stambeni fond socijalnog stanovanja stambenim jedinicama u vlasništvu. S druge strane, jedinice lokalne samouprave sa statusom grada, koje imaju izražene potrebe za povećanjem stambenog fonda, nisu provodile navedenu aktivnost, već su organizovale otkup postojećih stambenih jedinica koje su u prethodnom periodu koristila izbjegla i raseljena lica kao alternativni smještaj.

#### **4.4. Nije uspostavljena potpuna kontrola upravljanja stambenim objektima socijalnog stanovanja u jedinicama lokalne samouprave, što utiče na efikasnost sistema socijalnog stanovanja.**

U okviru osam aktivnosti bitnih za institut upravljanja, koje je revizija analizirala, samo je jedna jedinica lokalne samouprave provodila sve neophodne aktivnosti. Dio jedinica lokalne samouprave nije uknjižio vlasništvo nad stambenim jedinicama socijalnog stanovanja, dok jedan dio nije knjigovodstveno evidentirao navedene stambene jedinice ili pripadajući namještaj i uređaje. U jedinicama lokalne samouprave iz uzorka nije organizovan nadzor i monitoring nad većinom objekata socijalnog stanovanja, što je jedan od osnovnih preduslova efikasne kontrole nad korišćenjem navedenih objekata.

Većina jedinica lokalne samouprave nije otvorila namjenski račun ili podračun za prikupljanje zakupnina od korisnika socijalnog stanovanja, što je otežalo efikasnu kontrolu prihoda i rashoda i dovelo do nenamjenskog trošenja prikupljenih sredstava. Izražene su razlike u efikasnosti naplate zakupnina po pojedinim jedinicama lokalne samouprave, od potpune naplate do sasvim nenaplaćenih zakupnina, što utiče na efikasnost održavanja određenih objekata socijalnog stanovanja.

Vrijednost subvencionisanja zakupnina i ostalih troškova stanovanja korisnika socijalnog stanovanja znatno je manja u odnosu na vrijednost subvencionisanja navedenih troškova istih porodica (pojedinaца) prethodno smještenih u kolektivnim i individualnim alternativnim centrima, što nepovoljno djeluje na redovno izmirivanje režijskih troškova i zakupnine, kao i na životni standard pojedinih korisnika. Takođe, pojedine jedinice lokalne samouprave još uvijek nisu odobrile subvencionisanje pomenutih troškova određenim korisnicima navedenih usluga.

#### **4.5. Izostala je potpuna kontrola održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja u cilju očuvanja njihove vrijednosti.**

Potpuno finansiranje održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kako je predviđeno odgovarajućim podzakonskim aktima, vršila je jedna jedinica lokalne samouprave. Većina jedinica lokalne samouprave djelimično je finansirala održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, dok manji dio vlasnika uopšte nije finansirao navedena održavanja na znatnom broju objekata socijalnog stanovanja. Nepotpuno održavanje objekata socijalnog stanovanja od strane vlasnika negativno utiče na očuvanje njihove vrijednosti, pri čemu je dio gorenavedenih izdataka prenesen na teret korisnika socijalnog stanovanja.

Tekuće održavanje stanova od strane korisnika usluga, u cilju očuvanja zatečenih vrijednosti, nije vršeno u svim stambenim jedinicama socijalnog stanovanja.

Kratki ugovoreni rokovi garancije na kvalitet izvedenih radova i ugrađenih materijala prouzrokovali su da određeni kvarovi i nedostaci na pojedinim objektima socijalnog stanovanja nisu otklonjeni od strane izvođača radova. Takođe, i korespondencija pojedinih jedinica lokalne samouprave i Republičkog sekretarijata za izbjegla lica i migracije, kao i njihove aktivnosti na otklanjanju navedenih kvarova i nedostataka na pojedinim objektima socijalnog stanovanja, trajale su dugo te nisu doprinijele otklanjanju nastalih šteta, ni uspostavljanju određenog standarda stanovanja u tim objektima.

## 5. PREPORUKE

Na osnovu nalaza i zaključaka, zasnovanih na relevantnim, pouzdanim i dovoljnim revizijskim dokazima, kreirane su preporuke revizije učinka.

Preporuke se upućuju Vladi Republike Srpske, Republičkom sekretarijatu za raseljena lica i migracije i jedinicama lokalne samouprave.

