

VODIČI ZA
URBANI
ŽIVOT



Stanovanje **pod zakup**



ПРОГРАМ ЗА УРБАНИ РАЗВОЈ
URBAN DEVELOPMENT PROGRAM

Odgovarajuće stambeno rešenje za
domaćinstva sa nižim primanjima

Stanovanje pod zakup

Odgovarajuće stambeno rešenje za domaćinstva sa nižim primanjima

AUTORI

dr Đorđe Mojović, MSc Boris Žerjav

PRELOM

Ana Raković

IZDAVAČ

Program za urbani razvoj

Baba Višnjina 44, 11000 Beograd

Tel/fax: 011 241 8021

E-mail: office@pur.rs

www.pur.rs

PROGRAM ZA URBANI RAZVOJ je ekspertska neprofitna organizacija koja deluje u oblasti urbanog upravljanja. Ciljevi rada Programa su podrška uspostavljanju instrumenata kontinuirane edukacije u različitim oblastima urbanog upravljanja, podizanje obrazovnih kapaciteta, javno zagovaranje za sistemske promene u oblasti planiranja i stanovanja, promocija uloge javnosti u procesima donošenja odluka, širenje svesti i edukacija građana, podrška javnoj administraciji u izgradnji zakonskog i institucionalnog okvira i podizanju nivoa upravljačke kulture. Posebna oblast istraživanja i praktičnog delovanja Programa za urbani razvoj je stambena politika.

PRIPREMA I ŠTAMPA

C-PRINT

Radomira Markovića 27, Beograd

TIRAJ

1000 primeraka

MESTO I GODINA IZDANJA

Beograd, 2011.

ISBN 978-86-912561-2-8

DELOVI OVE PUBLIKACIJE MOGU SE KORISTITI BEZ OVLAŠĆENJA,
POD USLOVOM DA SE NAVODE IZVOR

Zahvalnost

Ova publikacija se izdaje u okviru projekta *Kampanja za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost*. Projekat je realizovala Grupa 484 u partnerstvu sa Programom za urbani razvoj, a realizaciju projekta i štampanje ove publikacije omogućila je Američka agencija za međunarodni razvoj (USAID) kroz program *Inicijativa javnog zagovaranja građanskog društva*, kojim rukovodi Institut za održive zajednice (ISC).

Veliku zahvalnost za stručne savete i podršku odajemo g-dinu Mirku Mirkoviću, advokatu iz Beograda, koji se već dugi niz godina bori za zaštitu prava podstanara kroz svoju profesionalnu praksu i u okviru udruženje podstanara „Velegrad“, čiji je osnivač.

Pomoći u pripremi ovih brošura dobili smo i od kolega iz UN-HABITATA, koji su nas, pored ostalih saveta, uputili na slično izdanje UN-Habitata-a. To je serija pod nazivom *Quick Guides for Policy Makers*. Ona predstavlja uzor za naše *Vodiče za urbani život*, koji se bave praktičnim pitanjima upravljanja gradovima.

Posebnu zahvalnost Program za urbani razvoj duguje g-dinu Siniši Volareviću iz Grupe 484 koji nam je ukazao poverenje i pružio punu moralnu i operativnu podršku i pridružio nam se u pionirskom poslu razvoja socijalnog stanovanja u Srbiji.

Publikacijom Stanovanje pod zakup želimo da ukažemo na nužnost javne intervencije u ovom sektoru i afirmišemo njegov ključni značaj u rešavanju stambenih potreba građana sa niskim primanjima.

U Beogradu, mart 2011.

Sadržaj

UVOD	5
OSNOVNI POJMOVI O STANOVANJU POD ZAKUP	6
Šta je stanovanje pod zakup?	6
Kako stambene politike tretiraju stanovanje pod zakup?	6
Tržište stanova za izdavanje	8
Tržište u Srbiji	10
Ko su zakupci stanova?	11
Ko su stanodavci?	15
PREDRASUDE O STANOVANJU POD ZAKUP	18
PROBLEMI U SEKTORU STANOVANJA POD ZAKUP	22
Visina zakupnine i dostupnost	22
Kvalitet stanova za izdavanje	26
Konflikti između stanodavaca i zakupaca	28
Pravna pitanja	29
Diskriminacija određenih grupa zakupaca	31
Nesigurnost, pokretljivost i rizici prinudnog napuštanja stanova	32
MOGUĆI PRAVCI UREĐENJA I UNAPREĐENJA RENTALNOG STAMBENOG SEKTORA	35
Izbalansirana stambena politika	35
Unapređenje propisa koji regulišu stanovanje pod zakup	37
Izgradnja institucija	38
Organizovanje zakupaca	40
IZVORI I LITERATURA	42

Uvod

Posle masovne privatizacije društvenog stambenog fonda tokom prve polovine 1990-ih godina, u Srbiji je rešavanje stambenih potreba potpuno prepusteno tržištu, a kao poželjni vid stanovanja u novom društveno-ekonomskom sistemu smatra se isključivo stanovanje u sopstvenom stanu. Istovremeno, kupovina stana na tržištu je nedostupna najčešćem delu stambeno ugroženog stanovništva, pa je veliki broj tih domaćinstava prinuđen da stan iznajmljuje na tržištu. Iako aktuelna politika poslednje decenije podstiče vlasništvo značajnim državnim subvencijama na stambenom tržištu, a javno mnjenje favorizuje posedovanje stana u kome se živi, mnogi građani, pa i oni sa prosečnim primanjima, uviđaju da verovatno nikada neće biti u mogućnosti da kupe stan, nego da će zauvek ostati zakupci. Tako je nametnuta nužnost da se oblast stanovanja pod zakup reguliše i tako omogući pristojno i sigurno stanovanje i domaćinstvima sa najnižim primanjima.

Ova publikacija ima za cilj da pruži detaljniji uvid u karakteristične probleme vezane za stanovanje pod zakup u Srbiji. Ona bi trebalo da ukaže na spornost nekih duboko uvreženih opštih stavova i da predloži moguće pravce regulisanja i unapređenja ove oblasti, koja je u stambenoj politici u Srbiji, gotovo potpuno zapostavljena.

Nadamo se da će ova brošura dati korisne osnovne informacije svima koji su na bilo koji način uključeni u stambeno tržište, od kreatora stambenih politika, na državnom i lokalnom nivou, pa sve do građana, kako zakupaca, tako i stanodavaca.



FOTO: Program za urbanizaciju

OSNOVNI POJMOVI O STANOVANJU POD ZAKUP

ŠTA JE STANOVANJE POD ZAKUP?

Stanovanje pod zakup je svaki oblik stanovanja u kome porodica ili pojedinc nisu vlasnici objekta u kome stanuju, već plaćaju zakupninu. Ono može imati najrazličitije oblike.

Bogati zakupci stanuju u luksuznim apartmanima u centralnim delovima grada, ili individualnim kućama. Oni sa nižim primanjima zakupljuju stanove koje mogu da priuše, manje, često na periferiji grada.

Za siromašne, stanovanje pod zakup podrazumeva različite vrste stambenog prostora, od stanova različitih struktura i veličina u privatnom ili javnom stambenom fondu, preko pojedinačnih soba u stanovima za izdavanje, do stambenih prostorija u objektima niskih standarda, izgrađenih na nelegalno zauzetom zemljištu ili u starim, oronulim zgradama. Najsiromašniji zakupljuju i straćare,

sobe u nehigijenskim (pre svega, romskim) naseljima ili pomoćne objekte u dvorištima okolnih sela.



FOTO: Program za urbani razvoj

KAKO STAMBENE POLITIKE TRETIRAJU STANOVANJE POD ZAKUP?

Ovaj sektor je u većini zemalja zanemaren poslednjih decenija. To je posebno slučaj u anglosaksonskim zemljama, u kojima je koncept stanovanja u privatnom vlasništvu istrajno zastupan već dugo, kao apsolutno superioran model stanovanja.

Ovaj pristup se proširio i na gotovo sve zemlje bivšeg socijalizma, u kojima je po početku društveno-ekonomске tranzicije došlo do radikalnog zaokreta u stambenim politikama ka neoliberalnim konceptima dominacije slobodnog tržišta.



I ovakvi prostori imaju svoje zakupce

KONCEPT LIBERALNO-EKONOMSKE STAMBENE POLITIKE

Ovaj koncept se bazira na dva osnovna principa:

- 1) povlačenje države** iz oblasti stanovanja i stanogradnje i preuzimanje minimalnih intervencija na tržištu stanova kroz subvencije, poreske olakšice i druge podsticaje privatnom sektoru, i
- 2) orijentaciju na podsticanje sticanja vlasništva** na stanovima uz zapostavljanje opcije stanovanja pod zakup.

Posle višedecenijskog iskustva sa ovakvim pristupom, u razvijenim zemljama Zapadne Evrope i Severne Amerike, uvidelo se da nije moguće ostvariti ideju da najveći deo populacije živi u sopstvenom stanu. Čak i u najrazvijenijim zemljama postoji značajan procenat populacije koji nikada neće biti u mogućnosti da kupi stan i za koji je jedini način rešavanja stambenog problema stanovanje pod zakup, u javnom ili privatnom sektoru.

Stanovanje pod zakup u privatnom sektoru je bilo zanemareno još za vreme socijalizma, i odvijalo se neformalno. U poslednje dve decenije, sa privatizacijom stanova, stanovanje pod zakup više praktično i ne postoji u javnom sektoru, već samo u privatnom i ono se može oceniti kao neformalno i siva ekonomija.

Posledica takvog stanja je da ni zakupci ni stanodavci nemaju pravnu sigurnost i praktično se snalaze se bez ikakve podrške i zaštite države.



STAMBENA POLITIKA U SRBIJI

U Srbiji je stanovanje pod zakup gotovo zanemareno u stambenim politikama. Gradnja stanova za prodaju je do ekonomске krize koja je počela 2008. g. za privatne investitore bila izuzetno unosna, a intervencija države je bila usmerena gotovo isključivo na podsticanje kupovine, a ne i proizvodnje stanova, pa je tako ponuda novih stanova ograničena. Lako je razumeti da ovakve subvencije indirektno podižu cene stanova i čine ih manje dostupnim.

TRŽIŠTE STANOVA ZA IZDAVANJE

Zvanično (formalno) tržište stanova za izdavanje postoji u svim razvijenim zemljama i njega čine stanovi koje grade veliki investitori (rentjeri) iz privatnog sektora ili mali stanodavci, zemljoposeđnici i individualni investitori koji zidaju nekoliko stambenih jedinica za izdavanje, u cilju obezbeđivanja dodatka svojim osnovnim prihodima. Na ovom tržištu učestvuje i država, ili različite institucije iz javnog ili privatnog neprofitnog sektora, kroz izgradnju stanova za izdavanje domaćinstvima sa nižim primanjima, odnosno društvenim grupama koje imaju teškoća da dođu do stana samostalno na tržištu (socijalno stanovanje).

Veoma često porodice koje žive kao zakupci u stanovima za socijalno stanovanje ilegalno izdaju te stanove drugim porodicama, što je tipično za nerazvijene zemlje.

Zakup stanova se odvija i neformalno, kroz izdavanje najrazličitijih vrsta prostorija (od stanova do soba u sopstvenom stanu, podruma, tavana itd. prilagođenih stanovanju)..

