

Stanovanje kao ljudsko pravo

Literatura:

Petrović, Mina (2004), **Sociologija stanovanja. Stambena politika: izazovi i mogućnosti**. Beograd: Institut za sociološka istraživanja Filozofskog fakulteta. Ksenija Petovar (2003), **Naši gradovi između države i građanina**. Beograd: Gf, Af i IAUS.

Stanovanje zadovoljava jednu od osnovnih ljudskih potreba – potrebu za opstankom, fizičkom zaštitom i sigurnošću. Istovremeno, stanovanje omogućava zadovoljavanje mnogih drugih čovekovih psiholoških, socijalnih, ekonomskih i kulturnih potreba (reprodukcija i odgoj dece, rad, obrazovanje, druženje, privatnost itd.). Kvalitetno stanovanje je uslov za kvalitetan život.

Stanovanje se kao ljudsko pravo navodi u mnogim međunarodnim dokumentima. U Međunarodnom paktu o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima (International covenant on economic, social and cultural rights, Rezolucija Generalne skupštine UN, decembar 1966. godine), u članu 11, kaže se: Države članice ovog pakta priznaju pravo svakom pojedincu na standard življenja dovoljan/pristojan (*adequate*) za njega i njegovu porodicu, uključujući dovoljnu (*adequate*) hranu, odeću i stanovanje, kao i stalno poboljšanje uslova življenja". U izmenjenoj Evropskoj socijalnoj povelji (European Social Charter Revised, Savet Evrope, 1996), u novouvedenom članu 31 kaže se: "Da bi se obezbedilo delotvorno ostvarenje prava na stanovanje, strane ugovornice preduzimaju mere koje imaju za cilj: (1) unapređenje dostupnog stanovanja (stambenog smeštaja) odgovarajućeg standarda; (2) sprečavanje i umanjivanje beskućništva, kako bi se ono postepeno uklonilo; (3) da cene stanovanja učine pristupačnim (dostupnim, *adequate*) onima bez dovoljno sredstava". Stanovanje se navodi i u drugim dokumentima, kao što su: Konvencija o eliminaciji svih oblika rasne diskriminacije, Konvenciji o pravima deteta, Konvenciji o eliminaciji svih oblika diskriminacije prema ženama, Konvenciji o položaju izbeglica, Međunarodnoj konvenciji o zaštiti radnika migranata i članova njihovih porodica itd.

Na međunarodnom nivou ne postoji jedinstvena definicija pristojnog stanovanja, niti opšte prihvaćeni standardi i normativi kvalitetnog stanovanja. Razlog tome su velike ekonomske, političke, kulturne, geografske, socijalne i druge razlike, navike, stilovi života, graditeljsko nasleđe i tradicija između država članica međunarodnih organizacija. Definicije pristojnog stanovanja daju se kao opšti okvir, a očekuje se da svaka pojedinačna država operacionalizuje ove pojmove u skladu sa svojim ekonomskim mogućnostima, socijalnim i političkim obeležjima. Tako se, na primer, u HABITAT Agendi (Istanbul 1996), daje sledeća definicija pristojnog (*adequate*) stanovanja: "Pristojan smeštaj (*adequate shelter*) znači više od krova nad glavom. On podrazumeva: *adequate* privatnost, *adequate* prostor, fizičku pristupačnost, *adequate* sigurnost, sigurnost stanarskog statusa – zakupa, strukturnu stabilnost i trajnost, *adequate* osvetljenje, grejanje i provetrenost, *adequate* osnovnu infrastrukturu kao što je snabdevanje vodom, sanitarije, odvod otpadnih voda, odgovarajući kvalitet sredine i činilaca važnih za zdravlje, *adequate* i dostupnu lokaciju u odnosu na rad i osnovne usluge; sve to po pristupačnoj (*available and affordable*) ceni".

U odnosu na stručne standarde kvaliteta stana koji su bili u upotrebi u evropskim država šezdesetih godina (Kelske preporuke, na primer), može se tvrditi da su u Evropskoj uniji ostvareni minimalni standardi kvaliteta stanovanja za većinu građana, s izuzetkom beskućnika. Ostvareni standardi stanovanja mogu se analizirati na osnovu podataka koje redovno objavljuje statistička služba UN, odnosno Eurostat za evropske države.