Provođenjem ovih preporuka moguće je unaprijediti efikasnost sistema socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj u cilju stambenog zbrinjavanja ranjivih kategorija društva koje nisu u mogućnosti da sebi obezbijede pristojno stanovanje.

**Preporuke za Vladu Republike Srpske i Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije:**

**5.1. Potrebno je da Vlada Republike Srpske obezbijedi jedinstven pristup stambenom zbrinjavanju kategorija stanovništva obuhvaćenih Zakonom o socijalnom stanovanju Republike Srpske.**

Neophodno je uspostaviti jedinstven pristup u vezi sa stambenim zbrinjavanjem izbjeglih i raseljenih lica i drugih kategorija obuhvaćenih sistemom socijalnog stanovanja. U nedostatku redovnih izvora finansiranja izgradnje objekata socijalnog stanovanja, postojeći potencijal stambenih jedinica u vlasništvu Vlade Republike Srpske potrebno je koristiti u skladu sa strateškim i planskim dokumentima, u cilju povećanja stambenog fonda socijalnog stanovanja.

**5.2. Potrebno je da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije preduzme aktivnosti na kompletiranju, usklađivanju, dopuni i izmjeni pravnog okvira u oblasti socijalnog stanovanja, te da ih predloži Vladi Republike Srpske.**

Neophodno je da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave organizuje provođenje neophodnih aktivnosti u cilju kompletiranja pravnog okvira na cjelokupnom području Republike Srpske.

Za funkcionisanje sistema socijalnog stanovanja bitno je da dio pravne regulative koja definiše institut subvencionisanja zakupnine i drugih troškova stanovanja bude međusobno usklađen i jasno definisan u pogledu strukture izdataka i kriterijuma za ostvarenje navedenog prava. Prilikom utvrđivanja navedenog neophodno je sagledati prisutne razlike u visini i strukturi pomenutih subvencionisanja istih lica u statusu izbjeglih i raseljenih lica i u statusu korisnika socijalnog stanovanja. Na osnovu provedenih aktivnosti potrebno je predložiti Vladi Republike Srpske neophodne izmjene zakonskih i/ili strateških akata u cilju njihove usklađenosti i efikasnosti.

Takođe je potrebno da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije donese kriterijume o načinu raspodjele sredstava za subvencionisanje zakupnina i drugih troškova stanovanja iz budžeta, kako bi omogućio realizaciju sredstava izdvojenih za navedene svrhe.

Neophodno je da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije, u saradnji s određenim ministarstvima i institucijama Vlade Republike Srpske, od nadležnih institucija BiH pribavi potrebna akta kojim će se omogućiti prenos vlasništva na jedinice lokalne samouprave objekata izgrađenih za stambeno zbrinjavanje lica iz kolektivnih centara po projektu Fonda za povratak BiH. Po okončanju procesa uknjižavanja pomenutih stambenih jedinica u vlasništvo jedinica lokalne samouprave potrebno je izvijestiti Vladu Republike Srpske o provedenim aktivnostima.

**5.3. Potrebno je da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije u okviru svojih nadležnosti uspostavi institucionalni okvir u oblasti socijalnog stanovanja.**

Neophodno je da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije uspostavi Centralni registar socijalnog stanovanja, sa svim podacima bitnim za efikasno upravljanje sistemom socijalnog stanovanja. U saradnji s jedinicama lokalne samouprave treba izvršiti obuku njihovih službenika za vođenje navedenog registra, te uspostaviti bolju komunikaciju sa lokalnim vlastima u cilju efikasnijeg funkcionisanja sistema socijalnog stanovanja.

Takođe je potrebno formirati Savjet za implementaciju Strategije socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj, koji bi usmjeravao i koordinisao aktivnosti u vezi sa sistemom socijalnog stanovanja u cilju osiguranja efikasne realizacije navedene strategije.

**5.4. Potrebno je da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije zaključivanje ugovora o izgradnji objekata socijalnog stanovanja i praćenje njihove realizacije uskladi sa važećom pravnom regulativom.**

Pri izgradnji objekata socijalnog stanovanja neophodno je s izabranim izvođačem radova garanciju na kvalitet svih izvedenih radova i ugrađenih materijala ugovoriti u roku ne kraćem od minimalno propisanog. Poslove nadzora nad kvalitetom svih izvedenih radova i ugrađenih materijala potrebno je ugovarati i organizovati na način koji obezbjeđuje efikasno otklanjanje nedostataka prije izvršenog tehničkog prijema objekata. Takođe je neophodno da Republički sekretarijat za raseljena lica i migracije, kao ugovarač poslova izgradnje navedenih objekata, u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave prati proces otklanjanja nedostataka i kvarova identifikovanih u garantnom roku.