U SAD MANJE OD 70% STANOVNJIŠTVA ŽIVI U SVOM STANU

Statistike pokazuju da je u najrazvijenijim zemljama sveta, a posebno u SAD i Velikoj Britaniji u kojima je ideja o univerzalnom vlasništvu nastala i najistrajnije se zastupa (tzv. „Američki san“), univerzalno vlasništvo nad stanol nedostižan ideal. U ove dve zemlje procenat domaćinstava koja poseduju stan nikada nije prešao istorijski maksimum od 70%. Ovi procenti opadaju kada se u obzir uzmu samo veliki gradovi.

U drugim razvijenim i bogatim društvima, višedecenijska praksa je pokazala da visok kvalitet stanovanja ne podrazumeva visoki procenat stanova u ličnoj svojini. U Nemačkoj, Švedskoj i Švajcarskoj pro-

cenat vlasnika nad stanovima u kojima stanuju je ispod 50% (40, 42 i 31%), dok je ovaj procent u Austriji, Francuskoj i Holandiji oko 50%. Stanovanje u zakupu je dominantan oblik stanovanja u velikim gradovima zapadne Evrope.

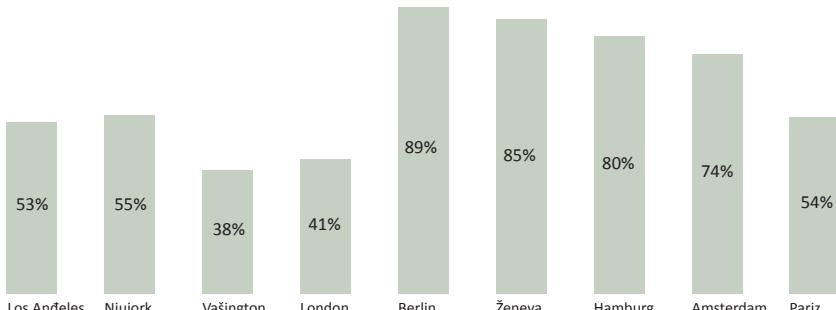
Potreban stan do oko 80 kvadrata u novogradnji u okolini Cvetkove pijace.(na potezu do Đeram pijace) Ozbiljnog situiranom samcu na duži vremenski period.
može poluqamešten ili ne
važno da ima klimu i garažno mesto.

FOTO: Program za urbani razvoj

NAJVIŠE VLASNIKA STANOVA IMA U NERAZVIJENIM ZEMLJAMA

Nasuprot situaciju u razvijenim zemljama, u siromašnim društvima je procenat domaćinstava koja stanuju u svom vlastitom stanu veoma visok, čemu doprinosi i većina vlada nerazvijenih zemalja, podstičući koncept vlasništva, prateći globalne trendove tržišne regulacije i privatizacije. Tako je u istočnoevropskim, južnoameričkim, afričkim i azijskim zemljama procenat domaćinstava koja poseduju stan ekstremno veliki. Bugarska, Mađarska, Rumunija i Slovenija imaju preko 80% stanovanja u ličnoj svojini, a slično je i u Egiptu (69%), Nigeru (93%), Južnoafričkoj Republici (77%), Indiji (87%), Iranu (81%), Meksiku (78%), Čileu (73%), Boliviji (60%), itd. (UN HABITAT, 2003). Posle masovnog privatizovanja kompletног javnog stambenog fonda tokom 90-ih godina, Srbija spada u ovu grupu zemalja, sa 83% domaćinstava koja žive u stanovima u sopstvenom vlasništvu (Petrović, 2004).

PROCENAT ZAKUPACA STANOVA U RAZVIJENIM ZEMLJAMA NA ZAPADU



Izvor: UN-HABITAT (2003), Nairobi.

TRŽIŠTE U SRBIJI

U Srbiji je situacija nešto drugačija od one u većini razvijenih evropskih zemalja. Posle privatizacije stambenog fonda, tokom 90-ih godina, gotovo celokupni stambeni fond je u privatnom vlasništvu. Preostalih 2% stanova u javnoj svojini je uglavnom propalo ili ih naseljavaju najsiromašnji (u organizaciji centara za socijani rad). Za poslednje dve decenije privatni investitori isključivo grade stanove za prodaju, jer je investiranje u stambenu gradnju postalo jedna od najprofitabilnijih delatnosti, a izgradnja novih stanova za izdavanje u privatnom sektoru praktično ne postoji zbog neatraktivnosti ovog sektora. Iznajmljivanjem stanova se bave tzv. „mali“ stanodavci – ljudi koji poseduju višak stambenog prostora i izdaju ga po tržišnim cenama.

Ovakvi odnosi cena ukazuju zašto je rentjerstvo neatraktivno, ali istovremeno i to da je zakup stana značajno povoljniji u odnosu na kupovinu. Još jedan zaključak se može izvesti, a to je da po ovakvim tržišnim pokazateljima postoji značajan višak stambenog prostora. Zbog nepostojanja zakonske regulative i drugih nužnih instrumenata, najveći deo ovog tržišta se realizuje u sivoj zoni, tako ugrožavajući i zakupce i zakupodavce, a državu lišavajući značajnog poreza.¹

¹ Pošto je procena da se u Beogradu izdaje oko 10% stambenog fonda, radi se o 2.650.000 m², (prema Popisu 2002.). Vrednost zakupa se može proceniti na oko 8 miliona eura mesečno (pretpostavljena minimalna prosečna cena od 3 eura/m²), na šta bi se po Zakonu o porezu na dohodak građana plaćao porez od 20%, odnosno 1.6 miliona eura mesečno.

KAKO SE FORMIRA CENA ZAKUPA STANA

Tržišne cene formira odnos ponude i tražnje, kao i platežne moći zakupaca. U poslednjih deset godina, zakupnina je u Beogradu varirala u rasponu 1:2. U Beogradu je u 2010. godišnja zakupnina iznosila 30ti deo cene stana, a 75% rate za kupovinu takvog stana. Dodajući sve troškove (učešće i takse) dolazi se do računice da je za 30 godina ukupno plaćeno 50% više nego što bi se dalo za zakupninu, pri čemu u trošak nije računato investiciono održavanje za kupljeni stan (najčešće se kalkuliše kao min 1% vrednosti stana godišnje).



FOTO: Program za urbani razvoj

KO SU ZAKUPCI STANOVA?

Karakteristike populacije koja živi pod zakup variraju u odnosu na prirodu lokalnog stambenog tržišta – isti tip porodice u jednom gradu iznajmljuje stan, dok se u drugom odlučuje za kupovinu. Većina porodica bira svoje stambene opcije samo u okviru onih koje su raspoložive u određenom društvu.

Motivi koji opredeljuju ljudе da žive u iznajmljenim stanovima se mogu svrstati u nekoliko grupa.

FOTO: Program za urbani razvoj



Svaka porodica bira svoju stambenu opciju u skladu sa sopstvenom strategijom obezbeđivanja sigurnosti na duži rok. Većina porodica koje imaju sigurne prihode i stabilne, stalne poslove, opredeljuje se za kupovinu stana.

Međutim, porodice sa niskim primanjima, ili sa nesigurnim, privremenim poslo-vima, nemaju sigurne prihode na duži rok, pa radije ulažu novac u druge prioritete (školovanje dece, izdržavanje šire porodice – roditelja, braće i sestara,

PRIHODI

U razvijenim zemljama, vlasnici stanova su u proseku bogatiji od onih koji stanuju u zakupu. Mnoga istraživanja su pokazala da u razvijenim društвима dolazi do polarizacije stambenog tržišta na one koji mogu da priuše kupovinu stana, i one koji su suviše siromašni da bi to uradili.

U siromašnjim zemljama, skoro sve porodice koje imaju srednja ili visoka primanja poseduju stan u kome žive. Međutim, većina siromašnih gradova se razlikuje od bogatih u tome što i mnoge siromašne porodice imaju de facto vlasništvo nad stanolom u kome žive, zbog velikog sektora neformalne gradnje.

itd.) nego u podizanje kredita za kupovinu stana.

Neke porodice jednostavno ne raspolažu sa dovoljno sredstava da bi bile u mogućnosti da kupe stan. U uslovima neregulisanog stambenog tržišta i visokih cena stanova, kao što je slučaj poslednjih godina u velikim gradovima u Srbiji, značajan deo populacije nije u mogućnosti da kupi stan, najčešće zbog visokih mesečnih rata za kredit (nedovoljnih prihoda domaćinstava). Godine

VLASNICI NEFORMALNO IZGRAĐENIH OBJEKATA

U zemljama u kojima postoji neformalna gradnja, vlasnici bespravno izgrađenih stambenih objekata su u proseku siromašniji od prosečnih zakupaca stanova. Oni koji iznajmljuju stan na tržištu su takođe obrazovaniji i imaju stalni i bolje plaćen posao od vlasnika stanova izgrađenih neformalno.



FOTO: Program za urbani razvoj

starosti ili nedostatak stalnog posla su, takođe, česti razlozi za nemogućnost podizanja stambenog kredita.

STAROST

Najveći broj zakupaca spada u dve krajnje starosne grupe – mlade i stare. Najmanji procenat zakupaca čini populacija srednjih godina.

Mladi su najbrojniji – studenti, mladi posle školovanja, oni koji tek „ulaze“ na stambeno tržište, mladi bračni parovi, itd. Ljudi srednjih godina i stari uglavnom poseduju stanove, pošto imaju stabilne poslove i podigli su kredite za stan, ili su ih kroz svoj radni vek otplatili.

STRUKTURA DOMAĆINSTVA I STAROST

U većini zemalja, određene vrste domaćinstava po pravilu zive kao zakupci – doseljenici, stranci, mlada i pokretljiva domaćinstva, parovi bez dece i samci.

Zakupci stanova su u proseku mlađi od onih koji poseduju stan – studenti, oni koji su tek stigli u neki grad, oni koji su se tek zaposlili ili traže zaposlenje, lekari na specijalizaciji itd.

Statistički podaci pokazuju da parovi koji iznajmljuju stanove imaju u proseku manje dece od onih koji žive u sopstvenom stanu. Ovo je najviše zbog toga što su ti parovi u proseku mlađi od onih koji poseduju stan.

SAMAČKA DOMAĆINSTVA

Među onima koji zakupljuju stan su vrlo često samci i razvedeni, pošto jedna plata najčešće nije dovoljna za kupovinu stana. Ova kategorija stanovništva je u velikom porastu kako u Srbiji, tako i u čitavoj Evropi, i zbog toga postaje jedna od važnijih ciljnih grupa stambene politike.

OPIS PROSEČNOG BEOGRADSKOG PODSTANARA

Na osnovu mnogih podataka, može se profilisati prosečan beogradski podstanar: star je od 20 do 40 godina, ima srednjoškolsku, ili višu stručnu spremu, zaposlen je, uglavnom kod privatnika, sa platom od 250 - 450 evra, u braku je, sa jednim detetom ili bez dece, stanuje na prostoru između šireg centra grada i periferije, uglavnom u stanovima manje kvadrature. Stan plaća do 200 evra, a živi od plate bračnog druga, ili od svoje preostale zarade. Mnogi od njih imaju neku zaleđinu kod roditelja, u unutrašnjosti, odakle su došli. Tamo odlaze za vreme odmora, a ponekad i vikendom, da bi se snabdeli namirnicima i drugim potrepštinama. Kad je reč o samcima, uglavnom se radi o studentima i srednjoškolcima, koji stanuju u jednoj sobi, a često je dele sa drugim podstanarom (cimerkolegom), pa i zakupninu (kiriju) i račune. Posebnu kategoriju samaca čine sezonski radnici, uglavnom građevinski radnici, koji ne stanuju grupno u barakama kod svog preduzimača, nego zakupe stan.

