



Назив подносиоца пројекта	Јавно предузеће "Градска стамбена агенција" Ниш
Назив пројекта	Изградња и продаја станова за социјално становање у Л3 и Л4 на локацији ул.Мајаковског у Нишу

Референтни број пројекта	01-1789/4 14.12.2009.
---------------------------------	----------------------------------

Ниш децембар 2009.

**Пројекат: Изградња и продаја станова за социјално становање у Л3 и Л4
на локацији ул.Мајаковског у Нишу**

1.	Институција која подноси Пројекат	ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш
1.1	Подаци о подносиоцу пројекта	- Јавно предузеће, оснивач Скупштина Града - ПИБ 102255946 - Матични број 17263838
1.2	Адреса	Ген. Милојка Лешјанина 41а, Ниш
1.3	Телефон	018/252-160; 252-472
1.4	Факс	018/252-160;
1.5	Е-mail	gsanis@sbb.rs
1.6	Контакт особа	Директор Миомир Пешић, дипл.инг.грађ.

2.	Назив Пројекта	Изградња и продаја станова за социјално становање у Л3 и Л4 на локацији ул.Мајаковског у Нишу
-----------	-----------------------	--

3.	Опис Пројекта	<p>Овај Пројекат доноси се на основу Закона о социјалном становању ("Сл.гласник РС",бр.72/2009), Стамбене стратегије Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша,бр.95/2006) и Програма Социјалног становања Града Ниша ("Сл.лист Града Ниша", бр.76/2009).</p> <p>Социјално становање је становање одговарајућег стандарда које се обезбеђује субвенцијом Града, а у складу са Стамбеном стратегијом Града Ниша, домаћинствима која из социјалних, економских и других разлога немогу да обезбеде стан по тржишним условима.</p> <p>Станови изграђени по овом Пројекту продаваће се под непрофитним условима.</p> <p>ЈП "Градска стамбена агенција" изградиће два стамбена објекта Л3 и Л4 на локацији у ул.Мајаковског у Нишу, кат.парцела бр.5741/6 КОНиш-ЂелеКула13 спратности По+П+5+Пк са 97 станова различите структуре и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 једнособна стана од 35 м², - 40 једноипособних од 38 м² до 40 м², - 40 двособних од 40,65 м² до 45,30 м², - 13 двоипособних од 61 м² до 63 м², чија укупна пројектована површина износи 4.270,00 м² <p>Рок за завршетак радова је до краја 2010 године.</p>
-----------	----------------------	---

3.1	Корисници Пројекта	<p>Право на решавање стамбених потреба у складу са овим Пројектом имају лица без стана, односно лица без стана одговарајућег стандарда и који из прихода који остварују не могу да обезбеде стан по тржишним условима, а имају пребивалиште на територији Града Ниша.</p> <p>Стан се продаје лицу под условом да је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - без стана, без стана одговарајућег стандарда, - држављанин РС са пребивалиштем на територији Града Ниша, - да је у радном односу на неодређено време, - да месечна зарада подносиоца захтева, као и његовог супружника не прелази 1.200,00 еура месечно (у динарској противредности по курсу НБС на дан објављивања конкурса), - да је остварило приоритетно место на листи првенства. <p>Основна мерила за утврђивање реда првенства за решавање стамбених потреба лица су:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стамбени статус, - висина примања, - здравствено стање, - инвалидност, - број чланова домаћинства, - имовинско стање. <p>У одређивању реда првенства по основним мерилима предност ће имати лица која припадају рањивим друштвеним групама из чл.6. Програма социјалног становања Града Ниша.</p> <p>Управни одбор ЈП "Градска стамбена агенција" ће пре спровођења поступка продаје, посебно донетом одлуком утврдити услове учешћа на конкурс за продају станова по овом Пројекту, купопродајну цену, број станова који припадају одређеној категорији лица и определити станове по структури и површини, основе и мерила за утврђивање реда првенства, поступак одлучивања и друга питања од значаја за спровођење поступка продаје.</p>
3.2	Општи циљ Пројекта	<ul style="list-style-type: none"> – Наставак реализације Стамбене стратегије Града Ниша. – Стварање услова за одрживи развој Социјалног становања на територији Града Ниша, уз субвенцију Града. – Јачање основних инструмената социјалне Стамбене политике. – Транспарентност субвенције. – Допринос повећању привредних активности на територији Града. – Развој институционалне инфраструктуре и подстицање изградње нових станова за социјално становање уз потпуну правну сигурност у оквиру јавног сектора. – Ефикасније управљање стамбеним фондом у јавном власништву. – Изградња објеката у складу са законским прописима, стандардима и нормативима који важе за ову област.