**Preporuke za jedinice lokalne samouprave**

Potrebno je da jedinice lokalne samouprave, u skladu sa svojim nadležnostima, preduzmu aktivnosti na unapređivanju funkcionisanja sistema socijalnog stanovanja na način da:

**5.5. Kompletiraju, usklade i dopune pravni i uspostave neophodan institucionalni okvir u oblasti socijalnog stanovanja na svojim područjima.**

Neophodno je da jedinice lokalne samouprave u saradnji sa Republičkim sekretarijatom za izbjegla lica i migracije donesu obavezujuća podzakonska akta, strategije socijalnog stanovanja i akcione planove sa konkretnim mjerama za provođenje navedenih strategija, u cilju razvoja sistema socijalnog stanovanja na svojim područjima.

Potrebno je, u saradnji sa Republičkim sekretarijatom za izbjegla lica i migracije, pravnu regulativu koja se tiče subvencionisanja zakupnine i drugih troškova stanovanja jasno definisati u pogledu strukture izdataka i kriterijuma za ostvarenje navedenog prava, u cilju efikasne primjene navedenog instituta. Takođe, potrebno je preispitati i drugu pravnu regulativu na lokalnom nivou te izvršiti neophodne izmjene i dopune.

Nužno je, u okviru postojećih kapaciteta, sistematizovati neophodna radna mjesta ili poslove socijalnog stanovanja u cilju efikasnog obavljanja poslova upravljanja objektima socijalnog stanovanja. Nužno je poboljšati komunikaciju kako unutar lokalnih uprava, tako i sa Republičkim sekretarijatom za izbjegla i raseljena lica, što će doprinijeti boljem funkcionisanju sistema socijalnog stanovanja.



**5.6. Na svojim područjima uspostave jedinstven pristup stambenom zbrinjavanju izbjeglih i raseljenih lica i drugih kategorija stanovništva obuhvaćenih Zakonom o socijalnom stanovanju Republike Srpske.**

Neophodno je da jedinice lokalne samouprave na svojim područjima jedinstveno postupaju po osnovu stambenog zbrinjavanja izbjeglih i raseljenih lica, kao i drugih kategorija stanovništva obuhvaćenih Zakonom o socijalnom stanovanju Republike Srpske.

Izgradnju objekata socijalnog stanovanja potrebno je vršiti na područjima koja obezbjeđuju održivost određenog standarda stanovanja u navedenim objektima, definisanu Strategijom socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj i podzakonskim aktima u navedenoj oblasti. Stanarima objekata socijalnog stanovanja izgrađenih izvan urbanih područja jedinica lokalne samouprave potrebno je obezbijediti određeni standard stanovanja, te dostupnost javnih i ostalih usluga.

**5.7. Postojeći potencijal stambenih jedinica u svom vlasništvu koriste za povećanje stambenog fonda socijalnog stanovanja, na način predviđen strateškim i planskim dokumentima.**

U nedostatku redovnih izvora finansiranja izgradnje objekata socijalnog stanovanja, potrebno je postojeći potencijal stambenih jedinica u cilju povećanja stambenog fonda socijalnog stanovanja koristiti u skladu sa strateškim i planskim dokumentima. Neophodno je da sve jedinice lokalne samouprave na čijim su područjima izgrađeni stambeni objekti za smještaj lica iz kolektivnih centara u okviru Fonda za povratak BiH po dobijanju potrebnog dokumenta na osnovu koga će postati vlasnici navedenih objekata iste uvedu u sistem socijalnog stanovanja.

U skladu sa izraženim potrebama za povećanje stambenog fonda socijalnog stanovanja, potrebno je identifikovati sve stambene jedinice (nepotražive stanove, stanove i druge objekte u vlasništvu itd.) na područjima jedinica lokalne samouprave koje se mogu koristiti za povećanje navedenog fonda.