(iz "Piručnika za podstanare, stanodavce i njihove posrednike u Beogradu", Udrženja podstanara "Velegrad", 2009.)

ŽIVOTNA SITUACIJA

Opredeljenje za stanovanje pod zakup ili kupovinu stana u mnogome zavisi od trenutne situacije porodice ili pojedinca. Ovde se uočava nekoliko pravilnosti.

POL

Većina porodica sa ženom kao glavom domaćinstva (samohrane majke i dr.) su zakupci. Ovo je zbog toga što su žene često isključene iz nasledstva, a obzirom da su ženska domaćinstva u proseku siromašnija, imaju manje mogućnosti da kupe stan. Na drugoj strani, muškarci posle razvoda braka najčešće ostaju bez stana, i prelaze u kategoriju zakupaca.



FOTO: Program za urbani razvoj

MLADI I STARI ČINE NAJVEĆI DEO ZAKUPACA

Vlasništvo nad stonom je česta strategija obezbeđivanja sigurnosti za starost i posle odlaska u penziju. Međutim, postoji i određeni broj starih koji žive kao zakupci, pošto izdaju svoj stan i zakupljuju manji, čime sebi obezbeđuju dodatne prihode, ili svoj stan ustupaju deci koja su tek formirala svoju porodicu, dok oni odlaze da žive u vikendici itd.

U Srbiji je pravilo da banke ne izdaju kredit nikome ko ne može da ga otplati do 65. godine života, pa je to još jedan dodatni razlog da stariji, koji tokom svog radnog veka nisu uspeli da kupe stan ili na drugi način došli do stana u svojini, žive pod zakup.

Najveći deo vlasnika stanova u Srbiji je do stana došao tokom masovne privatizacije društvenog stambenog fonda 90-ih godina. Ti vlasnici stanova danas su već stari, a mlađa populacija je usmerena da rešava stambeno pitanje isključivo na tržištu ili u okviru porodičnih mreža.

Određene društvene grupe teže da sačuvaju mogućnost promene grada ili čak države u kojoj će živeti i raditi, kao i promene posla. To su pre svega mladi ljudi koji su tek završili škole i počinju da rade. Za njih, kupovina stana (uzimanje kredita za stan) predstavlja dugoročno vezivanje za jedan posao i jednu sredinu, i smanjuje mogućnost izbora karijere. Mladi ljudi teže da izbegnu odgovornosti koje nameće posedovanje stana, dok su formirane porodice sa decom često primorane da ih prihvate.

Postoje i druge grupe, kao što su sezonski radnici ili radnici na određeno vreme, za koje je jedino logično rešenje zakup stana jer privremeno borave u određenoj sredini.



FOTO: Program za urbani razvoj

MOBILNOST

Po pravilu, pokretljive grupe stanovništva žive kao zakupci. Sezonski radnici, studenti, stranci i svi drugi koji su privremeno u nekom gradu će pre iznajmiti nego

kupiti stan, dok je kod „starosedelaca“ situacija suprotna – većina živi u svom stanu. Međutim, jednom kada doseljenici ostvare redovne prihode i osnuju porodicu, oni po pravilu žele da kupe stan.

ODLUKA O KUPOVINI STANA ZAVISI OD TRENUTNE ŽIVOTNE SITUACIJE

Postoje i porodice i pojedinci koji žele i mogu da kupe stan, ali se ne odlučuju na to zbog različitih razloga: zato što nije pogodan trenutak za kupovinu stana (npr. zbog ekonomске krize) ili zato što imaju druge prioritete. Rođenje deteta je obično „okidač“ koji mlade porodice primorava da iz iznajmljenog stana pređu u sopstveni stan.



FOTO: Program urbanij razvoj

KO SU STANODAVCI?

Stanodavci se mogu grupisati u različite kategorije po dva osnovna kriterijuma – po visini investiranja i broju stambenih jedinica koje izdaju (veliki i mali stanodavci) i po tome da li rade formalno ili neformalno.

Međutim, postoji još mnogo faktora koji razlikuju stanodavce, uključujući motivaciju za izdavanje, sposobnosti, ciljne grupe kojima izdaju stanove, uticaj na ukupno tržište itd. U grubo, postoji pet osnovnih kategorija stanodavaca.

1) Mali (marginalni) stanodavci koriste svaki prostor koji imaju za izdavanje, često zato što nemaju ni jedan drugi izvor prihoda. Zarada od izdavanja različitih prostorija predstavlja osiguranje od neizvesnog i nestabilnog radnog mesta, dodatni izvor prihoda ili zamenu za penziju.

Ova grupa je ujedno i najbrojnija u Srbiji. Nazivaju se i marginalnim stanodavcima zato što ih stambene politike uglavnom zanemaruju, pa posluju bez ikakve podrške i kontrole države. Ovih stanodavaca, međutim, ima mnogo, te je njihov uticaj na ukupnu stambenu politiku i posebno rentalni sektor u Srbiji, veoma značajan.

2) Privremeni stanodavci su oni koji imaju stanove koje ne žele da prodaju, ali nemaju dovoljno novca da plaćaju sve dažbine (poreze, komunalije, održavanje, itd.). Oni obično dolaze do kapitala ili viška stambenog prostora kroz nasledstvo ili zbog smrti nekog člana domaćinstva, razvoda, odrastanja i odlaska dece. U svakom slučaju, oni izdavanje sobe/stana vide kao alternativu koja odlaže donošenje odluke o prodaji stana,

donosi dodatni prihod i pokriva troškove održavanja imovine. Pošto je njihov osnovni motiv da stan ne bude prazan (tj. da stanari pokrivaju troškove održavanja stana), oni često stanove izdaju po cenama nižim od tržišnih, pa tako donekle čine cene stanova pristupačnijim.

Ovakvi stanodavci postoje u velikim gradovima u Srbiji, a naročito u Beogradu, mada u znatno manjem broju nego mali stanodavci.

3) Komercijalni (profitno orientisani) stanodavci su slični malim stanodavcima, s tom razlikom što oni posluju u mnogo većim razmerama i na mnogo profesionalniji način. Oni imaju više raspoloživog kapitala za investiranje, i mogu da zaposle profesionalce da upravljaju njihovim stanicima za izdavanje. Komercijalni stanodavci se obično fokusiraju na domaćinstva sa srednjim ili visokim primanjima kao ciljne grupe i rade na legalan način, koristeći pisane ugovore i ispunjavajući građevinske i sigurnosne standarde. Koriste različite strategije da maksimiziraju povraćaj uloženih sredstava i minimiziraju poreze.

U Srbiji je ova grupa stanodavaca izuzetno mala, pošto je u poslednjim decenijama investiranje u gradnju stanova za prodaju daleko atraktivniji način zarade. Oni koji postoje u Srbiji uglavnom su orientisani na izdavanje luksuznih stanova za bogate i za strance na privremenom boravku.

4) Javni stanodavci su različita specijalizovana javna stambena preduzeća, koja deluju na lokalnom ili nacionalnom nivou. Njihovi stambeni programi obuhvataju



FOTO: Program za urbani razvoj

gradnju namenskih socijalnih stanova za domaćinstva sa niskim primanjima ili kadrovske stanove koji se obezbeđuju kao dodatna povlastica zaposlenima u javnom sektoru. Koliko je širok obim grupa za koje se grade stanovi u javnoj svojini zavisi od stambene politike u određenoj zemlji. U zemljama sa razvijenim stambenim politikama, ovakvi stanovi su namenjeni skoro svim grupama osim najbogatijih, dok se u zemljama u kojima se država povlači iz stambene politike ovakvi



Valjevo, opštinski stanovi za izdavanje kojima gazduje Gradska stambena agencija

ZAKON O SOCIJALNOM STANOVANJU – podrška onima koji ne mogu na tržištu da ostvare svoje stambene potrebe

U Srbiji se javni sektor stanovanja pod zakup poslednjih godina ponovo razvija, kroz formiranje lokalnih stambenih agencija, gradnju neprofitnih stanova i formiranje stambenog fonda u javnoj svojini, u okvirima Zakona o socijalnom stanovanju, donetom 2009. godine.

stanovi grade samo za siromašne grupe i vrlo često imaju status socijalne pomoći.

5) Kompanijski stanodavci su fabrike i velike kompanije koje obezbeđuju stanove za svoje radnike, bolnice koje obezbeđuju sobe za svoje zaposlene, ili univerziteti koji obezbeđuju sobe svojim studentima i zaposlenima u internatima. U Srbiji je ovaj vid stanovanja pod zakup bio razvijen pre Drugog svetskog rata, ali i u periodu socijalizma, kada su velike državne kompanije i institucije gradile stanove za svoje zaposlene (npr. vojska, policija, itd.). Danas, osim studentskih domova i univerzitetskih fondacija, postoje i neke kompanije koje svojim zaposlenima iznajmjuju stanove (kao na primer, fabrika Hemofarm u Vršcu).

PREDRASUDE O STANOVANJU POD ZAKUP

U ovom poglavlju ćemo ukazati na određene uvrežene negativne stavove o ovoj vrsti stanovanja, koji nisu samo tipični za nerazvijene zemlje. U načelima stambenih politika mnogih zemalja, a naročito anglosaksonskih, zastupljen je mit o stanovanju u privatnom vlasništvu koji je ugrađen u stambene politike i svakodnevni život. Ovaj mit je opšteprisutan i kod nas i on se ogleda u tri diskutabilne hipoteze:

1. U bogatim zemljama svako je vlasnik stana

Ideja da je posedovanje stana prirodna želja svake porodice i pojedinca, da ona obezbeđuje viši novo stanovanja i da se ona uspešno realizuje u svim bogatim društвима, je jedan od najčešćih i najopasnijih mitova o stanovanju. Kako se pokazalo u mnogim istraživanjima, ali i u praksi, pitanje svojine nad nekretninama je konstruisana želja, proizvod istorijske tradicije ili oblika ekonomске organizacije društva, intervencija vlasti ili deo ideologije.

UVEK ĆE POSTOJATI ZAKUPCI STANOVA

U svakom društvu postoji 25 - 30% stanovništva koje nije vlasnik, već iznajmljuje stan bilo u privatnom, korporativnom ili javnom sektoru [...] Tih 25-30% domaćinstava je konstanta koja ima potrebu za iznajmljivanjem stana - ne uvek zbog dohodovnih i socijalnih razloga, već je npr. mладима koji se osamostaljuju od roditelja prioritet da prvo uđu u neki stan koji će iznajmiti, da vide kakve su im šanse na tržištu rada, pa tek kada nađu dobar posao kažu: „Sada sam sposoban da otplaćujem stan, sad ću da uđem u taj aranžman kupovine stana“ [...]. To su neke potrebe koje su potisnute, one će se ispoljiti kada društvo počne da funkcioniše na dinamičan način.

Doc. dr Mina Petrović, Univerzitet u Beogradu, Filozofski fakultet

Intervju za B92 u okviru Kampanje za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost, novembar 2010.

Statistike o procentima domaćinstava koja žive u sopstvenom stanu pokazuju da je situacija upravo suprotna: u najrazvijenijim zemljama, procenat ljudi koji žive pod zakupom je značajan, posebno u velikim gradovima. Nasuprot tome, upravo u zemljama u razvoju, gde je kvalitet stanovanja na znatno nižem nivou, procenat vlasništva nad stanovima je izuzetno visok, čak i preko 80% (videti Okvir 1).