4.	Сврха пројекта	- Изграњом станова за социјално становање по овом пројекту реализацијом средстава планираних из буџета Града за 2009. годину као субвенција, постиже се нижа продајна цена станова - Продаја станова под непрофитним условима, чиме ће се обезбедити да цена стана буде приступачна и онима који немају довољно средстава и не могу прибавити стан по тржишним условима.
5.	Учесници у Пројекту	ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш и Град Ниш.
6.	Реализатор Пројекта	ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш.
7.	Праћење и процена постигнућа (мониторинг и евалуација)	Пројекат ће реализовати ЈП "Градска стамбена агенција" и све неопходне одлуке за реализацију овог Пројекат доносиће надлежни органи Предузећа. Управни одобр Предузећа доноси Програм пословања и Извештај о пословању на које даје сагласност Скупштина Града. Сагласност на овај Пројекат даје Градско веће Града Ниша на основу које ће Градоначелник Града Ниша и ЈП "Градска стамбена агенција" Ниш закључити Уговор о преносу средстава из буџета Града по основу субвенције.
8.	Одрживост	Један од важних аспекта Пројекта је одрживост система Социјалног становања, као и институције за њено спровођење непрофитне стамбене организације, односно ЈП "Градска стамбена агенција". Одрживост се обезбеђује тако што ће за сваки м2 продатог стана моћи да се изгради нови м2, чиме ће на овај начин бити решен стамбени проблем већег броја грађана Града Ниша и обезбедити започињање нових пројеката.
9.	Буџет	Објекти који су предмет овог Пројекта ЈП "Градска стамбена агенција" финансираће из сопствених средстава од раније продатих станова, као и субвенцијом из буџета Града. Буџетска средства у износу од 35.000.000,00 дин. као субвенција за изградњу станова за Социјално становање, планирани су буџетом Града за 2009 годину код Управе за планирање и изградњу, и биће искоришћена за израду пројектне документације, накнаде за ГГЗ и дела трошкова градње

9.1.

Стамбена површина		4.270,00 м ²	
1.	Трошкови изградње објекта	дин/м2	укупно
	Грађевинска цена	49.125,42	209.765.539,34
	Накнада за уређење ГГЗ	7.983,02	34.087.475,32
	Остали трошкови (пројектовање, технички преглед, партерно уређење, услови и сагласности...)	4.734,92	20.218.106,70
	УКУПНО	61.843,35	264.071.114,36
2.	Земљиште	3.070,48	13.110.934,38
3.	Комунално опремање (секундарни прикључци)	896,23	3.826.899,60
4.	Котларница – припадајући трошкови	2.491,71	10.639.605,14
	УКУПНО	6.458,42	27.577.439,12
5.	Трошкови на реализацији Пројекта	6.830,18	29.164.855,35

	цена без ПДВ-а		еуро на дан 01.12.2009.		цена	ПДВ	цена са ПДВ-ом
Цена инвестиције без субвенције	75.131,95	320.813.408,83	95,5282	786,49	62,92	849,41	
Субвенција	8.196,72	35.000.000,00	95,5282	85,80	6,86	92,67	
Цене инвестиције са субвенцијом	66.935,22	285.813.408,83	95,5282	700,69	56,05	756,74	

Пројектована продајна цена квадратног метра стана без субвенције износила би 786,49 еура/м², односно 849,41 еура/м² са ПДВ-ом, а према средњем курсу еура НБС на дан 01.12.2009. год., а са субвенцијом Града Ниша износила би према средњем курсу евра НБС на дан 01.12.2009 год, 700,69 еура/м² без ПДВ-а односно 756,74 еура/м² са ПДВ-ом.

Инвестициона вредност пројекта је ревалоризована за предпостављени раст трошкова живота и елемената и материјала у грађевинарству у 2010. години. Уколико не дође до већих поремећаја на тржишту материјала, капитала и раста курса евра цена стана ће остати непромењена.

Из напред наведеног произилази да са субвенцијом Града у износу од 35.000.000,00 дин. знатно се снижава продајна цена м² стана за реализацију Пројекта социјалног становања, што и јесте сврха омогућити грађанима на територији Града Ниша приступачнију куповину стана, у чему се и огледа јавни интерес.

10.	Прилози	<ul style="list-style-type: none"> - Одлука о оснивању ЈП ГСА - Закон о социјалном становању - Програм Социјалног становања на територији Града Ниша - Стамбена стратегија Града Ниша - Одлука Управног одбора ЈП ГСА бр. 01-841/2 од 30.06.2009. о прибављању у државну својину непокретности путем изградње стамбених објеката Л3 и Л4 у ул. Мајаковског у Нишу - Решење Градоначелника Града Ниша о сагласности на Одлуку УО ЈП ГСА бр. 1651/2009-01 од 02.07.2009. - Решење реп. дирекције за имовину РС бр. 351-119/2009-04 од 11.08.2009. год. о давању сагласности на Одлику Управног одбора ЈП ГСА о прибављању у државну својину путем изградње објеката Л3 и Л4 у ул. Мајаковског у Нишу - Одобрење за градњу - Одлука о буџету Града за 2009. годину
------------	----------------	--

11. Изјава подносиоца Пројекта

Ја доле потписани, одговаран за Пројекат у име ЈП "Градска стамбена агенција" из Ниша, као подносиоца Пројекта, потврђујем да су:

- а) информације изнете у Пројекту тачне,
- б) да подносилац Пројекта поседује професионалне компетенције за реализацију Пројекта.

Име и презиме	Миомир Пешић, дипл.инг.грађ.
Функција у предузећу	директор
Потпис	
Место и датум	У Нишу, 14.12.2009.године