**5.8. Uspostave potpunu kontrolu upravljanja stambenim objektima socijalnog stanovanja na svojim područjima.**

Potrebno je uspostaviti potpunu kontrolu upravljanja stambenim objektima socijalnog stanovanja u cilju efikasnog funkcionisanja sistema socijalnog stanovanja, uz sveobuhvatnu primjenu strateških i podzakonskih akata koji definišu navedeni institut. U okviru navedenog potrebno je:

- završiti proces uknjižavanja vlasništva nad stambenim jedinicama socijalnog stanovanja;
- knjigovodstveno evidentirati navedene jedinice i pripadajući namještaj i uređaje;
- otvoriti namjenski račun ili podračun za prikupljanje zakupnina od korisnika socijalnog stanovanja;
- obezbijediti efikasnu kontrolu prihoda i rashoda;
- organizovati potpunu naplatu zakupnina;
- u saradnji sa Republičkim sekretarijatom za izbjegla lica i migracije obezbijediti subvencionisanje zakupnina i drugih troškova stanovanja za ugrožene korisnike socijalnog stanovanja;
- organizovati nadzor i monitoring nad korišćenjem objekata socijalnog stanovanja.

Potrebno je obezbijediti potpuno i stalno finansiranje održavanja zajedničkih dijelova i uređaja objekata socijalnog stanovanja, kao i investicionog održavanja u cilju očuvanja njihove vrijednosti.

Neophodno je u saradnji sa Republičkim sekretarijatom za izbjegla lica i migracije organizovati i izvršiti sve popravke/prepravke na objektima socijalnog stanovanja nastale usljed neadekvatnih projektnih rješenja.

U komunikaciji sa korisnicima socijalnog stanovanja treba obezbijediti da isti održavanje stanova redovno obavljaju na nivou koji osigurava očuvanje zatečenih vrijednosti.

Vođa revizorskog tima

Momir Crnjak, s.r.

## 6. PRILOZI UZ IZVJEŠTAJ

### Prilog broj 1. Lista referenci – popis akata

#### Lista referenci – popis akata

1. Ustav Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 21/92 – prečišćeni tekst, 28/94, 8/96, 13/96, 15/96, 16/96, 21/96, 21/02, 26/02, 30/02, 31/02, 69/02, 31/03, 98/03, 115/05, 117/05 i 48/11);
2. Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 54/19);
3. Zakon o socijalnoj zaštiti („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 37/12, 90/16 i 94/19);
4. Zakon o Fondu stanovanja Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 28/13);
5. Zakon o lokalnoj samoupravi („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 97/16);
6. Zakon o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 40/13, 106/15 i 3/16);
7. Zakon o održavanju zgrada („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 101/11);
8. Zakon o prestanku primjene Zakona o korišćenju napuštene imovine („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 16/10);
9. Zakon o doprinosima („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 114/17 i 112/19);
10. Zakon o izvršenju odluka komisije za imovinske zahtjeve raseljenih lica i izbjeglica („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 31/99 i 65/01);
11. Zakon o raseljenim licima, povratnicima i izbjeglicama u Republici Srpskoj („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 42/05 i 52/12);
12. Zakon o republičkoj upravi („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 115/18);
13. Zakon o zdravstvenom osiguranju („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 18/99, 51/01, 70/01, 51/03, 57/03, 17/08, 1/09, 106/09 i 110/16);
14. Zakon o državnim stanovima na kojima ne postoji stanarsko pravo („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 98/11);
15. Strategija razvoja socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj 2020–2030. godine;
16. Akcioni plan Strategije razvoja socijalnog stanovanja u Republici Srpskoj za period 2020–2025. godine;
17. Strategija neprofitno-socijalnog stanovanja Grada Banja Luka 2015–2020. godine;
18. Strategija neprofitno-socijalnog stanovanja u gradu Prijedoru 2013–2017. godine;
19. Pravilnik o kriterijumima i postupku odabira korisnika, dodjeli, načinu i uslovima korišćenja stambenih jedinica u višestambenim zgradama izgrađenim u okviru regionalnog stambenog programa („Službeni glasnik BiH“, broj 18/16);
20. Pravilnik o načinu ostvarivanja alternativnog smještaja („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 96/13);
21. Pravilnici JLS o postupku dodjele stambenih jedinica socijalnog stanovanja;
22. Pravilnici JLS o načinu upravljanja i održavanja stambenih jedinica socijalnog stanovanja;