U Srbiji je oko 98% stanova u privatnom vlasništvu, ali osim malog broja istraživanja u kojima su vršene procene, precizni podaci o broju zakupaca ne postoje, što govori o potpunoj zanemarenosti ovog sektora. Računa se da udeo zakupaca u većim gradovima iznosi od 10% do 20%.

2. Svi žele da budu vlasnici stana

Vlasništvo stana ima nedvosmislene prednosti: ono pruža porodicama finansijsku sigurnost. Ovo je karakteristično u društвima u kojima su dobro plaćeni poslovi retkost, a socijalna pomoć ne postoji, pa je domaćinstvo oslobođeno plaćanja zakupnine pa tako da više novca ostaje za druge potrebe.

Međutim, u svakom društvu postoji značajan procenat ljudi koji biraju da žive pod zakup, iako sebi mogu da priušte kupovinu stana. Taj procenat je visok čak i u SAD, gde je „američki san“ (da svaka porodica poseduje stan ili kuću u kojoj stanuje) ideal koji se

ČETVRTINA DOMAĆINSTAVA U SRBIJI SE MOŽE SMATRATI ZAKUPCIMA ILI PODSTANARIMA

Prema rezultatima anketa sprovedenim u deset gradova u Srbiji (Prijepolje, Nova Varoš, Petrovac, Užice, Beograd, Novi Sad, Kruševac, Kraljevo, Bojnik, Loznica i Leskovac), većina stanovnika poseduje kuću (62%), koju su uglavnom dobili nasledstvom. Dodatnih 7% ispitanih poseduje stan - što znači da je ukupan procenat onih koji žive u sopstvenom vlasništvu 69%. 12% ispitanih žive kao zakupci u iznajmljenim stanovima, a dodatnih 14% žive kao zakupci (sa roditeljima, kod rođaka, i sl.). Ukoliko se primeni definicija da je zakupac osoba koja stanuje u stanu koji nije njen vlasništvo, zaključuje se da je ukupno 26% ljudi u Srbiji spada u kategoriju zakupaca. 5% ispitanih nije odgovorilo na ovo pitanje.

Istraživanje udruženja „Habitat“ o broju zakupaca u Srbiji na uzorku od 6.000 domaćinstava. Beograd 2007.

propagira još od sredine XIX veka – čak 32% Amerikanaca u anketama se izjašnjava da želi da iznajmljuje stan. Slična situacija je i u razvijenim zemljama Evropske Unije, ali i u gradovima u zemljama u razvoju (Meksiko Siti – 42%, Santijago de Čile – 14%, itd.). Naime, oni koji se odlučuju da žive pod zakup spadaju u specifične socio-ekonomske grupacije kojima iz različitih razloga kupovina stana ne predstavlja povoljnu opciju (sve prema: UN HABITAT, 2003).

Stanovanje pod zakup pruža određene mogućnosti koje su pojedincima važnije od onih koje se ističu kao prednosti vlasništva – pre svega izbegavanje velike početne investicije i veću fleksibilnost za buduće stambene opcije. **Stanovanje pod zakup uvek više odgovara mladim, pokretljivim porodicama, populaciji koja se često seli i novoprdošlima u grad.**

3. Posedovanje stana obezbeđuje viši kvalitet života

Vlasništvo na stanu u kom se stanuje se uglavnom predstavlja kao prirodnije od zakupljivanja. Ovakav stav je generisan decenijama kroz stambene politike kojima vlasti sistematski podstiču kupovinu stanova kroz subvencije, poreske olakšice, itd. Često postoji i rasprostranjen stav da ono čini lude „boljim građanima“. Mišljenja stručnjaka i investitorski lobiji konstantno potkrepljuju ovakve tvrdnje. Vremenom, vlasništvo je postalo kulturološka norma – životni cilj koji svи imaju pred sobom.

Međutim, da li se vlasnici stanova stvarno osećaju sigurnije i bolje od zakupaca ne zavisi obavezno od tipa svojine, već od niza drugih faktora.



FOTO: Program za urbani razvoj

BOLJE STANOVANJE NE ZAVISI OD TOGA DA LI JE STAN U VLASNIŠTVU ILI SE ZAKUPLJUJE

Važnije od tipa vlasništva su pitanja životnog standarda, kvaliteta okruženja u kom se stanuje, kvaliteta i veličine stana u kome se živi, blizine i povezanosti sa drugim delovima grada, blizine škola, zdravstvenih ustanova, mogućnosti snabdevanja, udaljenosti od mesta zaposlenja. Siromašne porodice će se uvek osećati manje zadovoljnim nego bogate, bez obzira da li poseduju stan u kome stanuju ili ga iznajmljuju.

Stavovi o stambenim opcijama (u vlasništvu ili pod zakup) zavise pre svega od političkog i ekonomskog okruženja. U zemljama u kojima se kroz stambene politike podstiče vlasništvo, većina ljudi se opredeljuje da kupi stan. S druge strane, u zemljama u kojima se vlasništvo i rentiranje stanova tretiraju ravnopravno (kao što su Nemačka, Holandija, Švedska ili Švajcarska) veliki broj ljudi misli suprotno. **Popularnost jednog modela stanovanja u odnosu na drugi je kulturološki i socijalno konstruisan fenomen, pre nego indikator „prirodnog“ stanja.**

RAZLIKE U TROŠKOVIMA IZMEĐU STANOVARA POD ZAKUP I STANOVARA U SOPSTVENOM STANU

U tržišnim uslovima, razlika između troškova stanovanja u ličnoj svojini i stanovanja pod zakup je u načinu plaćanja troškova, ali su troškovi gotovo jednaki. Razlog je to što krajnji korisnik u oba slučaja pokriva troškove gradnje ili kupovine stana (otplatu zajma) i troškove održavanja.

Navedenim stavovima, koji su opšte važeći i svakako opravdani u aktuelnoj stambenoj situaciji u Srbiji, moglo bi se dodati još nekoliko, koji su uobičajeni u zemljama sa nedovoljno razvijenim stambenim politikama. To su stavovi da izdavanje stanova nije rentabilno i da niko ne investira u izgradnju stanova za izdavanje, da država treba da sprečava izdavanje stanova niskog kvaliteta, da se vlasništvom na stanovima gradi politički stabilno društvo. U svakom slučaju, ponešto od navedenog važi i u Srbiji.

PROBLEMI U SEKTORU STANOVANJA POD ZAKUP

VISINA ZAKUPNINE I DOSTUPNOST

Jedan od osnovnih problema u uređivanju sektora stanovanja pod zakup je kako odrediti kolika je „previsoka“ zakupnina. Zakupnine obično čine veliki deo raspoloživog budžeta domaćinstva, ali i tako velike, nisu dovoljne da stano-davcima donesu profit, a ponekad čak ni da pokriju osnovne troškove održavanja stanova. Ovo je pogotovo slučaj u bivšim socijalističkim zemljama Evrope, pa i u Srbiji, gde se sa 20-30 procenata kućnog budžeta (što se smatra dostupnim – vidi sledeće poglavlje) vrlo često ne mogu pokriti troškovi zakupnine i računa za komunalije (grejanje, struja, voda i kanalizacija, odnošenje smeća i dr.).

ZAKUPNINOM NISU ZADOVOLJNI NI ZAKUPCI, NI STANODAVCI

Kad pričamo o visini zakupnina, moramo da kažemo iz kog ugla ih posmatramo. Iz ugla onog ko treba da ih plati, cene zakupnina su visoke i teško dostupne. Međutim, iz ugla vlasnika nepokretnosti i sa ciljem obezbeđivanja kvalitetnog upravljanja nekretninama, u mnogim sredinama su čak i tržišne zakupnine ispod ekonomskih. Tako da je možda bolje pričati o tome šta treba učiniti da zakupnine budu dostupne, odnosno prihvatljive i platne korisnicima. Sigurno treba delovati u dva pravca - podizanje ekonomске moći ljudi kako bi na taj način rešavali svoje stambeno pitanje, i sa druge strane delovati i na cene nekretnina koje bi trebalo postaviti u neke realne okvire.

Živorad Stanković, Asocijacija stambenih agencija

Intervju za televiziju B92 u okviru Kampanja za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost, novembar 2010.

U uslovima slobodnog tržišta, ako zakupac ne može da plati zakupninu, onda se ona ili mora smanjiti ili zakupac mora da napusti stan. Ako se zakupnina, a time i prihod stanodavca, umanji, postoji opa-

snost da će kvalitet stanova u ponudi drastično opasti pošto će stanodavci prestati da ulažu u njihovo održavanje. Ako zakupac napusti stan, on se mora preseliti negde gde visina zakupnine odgovara

onome što on može da plati, pa bi tako vremenom došlo do situacije da bogati zakupci iznajmljuju stanove u dobro opravljenim, centralnim delovima grada, a siromašni žive na periferiji, često u veoma lošim uslovima i bez osnovnih komunalnih i socijalnih standarda.

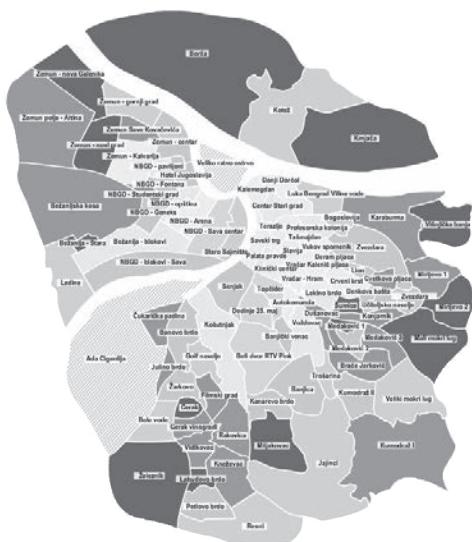
Da bi se izbegla ovakva društvena segregacija u gradu, i da bi se omogućilo i najsromašnjima da imaju pristojan život, u zemljama sa razvijenim stambenim politikama država interveniše na stambenom tržištu. Država to može da učini na više uobičajenih načina:

1) da direktno poveća ponudu stanova za izdavanje gradnjom (socijalnih) stanova u javnoj svojini ili davanjem subvencija za gradnju privatnim stanodavcima,

- 2) da poveća platežnu sposobnost siromašnih domaćinstava dajući im subvencije ili stambene dodatke,
- 3) da interveniše na tržištu kroz kontrolu cena zakupnina, ili
- 4) da podstiče kupovinu stanova.

Svaki od ovih pristupa sam po sebi ima nedostataka, pa se čak i u najrazvijenijim zemljama teško sprovodi. U većini siromašnih zemalja bilo koji od ovih pristupa, upotrebljen pojedinačno, sklon je neuspehu, uzimajući u obzir veliki broj siromašnih domaćinstava i visoke cene nekretnina. Na primer, ako se država odluči da samo daje subvencije za kupovinu stanova, teško da će to imati pozitivan efekat na ukupnu stambenu situaciju, s obzirom da postoji mnogo domaćinstava

CENE ZAKUPA STANOVA U BEOGRADU 2010.