23. Odluke o davanju saglasnosti za privatizaciju stanova izgrađenih i nabavljenih sredstvima Vlade Republike Srpske („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 64/19, 55/20 i 77/20);
24. Odluka Vlade RS broj 04/1-012-2-2062/20, od 30.07.2020. godine;
25. Odluke JLS o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja;
26. Odluke JLS o visini zakupnine;
27. Odluke JLS o postupku subvencionisanja zakupnine za stanove iz fonda socijalnog stanovanja;
28. Procedure za rad Komisije za identifikaciju i verifikaciju korisnika stambenog zbrinjavanja u okviru Projekta „Zatvaranje kolektivnih centara i alternativnog smještaja pružanjem javnih stambenih rješenja CEB 2“ (Procedure broj 26.04-07-410/14);
29. Posebne uzanse o građenju („Službeni list SFRJ“, broj 18/77);
30. Informacija o ostvarivanju prava izbjeglica, raseljenih lica i povratnika, novembar 2012. godine;
31. Informacija o tekućim aktivnostima MIRL RS u implementaciji projekata u oblasti socijalnog stanovanja, mart 2017. godine;
32. Informacija o realizaciji zajedničkih projekata rješavanja stambenih pitanja izbjeglica, raseljenih lica i povratnika, maj 2017. godine;
33. Opšta deklaracija o ljudskim pravima (Generalna skupština Ujedinjenih nacija, 1948. godine);
34. Priručnik za neprofitno socijalno stanovanje, Catholic relief services, decembar 2014. godine;
35. Relevantni zaključci Vlade Republike Srpske;
36. Strateški, planski i regulatorni okvir država u okruženju;
37. Odluke, rješenja, zapisnici, dopisi, evidencije, izvještaji, informacije i druga relevantna dokumentacija nadležnih institucija.

**Prilog broj 2.** Broj potrebnih i uključenih SJSS u JLS

RB	JLS	Potreban broj SJ		Broj SJ uključenih u fond SS
		cca	tačno	
1.	<b>BIJELJINA</b>		89	<b>89</b>
2.	<b>BANJALUKA</b>	400		<b>48</b>
3.	<b>BRATUNAC</b>		52	<b>52</b>
4.	<b>GRADIŠKA</b>	180		<b>96</b>
5.	<b>DERVENTA</b>	150		<b>30</b>
6.	<b>MODRIČA</b>		50	<b>37</b>
7.	<b>PRIJEDOR</b>	300		<b>109</b>
8.	<b>TREBINJE</b>		48	<b>48</b>
	<b>UKUPNO:</b>	1030	239	<b>509</b>

Izvor: Odluke o fondu stambenih jedinica socijalnog stanovanja

Prilog broj 3. SJSS uključene u SS

RB	JLS	SHS		RSP BIH3 i BIH6		CEB 2		RA (Roma Action)		Stambeno zbr. Roma 2017/2018		Stambeno zbr. Roma 2018/2019		Readmisija		Fond za povratak BiH		Word Vison Bosna + JLS		Deza		Vlada RS + JLS		CRS SISS	SISS Sredstva Vlade RS u 2020.	SISS u vlasništvu JLS	Ostalo	Ukupno SISS po projektima	SISS u izgradnji	
		SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja	SISS	god. useljenja							
1	BUELIJINA	16	2015	30	2020	17	2020	12	2016	6	2020	6		2	2020/15J												89	12		
2	BANJA LUKA			48	2020																							48	50	
3	BRATUNAC					20									32	2011												52		
4	BROD			15																								15		
5	VIŠEGRAD					40																						40		
6	VLAŠENICA*			20																								20		
7	GRADIŠKA**			32	2020	64	2020/32 SJ																					96		
8	DERVENTA			30	2020																							30		
9	DOBOJ*					134																						134		
10	ZVORNIK*					37																						37		
11	INS*			6		23																						29	15	
12	K. DUBICA*					15																						15		
13	K. VAROŠ														20	2012									0			20		
14	LAKTAŠI***			15														2	2015-2016	1	2021		1					19		
15	MODRIČA					37	2018/2020																					37		
16	PALE*			15																								15		
17	PRIJEDOR			82	2018/50 SJ	20								2											5		0	109		
18	PRNJAVOR*			14																								14		
19	ROGATICA*	14		15																								29		
20	RUDO					10																					2	12		
21	SOKOLAC*					64																						64		
22	TREBINJE*					48	2021																			0		48	15	
23	FOČA			12		20								6											22			60		
24	SRBAC																									5	1	6		
25	NEVESINJE*					12																						12		
26	OSMACI																										1	1		
27	BILEĆA			15																								15		
28	SREBRENICA														32	2011									57		5	24	118	
29	RIBNIK																										29	29		
30	M. GRAD																										3	3		
31	O. LUKA																											0		
32	PETROVO																											0		
33	TESLIĆ														18	2011											5	23		
	UKUPNO:	30		349		561		12		6		6		10		102		2		1			1		84	5	46	24	1239	92