Izvor: <http://imovina.net>

CENE ZAKUPA U SOCIJALNOM STANOVANJU

U Srbiji nekoliko gradova je počelo formiranje svog stambenog fonda za izdavanje pod neprofitnim uslovima (socijalno stanovanje). Do kraja 2010. bilo je izgrađeno ukupno oko 1.500 stanova za zakup u javnoj svojini. U Beogradu, gde se stanovi izdaju najugroženijima, zakupnine su određene na osnovu socijalnih kriterijuma i ne sadrže stvarne troškove. Cena od 0.4 Eura po m² iznosi oko 10% od tržišne cene. U drugim gradovima (Nišu, Pančevu, Kragujevcu, Valjevu, Kraljevu i Staroj Pazovi i Čačku) zakupnine su određene kao troškovne i iznose od 1.3 do 1.6 eura po m², što se u 2010. u tim mestima kretalo u rasponu od 50% do 75% od tržišnih cena.



Stara Pazova, opštinski stanovi za izdavanje

kojima je potrebna podrška pri rešavanju stambenih problema, a država nema dovoljno novca da svima pomogne.

U zemljama sa razvijenim stambenim politikama se sve ove mere koriste istovremeno, a ulaganje u stanovanje se posmatra ne kao trošak, već kao investicija.

Uobičajena logika kojom se vodi većina malih stanodavaca u razvijenim zemljama je da mesečna visina zakupnine treba da odgovara 1% tržišne cene stana da bi bilo moguće imati razuman povraćaj uloženog kapitala (kredita za stan) i održavati imovinu u pristojnom stanju. Na drugoj strani, kod potražnje, uobičajeni kriterijum dostupnosti stanova je da visina zakupnine ne treba da pređe 25% prihoda domaćinstva (u SAD 30%). Problemi nastaju kada treba oba kriterijuma ostvariti istovremeno. Svuda postoji određeni deo stanovništva kod koga se ova dva uslova ne mogu podudarati i toj prostor u kome država interveniše.

U Srbiji se cene formiraju prema odnosu ponude i tražnje i približne su gore navedenom kriterijumu rentijera: u Beogradu je prosečna visina zakupnine pre ekonomske krize, u 2008. bila oko 10 EUR po m², što je tada iznosilo nešto manje od 1% cene stana (oko 0.75%). Međutim, obzirom da je tržište u sivoj zoni, oni ne plaćaju poreze, niti ih zakon primorava da održavaju stanove na minimalnom nivou kvaliteta, tako da skoro celokupna zakupnina čini njihov profit. S druge strane, prosečna zakupnina za stan od 60m² u Beogradu iznosila je oko 400 EUR mesečno, što je daleko iznad prihvatljivih 25% prihoda domaćinstva (između 40

„ZAŠTIĆENI STANARI“ PLAĆAJU ZNATNO NIŽE ZAKUPNINE OD TRŽIŠNIH

U Srbiji postoje „zaštićeni stanari“, koji stanuju u neprivatizovanim stanovima od vremena pre privatizacije i imaju ugovor o zakupu na neograničeno vreme. Oni plaćaju zakonom regulisano zakupninu koja je proizvod prosečno definisane pristupačne zakupnine i koeficijenta opremljenosti stana, bez obzira na njegovu tržišnu vrednost (ista je cena i u Leskovcu i u Beogradu). Prosečno pristupačna zakupnina je izražena kao 15% od prosečne plate u Srbiji u prethodnoj godini za stan od 56 m² i ona je iznosila oko 50 eura u 2011 (odgovara 15% do 50% visine tržišnih cena).

i 50% tadašnjeg prosečnog prihoda domaćinstva). Kada je udeo stambenih troškova u budžetu tako visok, porodice smanjuju druge životne troškove – hranu, odeću, itd, a time drastično umanjuju kvalitet života, ponekad i do nivoa koji direktno ugrožava njihovo zdravlje.

U Srbiji, država za sada sistematski interveniše samo kroz četvrti od načina navedenih u prethodnom poglavljju – kroz različite programe subvencija za kupovinu stana. Međutim, očigledna je neophodnost šire intervencije države, i kroz ostale vidove – kontrolu cena, granđu stanova za izdavanje u javnoj svojini i subvencije zakupnina. Aktuelnim stambenim reformama, donošenjem Zakona o socijalnom stanovanju 2009 i formiranjem prvih instrumenata stambene politike u gradovima u Srbiji, neke od ovih mera počinju da se ostvaruju, ali su nijihovi efekti još uvek nedovoljni, pre svega zbog necelovitosti postojećih mera stambene politike na državnom nivou.

PORESKA POLITIKA DESTIMULIŠE REGULISANJE ZAKUPA

*Zakon o porezu na dodatu vrednost u čl. 25 glasi PDV se ne plaća na promet usluga zakupa stanova, ako se koriste za stambene potrebe, ali ova olakšica ništa ne znači malim stanodavcima, jer oni moraju da plate porez na dohodak građana od 20%, pa se najveći broj ugovora o zakupu stana ne overava
Obaveza plaćanja 20 % poreza po osnovu izdavanja stanova i potpuna nezainteresovanost države za sudbinu zakupodavaca je rezultirala time da državi niko ne želi da plati porez.*

Aleksandra Kon, svuvelasnica agencije za promet nekretninama „Alka“ iz Beograda

KVALITET STANOVA ZA IZDAVANJE

Istraživanja koja je sprovodio UN HABITAT (2003) širom sveta, pokazuju da u većini siromašnih zemalja, ali i u mnogim razvijenim, veliki broj zakupaca živi u lošim uslovima, u proseku znatno gorim nego kod onih koji stanuju u sopstvenom stanu. Smatra se da je razlog tome što ni zakupci, ni stanodavci nemaju ekonomskog interesa da ulažu u održavanje stanova.

Međutim, to nije svuda slučaj. U bogatim zemljama, sa razvijenim sistemom stanovanja u zakupu, kao što su Holandija, Nemačka ili Švajcarska, kvalitet stanova koji se izdaju u zakup zavisi od toga ko je vlasnik. U ovim zemljama je javni st-

ambeni fond uglavnom u mnogo boljem stanju nego privatni - većina javnih stanova je izgrađena u poslednjih trideset godina, nalazi se na dobrih lokacijama, a stambene jedinice ispunjavaju visoke kriterijume prostorne organizacije, opremljenosti i održavanja. Slično je i u Velikoj Britaniji, gde se javna svojina često kritikuje i smatra se da je neefikasna javna uprava krivac za loš kvalitet stanova, ali istraživanja pokazuju suprotno – da su stanovi za izdavanje u vlasništvu profitno orijentisanih privatnih kompanija u proseku lošijeg kvaliteta nego javni stambeni fond.

Pre se može reći da je problem u tome ko živi u stanovima za izdavanje – stanovi u kojima žive siromašni su po pravilu slabije opremljeni, na lošijim lokacijama, manji i u lošijem stanju nego oni u kojima žive bogati. U ovim slučajevima je problem i u tome što su stanodavci često jednakо siromašni kao i njihovi zakupci, tako da ne mogu da priuštite ulaganje u redovno održavanje stanova.

U Srbiji je, pored toga što je gotovo celokupan sektor stanovanja pod zakup neformalan i ne podleže nikakvim standardima kvaliteta, postoji i značajan problem što upravljanje i održavanje stambenih zgrada u etažnoj svojini nije adekvatno zakonski regulisano.

Etažni vlasnici stanova, bez obzira da li žive u svom stanu ili ga izdaju, uglavnom imaju zadržanu kulturu stanovanja iz vremena socijalizma, kada se država bri-



FOTO: Program za urbani razvoj

nula o održavanju zgrada, ne osećajući odgovornost za ulaganje u održavanje zajedničkih delova zgrade. Ovo ima za posledicu da je najveći deo stambenih

zgrada u gradovima u stalnom propadanju, a tako i vrednost individualne svojine na stanovima u njima, nezavisno od toga koliko se ulaže u održavanje samog stana.

ETAŽNA SVOJINA

Etažna svojina podrazumeva da u stambenoj zgradbi postoji više vlasnika i ona znači pravo svojine na posebnom delu zgrade (stanu, poslovnom prostoru, garaži...) i učešće u svojini na zajedničkim delovima zgrade, sa odgovarajućim pravima i značajnim obavezama ostalim etažnim vlasnicima.



FOTO: www.politika.rs

ODRŽAVANJE STANOVA I ZGRADA JE POTPUNO ZANEMARENO

Kod nas je i investiciono i tekuće održavanje pitanje toga da li vlasnici hoće ili neće da održavaju svoje stanove [...] U periodu od 92-94. godine su stanovi otkupljeni, odnosno privatizovani i danas Srbija ima oko 95 -98% stambenog fonda u privatnom vlasništvu, što je jedan od najviših procenata uopšte u Evropi. Međutim, ako nemate rešeno pitanje održavanja i upravljanja stambenim fondom, vama taj stambeni fond neprekidno propada. Problem u Srbiji je neprekidno propadanje stambenog fonda. [...] U razvijenim zemljama ste, kao vlasnik stana, obavezni da se povinujete onim normama i standardima održavanja koji obezbeđuju javni interes zato što je kvalitetan stambeni fond javni interes i javno dobro bez obzira što je on sastavljen od pojedinačnih privatnih stanova, odnosno jedinica.

Prof. dr Ksenija Petovar, Univerzitet u Beogradu – Arhitektonski i Geografski fakultet

Intervju za televiziju B92 u okviru Kampanje za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost, 2010.

KONFLIKTI IZMEĐU STANODAVACA I ZAKUPACA

Većina sporova između stanodavaca i zakupaca nastaje iz nekoliko uobičajenih razloga. Stanodavci se žale da zakupci ne plaćaju zakupnine na vreme ili da stanove na koriste na propisani način. Zakupci smatraju da stanodavci nemaju razumevanja za njihove privremene finansijske probleme, da ne održavaju stanove, ne vraćaju depozite, diskriminatorski se ponašaju prema određenim grupama

zakupaca, ne žele porodice sa više dece, ne dozvoljavaju držanje kućnog ljubimca itd. Uz to, zakupci kao najveće probleme vide visinu zakupnina i rizik od izbacivanja iz stana.

POLOŽAJ ZAKUPACA ZAVISI OD VOLJE STANODAVACA

Etažni vlasnici često koriste pravne praznine u našim zakonima pa neformalno pristupaju podstanaru, dakle čak neće sa njim da zaključe ni ugovor o stanovanju [...]

Trenutno imamo situaciju da podstanar ima samo obaveze, stanodavac samo prava i mi se svim silama borimo, kako bi se izmenili sistemski zakoni iz te oblasti i na taj način poboljšao položaj podstanara.

Mirko Mirković, advokat,
predsednik izvršnog odbora
urduženja podstanara „Velegrad“
Intervju za televiziju B92 u okviru
Kampanje za politike socijalnog
stanovanja osetljive na društvenu
ranjivost, 2010.



FOTO: Program za urbani razvoj

Često posrednici, agencije za nekretnine, a ne sami stanodavci, pregovarajući sa zakupcima pružaju pogrešne i nedovoljne informacije i izazivaju kasnije nesporazume. Istraživanja UN HABITAT-a pokazuju da je odnos između stanodavaca i zakupaca mnogo bolji u slučajevima kada oni žive u istoj zgradi ili u istom dvorištu. Oni se vremenom dobro upoznaju i najčešće razviju prijateljski odnos. Dobri odnosi postoje i kada stanodavac i zakupac pripadaju istom socijalnom miljeu, i imaju iste ili slične uslove stanovanja.

NISU SAMO ZAKUPCI UGROŽENI

Posle godina potpune nestašice stanova za izdavanje i "zlih" gazdarica kada su zakupci bili bukvalno šikanirani i maltretirani, došlo je doba velike ponude stanova, ekonomска nesigurnost, siromaštvo, što je primoralo vlasnike nekretnina da svoje stanove ili kuće izdaju i da se svakom zakupcu obraduju. Zakupci su to shvatili i trenutno je položaj zakupodavaca drastično lošiji u odnosu na položaj zakupaca. Npr. najčešće loše situacije u kojima se zakupodavci nađu su previsoki računi za telefon, ne plaćanje zaduženja po infostanu, ispostavljenoj električnoj energiji, oštećenja aparata i nameštaja i opšti nemar prema stvarima koje su vlasništvo zakupodavca.

Aleksandra Kon, suvlasnica agencije za promet nekretninama „Alka“ iz Beograda

PRAVNA PITANJA

U razvijenim zemljama stanodavci i zakupci uvek zaključuju standardni pisani ugovor koji ispunjava pravila, propisana zakonima o stanovanju. Ovaj ugovor se overava kod nadležnih institucija i njime se zaštićuju obe strane, što im daje pravo da traže pravnu zaštitu ako druga strana ne poštuje ugovor. Međutim, i u razvijenim zemljama se često dešava da se zakupci ne obraćaju sudu u slučajevima kada su im prava uskraćena, zato što nemaju novca za vođenje postupka, zato što su postupci suviše spori ili zato što nisu dovoljno upoznati sa svojim pravima. U Srbiji je ova situacija neouporedivo lošija, jer su ugovori i kada postoje, nedovoljno definisani, a po pravilu se ne overavaju.

Jedan od čestih i veoma značajnih problema zakupaca je nemogućnost prijave boravišta. Uslov za to je da postoji ove-



FOTO: Program za urbani razvoj

ren ugovor o zakup ili da to zakupodavac lično posvedoči u policiji. Nemanje adrese prebivališta svakako dovodi zakupce u položaj „građana drugog reda“.

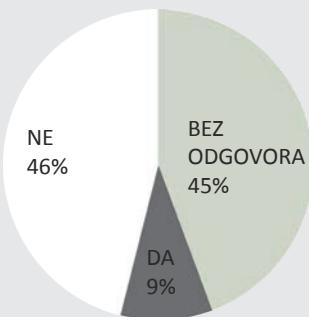
SAMO 9% ZAKUPACA IMA POTPISAN UGOVOR SA STANODAVCEM

Prema istraživanju koje je sprovedlo udruženje stanara „Habitat“ iz Beograda 2007. godine, samo 9% ispitanih je potvrđno odgovorilo na pitanje da li imaju potpisani ugovor o zakupu stana sa stanodavcem; 46% je odgovorilo da nema potpisani ugovor, a 45% nije želelo da odgovori na ovo pitanje.

Da li imate potpisani ugovor o zakupu?

- DA
- NE
- BEZ ODGOVORA

Izvor: *Udruženje Habitat, 2007.*



U Srbiji je oblast stanovanja pod zakup uređena Zakonom o stanovanju. On propisuje sadržaj ugovora između stanodavca i zakupca, uslove pod kojima se ugovor može raskinuti, kao i bazične obaveze obe strane. Ovi ugovori se ne overavaju pred sudom, najviše zbog procedure (potrebno je da obe stranke odu lično u sud) i troškova ovare, ali pre svega što se smatra da se time izbegava plaćanje značajnog poreza (20% po Zakonu o porezu na dohodak građana). Ukupno uvezši ni jedna ni druga strana se ne osećaju pravno sigurnom u ovom poslu. Ovo svakako znatno više ugrožava zakupce stanova jer im zakupnina može biti povиšena ili mogu biti izbačeni iz stana bilo kada to poželi zakupodavac.

JEDINO SE SUDOVI BAVE SPOROVIMA ZAKUPACA I STANODAVACA

Trenutni problemi i zakupca i zakupodavca moguće je rešiti jedino na sudu, a s obzirom na dužinu trajanja sudske postupak i, mora se priznati neizvesnosti donete odluke, vrlo mali broj ljudi upušta se u rešavanje problema na ovaj kod nas jedino mogući način.

Aleksandra Kon, suvlasnica agencije za promet nekretninama „Alka“ iz Beograda

DISKRIMINACIJA ODREĐENIH GRUPA ZAKUPACA

Diskriminacija postoji na rentalnom stambenom tržištu svuda u svetu. Ona se najčešće odnosi na godine, pol, veličinu domaćinstva ili bračni status zakupaca. Etnička pripadnost, invaliditet i posedovanje kućnih ljubimaca takođe često utiču na odluku stanodavca da ne izda stan.

U Srbiji se dešava da stanodavci radije stanove izdaju ženama, ali su žene istovremeno i češća meta diskriminacije kada već žive u stanu, pošto im je teže da se izbore za svoja prava. Porodice sa puno dece takođe teže pronalaze stan, a kada ga nađu, češće bivaju izbacivani iz stana nego manje porodice. Stanodavci često ne žele da izdaju stan samcima, samohranim majkama i ljudima sa veoma niskim primanjima, pošto ove grupe smatraju „rizičnim“ – veća je mogućnost da neće imati dovoljno novca da plaćaju stanarinu na vreme.

Nasuprot tome, stranci su po pravilu grupa koju stanodavci vide kao manje „problematičnu“, pošto uglavnom imaju dobar materijalni status, često pristaju na stana koje su veće od tržišnih i verovatnije je da će napustiti stan kada se od njih to zatraži. Ipak, nekada se pokazuje obrnuto. Po iskazima nekih agencija za nekretnine, dešava se nekad da ovi zakupci ostave neplaćene velike telefonske i ostale komunalne račune, što ukazuje da neka čvrsta pravila o većoj „poželjnosti“ i ne postoje, već se preferencije svode na sopstvena iskustva.



FOTO: UN-HABITAT SRP

VEĆINA ZGRADA I STANOVA JE NEPRISTUPAČNA ZA INVALIDE

Osobe sa invaliditetom i hendičepirana lica nisu diskriminisani samo voljom stanodavaca, već i činjenicom da većina stambenih zgrada u Srbiji ne ispunjava zakonom predviđene kriterijume dostupnosti za stara, hendičepirana i lica sa invaliditetom. Stoga je većina stanova za izdavanje, kao i zgrada u kojima se oni nalaze, za njih nepristupačna. Nove zgrade i stanovi za socijalno stanovanje u javnom vlasništvu ispunjavaju ove zahteve.

Na slici je zgrada socijalnog stanovanja u Valjevu, u kojoj su svi stanovi u prizemlju prilagođeni kretanju invalidskih kolica.

bi svakako na taj način rešavale stambeni problem, a ne zakupom stana na tržištu. Stambene politike bi posebnu pažnju trebalo da posvete potencijalno diskriminisanim grupama i da obezbede da javni rentalni sektor sistemski uvažava ove pojave kroz kriterijume za selekciju korisnika.

Rašireno je mišljenje da podstanarske porodice žive pod konstantnom pretnjom od izbacivanja iz stana, što im uskraćuje bilo kakav osećaj sigurnosti. Ovaj problem postoji čak i u zemljama sa najrazvijenijim



FOTO: Program za urbani razvoj

ZAKON DAJE PREDNOST NEKIM UGROŽENIM GRUPAMA

Zakon o socijalnom stanovanju prepoznaje određene grupe, koje se mogu smatrati potencijalno diskriminisanim na stambenom tržištu. Čl. 10 Zakona predviđa da će u određivanju reda prvenstva po osnovnim merilima prednost imati lica koja pripadaju ranjivim društvenim grupama: mladi, deca bez roditeljskog staranja, samohrani roditelji, porodice sa više dece, samačka domaćinstva, lica preko 65 godina starosti, osobe sa invaliditetom, lični vojni invalidi, porodični vojni invalidi, civilni invalidi rata, izbeglice i interno raseljena lica, Romi i pripadnici drugih socijalno ranjivih grupa.

Ostaje pitanje na koji način će se to sprovoditi u praksi i da li će ostale diskriminisane grupe koje nisu ovde pomenute biti prepoznate u nacionalnoj i lokalnim stambenim strategija.

NESIGURNOST, POKRETLJIVOST I RIZICI PRINUĐNOG NAPUŠTANJA STANOVA

Kada govorimo o diskriminacija u rentalnom sektoru, onda svakako zaključujemo da je u tom pogledu stanovanje u stanu

u ličnoj svojini u potpunoj prednosti. Takođe zaključujemo da izvesno svi diskriminisan nemaju tu drugu opciju, jer

i najuređenijim stambenim tržištima.

Vodeći računa o tome, vlade u mnogim zemljama su donele zakone koji podstanare štite od izbacivanja. U nekim zemljama je ovo proizvelo suprotne efekte – da se podstanari nikada ne isele iz stana koji su iznajmili, pa su tako oštećeni stanodavci. Kontrola cena takođe štiti podstanare toliko da se oni osećaju jednako sigurnim kao i vlasnici stanova.

U nekim zemljama su podstanari zaštićeni dvosmislenošću ili neadekvatnošću zakonodavstva. Nedovoljno jasni zakoni koji regulišu vlasništvo nad stanovima ili veoma spor pravni sistem prouzrokuju da podstanari godinama žive u stanovima bez plaćanja stanarina. Čak i u veoma nestabilnim okruženjima neformalnih naselja, podstanari se sele ređe nego što bi se na prvi pogled očekivalo. Čak i kada

je pokretljivost podstanskih porodica velika, to ne znači obavezno da je uzrokovan čestim izbacivanjima iz stanova. Mnogi podstanari se sele zato što nađu adekvatniji stan – sa nižim stanarinama, bolje opremljen, na boljoj lokaciji, itd.

U Srbiji je uobičajena nesigurnost i stanara i stanodavaca, kao i neverica u efikasnost instituta pravne zaštite koje pruža medjusobni ugovor i onda kada on postoji. Medjusobno nepoverenje ne mora uvek rezultovati otkazima sa minimalnim rokom od strane stanodavca ili pak napuštanja stana uz velike dugove, od strane zakupca, ali ono svakako stvara osećaj nesigurnosti kod obe strane.

Pionirsku borbu za prava zakupaca vode i neka udruženja stanara, među kojima je najaktivnije Udruženje podstanara Velegrad iz Beograda. Iako ograničenog

NESIGURNOST POSTOJI I KOD SIROMAŠNIH VLASNIKA PRIVATIZOVANIH STANOVA

U zemljama u kojima je veća regulativa u stambenom sektoru, kao što su Mađarska ili Češka, pa čak i Engleska koja je takođe imala veliku privatizaciju javnog sektora, pojavljuje se problem siromašnih vlasnika - ljudi koji ne mogu da odgovore troškovima koje vlasništvo podrazumeva. Čak su postojali neki programi vraćanja stanova u javni sektor, pri čemu bivši vlasnici postaju korisnici tog istog stana. Dakle, nije vlasništvo nad stonom nešto što ne košta, već i ono podrazumeva troškove isto kao i stanovanje pod zakupom.

Doc. dr Mina Petrović, Univerzitet u Beogradu, Filozofski fakultet

Intervju za televiziju B92 u okviru Kampanje za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost, 2010.