Izvor podataka: Odluke JLS o fondu SJSS

**Prilog broj 4.** Otkup stanova Vlade RS kojima je raspolagao RSRLM

RB	JLS	Otkupljeni stanovi Vlade RS u revidiranom periodu				Ukupno po JLS	Stanovi Vlade RS kojima raspolaze RSRLM
		2018.	2019.	2020.	2021.		
1.	Trebinje						<b>57</b>
2.	Višegrad	21	39	51	16	127	<b>105</b>
3.	INS (Lukavica)		12	61		73	<b>43</b>
4.	Pale			25	8	33	<b>28</b>
5.	Foča					0	<b>16</b>
6.	Gacko		19			19	<b>22</b>
7.	Nevesinje					0	<b>21</b>
8.	Ljubinje					0	<b>5</b>
9.	Trnovo					0	<b>2</b>
10.	Srebrenica					0	<b>6</b>
11.	Bratunac	11	16	5	3	35	<b>16</b>
12.	Sokolac					0	<b>28</b>
13.	Prijedor					0	<b>63</b>
14.	Bijeljina			2		2	<b>49</b>
15.	Banjaluka		4			4	<b>19</b>
16.	Milići					0	<b>4</b>
17.	Modriča					0	<b>16</b>
18.	Bileća			13		13	<b>11</b>
19.	Laktaši					0	<b>17</b>
20.	Kotor Varoš		2			2	<b>2</b>
21.	Doboj	1			4	5	<b>4</b>
22.	Derвента	2				2	<b>8</b>
23.	Vlasenica					0	<b>6</b>
24.	Han Pijesak					0	<b>2</b>
25.	Ugljevik					0	<b>8</b>
26.	Zvornik	5				5	<b>0</b>
27.	Novo Goražde					0	<b>4</b>
28.	Čajniče					0	<b>5</b>
29.	Rudo		1			1	<b>4</b>
30.	Kalinovik						<b>5</b>
	<b>Ukupno:</b>	<b>40</b>	<b>93</b>	<b>157</b>	<b>31</b>	321	<b>576</b>

Izvor podataka: Pomoćne knjige RSRLM – Isknjižavanje osnovnih sredstava

**Prilog broj 5. Otkup nepotraživanih stanova kojima je raspolagao RSRLM**

RB	JLS	Otkupljeni nepotraživi stanovi po JLS u revidiranom periodu				Ukupno otkupljeno	Ukupno vraćeno	Nepotraživi stanovi kojima raspolaze RSRLM
		2018	2019	2020	2021			
1	Trebinje						18	5
	Trebinje - FPIO		1			1		
2	Višegrad						4	6
	Višegrad - FPIO							1
3	Pale						1	2
4	Foča						8	11
	Foča - FPIO							3
5	Bratunac	1		1		2	3	3
	Bratunac - FPIO							
6	Prijedor	6				6	34	18
	Prijedor - FPIO	2			1	3	2	3
7	Bijeljina			1		1	13	1
	Bijeljina - FPIO			1	1	2		
8	Banjaluka	2	1	4		7		6
	Banjaluka - FPIO	1		1		2		1
9	Novi Grad				0			4
	Novi Grad - FPIO	1	1		1	3		
10	Bileća			1		1	1	4
11	Doboj						2	39
	Doboj - FPIO				1	1		7
12	Šamac							37
	Šamac - FPIO							1
13	Brod	1				1	18	16
	Brod - FPIO		1			1		1
14	Derventa		3			3	24	16
	Derventa - FPIO	8	4			12	1	2
15	Vlasenica						6	1
	Vlasenica - FPIO	2				2		
16	Ugljevik							1
17	Gacko							6
18	Kneževo							1
19	Trnovo							1
20	Kozarska Dubica						2	
21	Petrovo							2
22	Lopare							1
23	Zvornik						1	14
	Zvornik - FPIO	1				1		2
24	Srebrenica						11	
25	Rogatica						1	18
	Rogatica - FPIO		3			3		1
26	Modriča						11	
	Modriča - FPIO							1
27	Teslić						4	
	Teslić - FPIO							1
28	Istočna Ilidža						7	
29	Čajniče						1	
30	Han Pijesak							1
	<b>Ukupno:</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>52</b>	<b>173</b>	<b>238</b>