članstva, svoju misiju od 1994. g. ono realizuje kroz savete, internet stranu, priručnik, advokatsku zaštitu, apelovanje u medijima, učešće u projektima i kampanjama, inicijativama za donošenje novih i izmenu postojećih propisa.

U Srbiji postoji sličan primer. I posle privatizacije značajan broj porodica ostao je da živi u uslovima sličnim stanarskom pravu u privatnim (tzv. neuseljivim) stanovima, kao zaštićeni stanari, prema Zakonu o stanovanju. To znači da oni stanuju u stanu, koji je u tuđem privatnom vlasništvu, vlasniku plaćaju zakupninu u visini koju određuje država, ali znatno nižom od tržišne, a ovi zakupci imaju mogućnost da ovo pravo prenose i na potomke.

Iako se pretpostavlja da je osnovna prednost vlasništva nad stanom sigurnost, mnoge porodice postižu ovaj cilj kroz iznajmljivanje stanova. Rizik od neželjenog napuštanja stana postoji, ali je on veoma često prisutan i među ljudima koji su kupili stan na hipotekarni kredit i koji su često u riziku da ne mogu da stan otplate (u vreme zaključenja kreditnog ugovora imali su dobra primanja, koja kasnije nisu mogla da se održe).

U Srbiji je situacija je veoma slična i pojam "siromašni vlasnik" veoma je čest, posebno kod vlasnika privatizovanih stanova, koje u tržišnim okolnostima, nikada na osnovu svojih primanja ne bi mogli postati vlasnici. Česta je pojавa da se ti vlasnici, sada penzioneri, kada nemaju kome da ostave, svoje stanove prodaju, sele se u jeftiniji ili u svoju vikendicu, a sa novcem obezbeđuju sebi pristojniji život u starosti.



FOTO: Program za urbani razvoj

RIZIK OD PRINUDNOG NAPUŠTANJA POSTOJI I KOD KUPOVINE STANA

Prema podacima Narodne banke Srbije, u periodu od septembra 2008. do marta 2009. godine, broj fizičkih lica koja imaju stambeni kredit sa kašnjenjem otplate većom od 90 dana povećao se za oko 35%, tj. sa 2,66 na 3,58%. (Izvor: magazin Nekretnine Srbije, 2009)

Kašnjenje otplata do 60 dana kod fizičkih lica u Srbiji je još uvek na zadovoljavajuće niskom nivou - 2,2%, ali se u razvijenim zemljama ovo mnogo češće dešava. Primer je uzrok globalne ekonomski krize koja je otpočela 2008. sa visoko rizičnim hipotekarnim kreditima u SAD, koji masovno nisu otplaćivani.

MOGUĆI PRAVCI UREĐENJA I UNAPREĐENJA RENTALNOG STAMBENOG SEKTORA

Dobre, efikasne stambene politike su realistične i zasnovane su na stvarnim mogućnostima da se određeni ciljevi ostvare. Nema nikakve koristi od obećavanja da će svi imati stan i da će živeti u adekvatnim uslovima, ako država i društvo u celini nemaju mogućnosti da takvo obećanje i realizuju. U nastavku teksta je dat pregled uobičajenih načela kojima se stambene politike usmeravaju ka ciljevima kojima se unapređuje sektor stanovanja pod zakup.

DA LI DRŽAVA TREBA DA INTERVENIŠE?

Srednje dohodovne grupe stanovništva će lakše doći do stana, građevinska industrija će biti podstaknuta, privatni sektor će moći da koristi kredite za investicije - to je šira definicija državne intervencije. Država mora da razvije lepezu načina preko kojih interveniše kako bi imala i subvencije za ljudе kojima su one neophodne, (sa niskim dohotkom). Država može subvencionisati izgradnju stanova za ljudе sa niskim primanjima i davati ih u zakup po troškovnim ili socijalnim rentama ili, što je najteže, uvesti jedan institucionalni mehanizam regulisanja rente u privatnom sektoru i uspostaviti mehanizme monitoringu, regulacije rente uz davanje subvencija, itd. [...] Veoma je važno da se uspostave prihvatljivi principi na koje struka može imati uticaja, da stambena politika bude prihvatljiva, normalna, realna, izvodljiva za sve političke garniture i da nema ogromnih promena u zavisnosti od toga ko je na vlasti, jer je stanovanje sistem koji zahteva kontinuitet.

Doc. dr Mina Petrović, Univerzitet u Beogradu - Filozofski fakultet

Intervju za televiziju B92 u okviru Kampanje za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost, 2010.

IZBALANSIRANA STAMBENA POLITIKA

Stambena politika koja podjednako tretira stanovanje u ličnoj svojini i stanovanje pod zakup daje najbolje rezultate u podizanju kvaliteta stanovanja čitave populacije.

Primere nalazimo u svim razvijenim evropskim zemljama, a posebno, npr. u Nemačkoj, Švajcarskoj i Švedskoj. Sprovodeći izbalansirane i neutralne stambene politike, jednako tretirajući i kupovinu i izdavanje stanova, vlasti u ovim zemljama su uspele da obezbede znatno bolje uslove stanovanja nego zemlje koje imaju mnogo veći procenat populacije koja poseduje svoj stan (Španija, Grčka). Visok procenat stanovništva koje stanuje pod zakup ne znači manjak demokratije i ljudskih prava, smanjenu sigurnost ljudi ili usporen ekonomski rast, već je upravo obrnuto, rezultat većeg stepena društvenog razvoja.

Stambena politika se ne bazira samo na gradnji stanova u javnom vlasništvu, ili samo na poreskim i ekonomskim merama koje podstiču kupovinu stanova. Ona je multisektorska i multidisciplinarna oblast, čija svrha je da pomaže ukupan socio-ekonomski razvoj kroz stvaranje novih radnih mesta, podsticanje investicija, podsticanje bankarskog, građevinskog, komercijalnog i dugih sektora, itd.

Osnovni cilj svake stambene politike je poboljšanje životnih uslova stanovništva obezbeđivanjem kvalitetnog životnog prostora uz uporedno smanjenje izdataka za stanovanje na nivo koji će biti svakome dostupan.

Uvek će postojati društvene grupe kojima je potrebna neka specifična pomoć u rešavanju stambenog pitanja, kao što će uvek postojati potreba da se unapredi kvalitet stambenog fonda i kvalitet života. To su zadaci za stambenu politiku, a rezultati tog veoma inertnog procesa, mere se decenijama.

Stambene strategije i na državnom i na lokalnom nivou trebalo bi da posebnu pažnju posveti unapredjenju i afirmaciji tržišta stanovanja pod zakup i da značajan deo finansijske podrške, ne samo kroz javni sektor, usmere ka ovoj oblasti.



FOTO: Program za urbani razvoj

UNAPREĐENJE PROPISA KOJI REGULIŠU STANOVANJE POD ZAKUP

Postoji više razloga zašto je neophodno unaprediti postojeći zakonski okvir u ovoj oblasti.

Prvi je povećanje nivoa pravne zaštite zakupaca i zakupodavaca. Propise bi trebalo, osim podizanja nivoa obaveznosti, sa jedne strane da pruže adekvatne podsticajne mere za obe strane koje učestvuju u ovom poslu (poreske olakšice, subvencije ili povoljne kredite za održavanje ili završetak stanova, pravnu pomoć, uvođenje osiguranja zakupa stana, itd.). Sadašnje stanje u oblasti stanovanja pod zakup u kome se većina stanova izdaje neformalno – bez registrovanja ugovora i plaćanja poreza – nije moguće prevazići samo kaznenim merama pošto lokalne i republičke uprave trenutno ne raspolažu za to potrebnim kapacitetima. Iz ovih razloga je potrebno stanodavce i zakupce podstići da poštuju propise.

ŠTA DONOSI NACIONALNA STRATEGIJA SOCIJALNOG STANOVANJA?

Nacionalna strategija socijalnog stanovanja će posebnu pažnju posvetiti stanovanju pod zakup, i to ne samo u javnom sektoru, gde se postepeno izgradjuje stambeni fond manjeg obima, već i u privatnom, tržišnom sektoru. Mi želimo da stvorimo uslove da rentalno stanovanje bude jednako kvalitetno stambeno rešenje kao i stanovanje u sopstvenom stanu, a za mnoga domaćinstva i znatno bolje rešenje.

Svetlana Ristić,
šef odseka za stanovanje u
Ministarstvu životne sredine,
rudarstva i prostornog planiranja



FOTO: Program za urbani razvoj

Drugi razlog zbog koga se unapređuje regulativa je pospešivanje funkcionisanja stambenog tržišta radi što većeg korišenja njegovih potencijala. Prevazilaženjem problema pravne sigurnosti poslova zakupa stana aktivira se deo nekorišćenog stambenog fonda u privatnoj svojini i time uvećava ponuda (uz povećanje kvaliteta i smanjenje cena) a na drugoj strani se afirmiše stanovanje pod zakup kao prihvatljivo i ravnopravno stambeno rešenje, čime se uvećava tražnja.

Treći suštinski razlog unapređenja zakonskog okvira je rasterećenje države u poslu obezbeđivanja stanova socio-ekonomski ugroženim domaćinstvima. U odnosu na ovaj deo populacije, primenjuju se socio-ekonomski osetljiva poreska rasterećenja troškova stanovanja pod zakup i posebne mere podsticaja za stanodavce koji stan izdaju domaćinstvima koja prema svojim primanjima imaju teškoća da iznajme stan na slobodnom tržištu. Država na ovaj način može naći partnere među malim, privatnim stanodavcima pri zbrinjavanju socio-ekonomski ugoženih porodica i pojedinaca, što predstavlja dopunu gradnji stanova za izdavanje u javnom svojini, i značajno rasterećenje budžeta.

LEGALIZOVATI TRŽIŠTE ZAKUPA STANOVA

Trebalo bi efikasno, jednostavno i transparentno uveriti zakupodavce da će uz plaćanje manjeg poreza dobiti podršku države koja će imati kontrolu ko sve, kome i za koje pare izdaje, a zatim upoznati zakupce sa njihovim pravima i naravno njihovim obavezama kao što je to svuda u razvijenom svetu.

Aleksandra Kon, suvlasnica agencije za promet nekretninama „Alka“ iz Beograda

IZGRADNJA INSTITUCIJA

Pored promene propisa, neophodno je i konstantno raditi na podizanju kapaciteta svih učesnika na stambenom tržištu, kako u javnom, tako i u privatnom sektoru. U javnom sektoru, to su nadležna ministarstva i agencije na nacionalnom nivou, opštinske administracije i specijalizovane institucije, kao što su Gradske stambene agencije, na lokalnom nivou, U privatnom sektoru to su investitori koji grade stanove, agencije za posredovanje u prometu nekretnina, i sve vrste stanodavaca. Pored toga,

ULOGA LOKALNE SAMOUPRAVE

Ove probleme (pravne zaštite, prim. PUR) bi trebalo spustiti na niži nivo, npr. na novootvorene komunalne policije, što bi dalo sigurnost zakupodavcima i ozbiljnost zakupcima.