Izvor podataka: Pomoćne knjige RSRLM – Isknižavanje osnovnih sredstava



**Prilog broj 6. Zaključeni ugovori sa korisnicima SS**

RB	JLS	Godina useljenja OSS	Godina zaključivanja ugovora s korisnicima SS
1.	Banjaluka	2020.	2020.
2.	Prijedor	2012.	2012.
		2018.	2018.
3.	Gradiška	2020.	2020.
		2020.	2020.
4.	Derventa	2020.	2020.
5.	Modriča	2018.	2020.
		2020.	2020.
6.	Bijeljina	2015.	2015.
		2016.	2016.
		2020.	2020.
		2020.	2020.
		2020.	2020.
		2020.	2020.
7.	Bratunac	decembar 2011.	ugovori nisu zaključeni

Izvor: Poslovna dokumentacija i evidencije u JLS

**Prilog broj 7. Promjene izvršene na OSS bez znanja vlasnika**



Izvor: Lični uvid revizora tokom obilaska OSS

Prilog broj 8. Prikupljanje sredstava za održavanje zajedničkih prostorija u OSS

021 HC

066 214 98

APRIL 2021

Red. Broj	Broj stana	PREZIME I IME	IZNOS	Datum	NAPOMENA
1.	35		15	12.04	
2.	36		15	12.04	11.04 PLACEHO ČIŠĆENJE STUBIŠTA 60 KM
3.	37		15	15.04	23.04 KUPITA KAHTA ZA SMEĆE 25 KM
4.	38				22.04 KUPITE 2 BREZOVE METLE 10 KM
5.	39		15	20.04	
6.	40		15	9.04	
7.	41		15	19.04	UTROŠENO 60 KM 15 KM
8.	42		15	4.04	25 KM 44 KM
9.	43		15	19.03	10 KM 4 KM
10.	44		15	16.04	95 KM 63 KM
11.	45		15	15.03	25.04 KUPITA SREDSTVA ZA ČIŠĆENJE ZA 2 MJESECA 15 KM
12.	46		15	15.03	26.04 KUPITA PEPEHARA I PLATNO ZA RE-
13.	47		10	11.04	KLAMPI MATERIAL 44 KM
14.	48		15	10.03	26.04 KUPIT KUCNI BRIS 4 KM
UKUPNO:					UKUPNO UTROŠENO 95 KM 65 KM 158 KM

Izvor: Lični uvid revizora tokom obilaska OSS

**Prilog broj 9. Vлага u OSS**



Izvor: Lični uvid revizora tokom obilaska OSS

**Prilog broj 10.** Provedene aktivnosti na upravljanju OSS u JLS

RB	JLS	Sistemizovani poslovi SS	Uknjižavanje OSS u katastar nepokretnosti	Knjigovodstveno evidentiranje OSS	Knjigovodstveno evidentiranje namještaja u OSS	Otvoren namjenski račun ili podračun za naplatu zakupnine	Naplata zakupnine	Organizovano održavanje OSS	Subvencionisanje zakupnine	Uspostavljen nadzor i monitoring
		DA/NE	DA/NE/U TOKU	DA/NE	DA/NE	DA/NE	DA/NE	DA/NE/DJEL.	DA/NE	DA/NE/DJEL.
1	Gradiška	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DJEL.	DA	DA
2	Derвента	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DJEL.	DA	NE
3	Modriča	NE	DA	DA	DA	NE	NE	DJEL.	DA	DA
4	Bijeljina	DA	U TOKU	DA	NE	DA	DA	NE	DA	NE
5	Prijedor	NE	U TOKU	NE	-	NE	DA	DA	DA	DJEL.
6	Banjaluka	NE	DA	NE	-	NE	DA	DJEL.	NE	NE
7	Bratunac	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE

Izvor podataka: Poslovna dokumentacija i evidencije u JLS