Aleksandra Kon, suvlasnica agencije za promet nekretninama „Alka“ iz Beograda, Govoreći o načinu rešavanja sadašnjih problema u odnosu zakupaca i zakupodavaca

bilo bi neophodno prisustvo civilnog sektora radi uspostavljanja „socijalnog dijaloga“, odnosno balansiranog predstavljanja i zastupanja interesa svih strana. U tom smislu, nacionalna i lokalne stambene politike trebalo bi da podrže formiranje organizovanje zakupaca. Pored stanarskih, potrebno je podsticati i formiranje udruženja stanodavaca – i javnih (stambene agencije) i privatnih (unije stanodavaca i agencije za izdavanje stanova). Akreditacija privatnih stanodavaca je jedan od vidova uspostavljanja sistema kvaliteta i standarda kojima se štite svi učesnici na tržištu. U zemljama sa razvijenim stambenim politikama, većina problema vezanih za stanovanje pod zakup se rešava međusobnim pregovorima i saradnjom ovih institucija.

Izgradnja institucija bi značilo i redefinisanje uloga organizacija javnog sektora, pre svega na lokalnom nivou, ali i odgovarajuću edukaciju i informativne kampanje.

GRADOVI MORAJU DA SE BAVE STAMBENOM POLITIKOM

Stambena politika je važna za grad, i još više za njegove stanovnike.

Grad mora da vodi računa o stambenoj politici jer zapuštena stambena politika sa druge strane dovodi do nehigijenskih naselja. [...] Čim se opredelimо da iz budžeta finansiramo određenu stvar znači da nam je stalo da svi naši sugrađani imaju podjednaku šansu da žive u ovom gradu.

Zoran Kostić,
Gradsko veće Grada Beograda

Intervju za televiziju B92 u okviru Kampanje za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost, 2010.



FOTO: Program za urbanij razvoj

ORGANIZOVANJE ZAKUPACA

U nekim evropskim zemljama udruženja stanara (zakupaca stanova) postoje još od početka XX veka, na različitim nivoima (lokalnom, regionalnom, nacionalnom, pa čak i međunarodnom). Udruženja stanara se osnivaju u cilju zaštite prava zakupaca i uticanja na regulisanje sektora stanovanja pod zakup. U poslednjih nekoliko decenija, nacionalna udruženja stanara se osnivaju u svim zemljama Evrope.

Stanarska udruženja kao opšti cilj imaju osiguranje prava na adekvatno stanovanje po dostupnim i pravičnim cenama za svoje članove. Udruženja ostvaruju ovaj cilj kroz tipizaciju ugovora između zakupca i vlasnika stana (obezbeđujući visoku pravnu zaštitu stanarima), pregovaranje sa opštinskim vlastima o visini zakupnina u stanovima u javnom vlasništvu (time posredno utičući i na cene stanova na tržištu), lobiranje kod kreatora stambenih politika za rešenja koja obezbeđuju bolje stambene uslove po

FOTO: Program za urbani razvoj



Udruženje podstanara Velegrad

Udruženje podstanara Velegrad iz Beograda je izdalo Priručnik za podstanare, stanodavce i njihove posrednike koji pruža obilje praktičnih saveta i primere ugovora o zakupu.

Asocijacija stambenih agencija

Od 2010. u Srbiji postoji Asocijacija stambenih agencija, koja okuplja javne stanodavce, gradske stambene agencije koje su se formirale u periodu od 2004. g., a svoju verifikaciju doživele Zakonom o socijalnom stanovanju iz 2009.

dostupnim cenama, podršku članovima u komunikaciji sa stanodavcima, informisanje članova o njihovim pravima i obavezama, itd.

Stanarska udruženja se organizuju i funkcionišu po principu sindikata. Članovi udruženja plaćaju godišnju članarinu, a udruženje se organizuje tako da pokriva nekoliko sektora: stambene politike, pravna pitanja, pregovaranje o zakupninama, informisanje i komunikaciju, administraciju i finansije. U razvijenim zemljama, stanarska udruženja postoje na nivou opština, regionala i na nacionalnom nivou.

CENE ZAKUPNINA SE MOGU DOGOVARATI

U Švedskoj, 90% svih zakupnina nastaje kao rezultat pregovora stanodavaca (javnih i privatnih) i unije podstanara.

REŠENJE JE U DOGOVORU

Poboljšanje situacije na tržištu stanova u Srbiji moguće je ako i kada civilni sektor, država i lokalna samouprava sednu za jedan pregovarački sto i razmene mišljenja i iskustva. [...] Mi smo optimisti da će jednom doći do toga jer se ovako više zaista ne može.

Mirko Mirković,
predsednik izvršnog odbora udruženja podstanara *Velegrad*

Intervju za televiziju B92 u okviru Kampanje za politike socijalnog stanovanja
osetljive na društvenu ranjivost, 2010.

* * *

Izvori i literatura

- IUT (2003), Swedish Union of Tenants [Online]. Dostupno na: <http://www.iut.nu/members/Swedish%20Union%20of%20Tenants.pdf> [Pristupljeno: 15.09.2010.]
Statut udruženja za zaštitu stanara „MakeDom“. 03. 04. 2004. .
- Petrović, M. (2004), *Sociologija stanovanja. Stambena politika: izazovi i mogućnosti.* Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta, Beograd.
- Program za urbani razvoj (2009), *Lokalna stambena politika.* Beograd.
- UN-HABITAT (2008), *Housing the poor in Asian cities; Rental housing: a much neglected housing option for the poor.* UNESCAP, Bangkok.
- UN-HABITAT (2003), Rental Housing: an essential option for the urban poor in developing countries. Nairobi.
- Udruga Stanara Hrvatske (2005), Stavovi USH [Online]. Dostupno na: <http://www.ush.hr/HR/Prijedlog4.htm> [Pristupljeno: 22.09.2010.]
- Udruženje podstanara Velegrad (2009), Priručnik za podstanare, stanodavce i njihove posrednike u Beogradu. Beograd.
- Uredba o rešavanju stambenih potreba izabranih, postavljenih i zaposlenih lica kod korisnika sredstava u državnoj svojini. Sl. Glasnik RS br. 41/2002, 76/2002, 125/2003, 88/2004, 68/2006.
- Zakon o lokalnoj samoupravi, Sl. glasnik RS br. 129/2007.
- Zakon o planiranju i izgradnjici, Sl. glasnik RS br. 72/2009.
- Zakon o stanovanju, Sl. glasnik RS br. 50/92...26/01.
- Zakon o socijalnom stanovanju, Sl. glasnik RS br. 72/2009.
- Zakon o PDV, Sl. glasnik RS. br. 84/04, 86/04, 61/05 i 61/07.
- Uputstvo o načinu utvrđivanja zakupnine, Sl. glasnik RS br. 27/97, 43/2001, 28/2002, 82/2009
- Imovina.net. 2010. *Imovina.net* [Online]. Dostupno na: <http://imovina.net/statistics/?viewType=map&category=1&city=1&year=2010&stats=189&load=PRIPREMI> [Pristupljeno 17.06.2010].
- Transkripti intervjua za televiziju B92 u okviru *Kampanje za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost*, 2010.
- www.iut.nu - Međunarodna unija zakupaca.
- www.ush.hr - Udruga stanara Hrvatske.
- www.hyresgastforeningen.se - Švedska unija zakupaca
- www.zdruzenje-najemnikov.si – Udruženje zakupaca Slovenije
- www.zakupac.org - Udruženje zakupaca „Velegrad“
- www.nekretninesrbije.biz - Nekretnine Srbije, on-lajn magazin



Serija Vodiči za urbani život na informativan i praktičan način obrađuje važne teme iz urbane svakodnevice, sa namerom da približi širokom krugu čitalaca osnovne informacije o stručnim pitanjima problematike života u gradovima. Ovi vodiči namenjeni su građanima koji žele da unaprede svoje znanje i praksu u svom neposrednom okruženju, ali i stručnjacima i donosiocima odluka, predstavnicima izvršne i zakonodavne vlasti, koji posredno ili neposredno učestvuju u procesima upravljanja gradovima.

Do sada u seriji *Vodiči za urbani život*:
Kako efikasno održavati stambenu zgradu
Lokalna stambena politika

Dodatne informacije mogu se dobiti u
Programu za urbani razvoj
na E-mail: office@pur.rs

Ova brošura je nastala u okviru projekta Kampanja za politike socijalnog stanovanja osetljive na društvenu ranjivost. Projekat je realizovala Grupa 484 u partnerstvu sa Programom za urbani razvoj, a realizaciju projekta i štampanje ove publikacije omogućila je Američka agencija za međunarodni razvoj (USAID) kroz program Inicijativa javnog zagovaranja građanskog društva, kojim rukovodi Institut za održive zajednice (ISC). Stavovi izneti u ovoj publikaciji predstavljaju stavove autora i nužno ne izražavaju stavove ISC-a, USAID-a ili Vlade SAD-a.

CIP - Каталогизација у публикацији
Народна библиотека Србије, Београд
351.778.5(497.11)"1990/..."

МОЈОВИЋ, Ђорђе-
Становље под закуп : одговарајуће
стамбено решење за домаћинства са нијим
примanjima / [автори Ђорђе Мојовић, Boris
Жерјав]. - Београд : Program za urbani
развој, 2011 (Београд : C-print). - 44 str. :
илуст. ; 21 cm

Податак о autorima preuzet iz kolofona. -
Tiraž 1.000. - Bibliografija: str. 42.

ISBN 978-86-912561-2-8

1. Жерјав, Борис, 1979- [автор]
а) Станови - Закуп - Србија б) Србија -
Стамбена политика - 1990-
COBISS.SR-ID 183244300



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



ПРОГРАМ ЗА УРБАНИ РАЗВОЈ
URBAN DEVELOPMENT PROGRAM



INSTITUTE FOR
Sustainable
Communities

U Srbiji u gradovima pod zakup stanuje oko 20% stanovništva. Ova vrsta stanovanja je neformalna i može se oceniti kao siva ekonomija, pre svega zbog izbegavanja plaćanja poreza. Pravnu sigurnost u tom poslu nemaju ni zakupci ni zakupodavci. Istovremeno, država stimuliše isključivo kupovinu stanova. Zbog pravne nesigurnosti i nedostatka podsticaja mnoge porodice sa većim mogućnostima se, uprkos velikim teškoćama, odlučuju za kupovinu stana zaduživanjem kod banaka, a istovremeno mnogi vlasnici nekorišćenog stambenog prostora nisu spremni da svoje stanove izdaju.

Po završetku masovne privatizacije društvenih stanova, od sredine 1990-tih, opšti je stav, kako vlasti tako i građanstva, da je jedini pristojan način stanovanja, posedovati sopstveni stan.

Ovakav koncept, potpuno suprotan svakoj razvijenoj stambenoj politici, ima za posledicu da najveći deo stanovništva sa nerešenim stambenim potrebama nema šansu da svoj problem reši na adekvatan i dostojanstven način.

Razvijene države jednako važno tretiraju svojim politikama oba osnovna oblika stanovanja – pod zakup i u ličnoj svojini nudeći stambene opcije za svaku društvenu grupu, pri tome maksimizirajući iskoristivost postojećih potencijala tržišta, a minimizirajući budžetska davanja.

Stoga postoji nužnost da se u Srbiji afirmišu vrednosti stanovanja pod zakup i radikalno unapredi relevantni zakonski i institucionalni okvir, što je u direktnoj funkciji smanjenja siromaštva, socijalne kohezije, ekonomskog rasta, pa tako i ukupnog razvoja države.

Ova publikacija daje osnovni uvid u pojmove koji karakterišu oblast stanovanja pod zakup, najraširenije zablude i karakteristične probleme ovog sektora u Srbiji i nastoji da prikaže načelne pravce za njegovo regulisanje i unapređenje.

ISBN 978-86-912561-2-8