Počeci angžovanja države, odnosno javnog sektora u oblasti stanovanja datiraju s početka 20. veka, a naročito posle Drugog svetskog rata, kako u tržišnim ekonomijama tako i u državama realnog socijalizma. U državama Zapadne Evrope primenjivane su različite forme stanovanja za društvene grupe sa srednjim i nižim prihodima, od izgradnje stanova koji su bili vlasništvo opština odnosno lokalnih vlasti, stambenog zadrugarstva, subvencioniranih stanarina za stanove u zakupu, kontrole renti/zakupnina, subvencioniranih stambenih kredita i sl. U pojedinim državama ostvaren je veoma visok udeo stanova koji su bili u vlasništvu lokalnih vlasti (gradovi, opštine) u ukupnom stambenom fondu, ili su, pak bili u privatnom vlasništvu, ali su građeni uz različite podrške javnog sektora (subvencionirani bankovni krediti, zadružna izgradnja i sl.). Ova kategorija stanovanja označavana je kao netržišno ili neprofitno stanovanje, socijalno stanovanje ili stanovanje u javnom sektoru (*public housing*). Bila je namenjena društvenim grupama i kategorijama stanovništva koje u određenom periodu svog života nisu bili u mogućnosti da putem tržišta obezbede pristojne uslove stanovanja (mlade porodice, slabije plaćene društvene grupe, privremeno nezaposleni, imigranti i sl.). Korišćenje socijalnih stanova nije bilo vremenski trajno, nego su stanovi davani na korišćenje za određeni vremenski period dok domaćinstvo ne poboljša svoju ekonomsku situaciju. Za razliku od evropskih tržišnih ekonomija, ova kategorija stanovanja u SAD bila je stigmatizovana, okrenuta isključivo korisnicima socijalne pomoći, prostorno izolovana na periferijama velikih gradova. To je razlog zašto su u tim stambenim blokovima bile velike koncentracije nezaposlenih građana, razorenih porodica, lica sa patogenim formama ponašanja i navikama (alkoholičari, narkomani, prestupnici, prostitucija, napuštena deca i mladi i sl.). Iako je tek 1.5% stambenog fonda SAD bila u kategoriji socijalnih stanova, ogromna destrukcija i deteriorizacija ovih blokova bila je razlog zašto su lokalne vlasti donele odluke da većinu ovih grupacije sruše (Columbia point u Bostonu, Pruitt Igoe u Sent Luisu i drugi), i da potraže nove forme stambene podrške najsiromašnijim slojevima.

Sa krizom i rekonstrukcijom države sa socijalnim staranjem, osamdesetih godina 20 veka, menjaju se i politike u oblasti stanovanja u evropskim državama. Težište je na: (1) privatizaciji i prodaji stanova u javnom vlasništvu njihovim korisnicima; (2) traženju novih oblika subvencioniranja i stambenog zbrinjavanja osetljivih (ranjivih) društvenih grupa; i (3) smanjenju administrativnih i drugih troškova u ovoj oblasti. Nadležnosti se prenose na lokalne vlasti (decentralizacija), uz odgovarajuću finansijsku podršku siromašnijim opštinama i lokalnim zajednicama.

Privatizacija stanovanja u tržišnim ekonomijama započeta je u Velikoj Britaniji krajem sedamdesetih godina, u vreme prvog mandata vlade Margaret Tačer. Tokom privatizacije, broj stanova u javnom sektoru (u vlasništvu opština) sveden je sa 34% na

24% stambenih jedinica u ukupnom stambenom fondu. Privatizaciju su sledile većina evropskih zemalja. Pokazalo se, međutim da je privatizacija pokazala i loše strane, naročito u pogledu povećanja broja beskućnika i pogoršanja uslova stanovanja ranjivih društvenih grupa. Udeo stanova u javnom sektoru još uvek je relativno visok u pojedinim evropskim državama – u Holandiji oko 35% stambenog fonda, u Nemačkoj, Velikoj Britaniji, Švedskoj, Austriji oko 25%. Udeo ovog sektora u stambenom fondu ostalih evropskih država je ispod 10% - Belgija, Luksemburg, Španija, Portugalija, Italija imaju tradicionalno nisko učešće javno finansiranog stanovanja. Grčka je jedina stara tržišna ekonomija u Evropi bez socijalnih stanova.

Tokom privatizacije u zemljama u tranziciji, udeo stanova u javnom sektoru je značajno smanjen: u Mađarskoj sa 50% na oko 15% sa tendencijom daljeg smanjenja; u Sloveniji sa 31% na oko 15%; u Srbiji sa 24% na oko 1,5%.

Troškovi stanovanja u prihodima domaćinstva: U državama Evropske unije udeo troškova stanovanja u ukupnim prihodima domaćinstva kreće se oko 20 do 30 procenata. Siromašnije grupe troše srazmerno veći deo ukupnih prihoda na stanovanje. Tako, na primer, penzioneri izdvajaju veći procenat svojih prihoda na stanovanje od ostalih grupa. Pod troškovima stanovanja se podrazumevaju svi izdaci za stanovanje (zakupnina, porez, struja, grejanje, komunalije, troškovi održavanja i upravljanja zgradom u zgradama sa više stanova i dr.). U zemljama u tranziciji, troškovi stanovanja se neprekidno se povećavaju. Nakon pada Berlinskog zida i započinjanja promene političkog sistema u državama realnog socijalizma, troškovi stanovanja su bili relativno niski, kako zbog lošijih standarda stanovanja, tako i zbog subvencija i neekonomskih cena komunalnih i drugih usluga, koje je veći broj građana mogao da koristi. Pored toga, troškovi održavanja stambenog fonda su bili veoma niski, ali je zbog lošeg održavanja stambenih fond propadao i neprekidno gubio na kvalitetu. I danas, skoro dve decenije od započinjanja tranzicionih procesa, režim i troškovi održavanja privatizovanog stambenog fonda u kolektivnim stambenim zgradama u nekadašnjim realsocijalističkim državama su među bolnim i nerešenim pitanjima stambene politike.

Da li postoji stambena oskudica? Procena je da u zemljama Evropske unije ne postoji fizički manjak stambenih jedinica na stambenom tržištu. Postoje, međutim, regionalne neravnoteže u pogledu stambene ponude. U urbanim regionima, sa velikim koncentracijama stanovništva prisutne se oscilacije u odnosu stambene ponude i tražnje, dok se u ruralnim regionima javlja tzv višak stambenih jedinica, odnosno praznih i nenastanjenih stanova, kao i objekata za sekundarno stanovanje (vikend kuće). Ono što se može naznačiti kao problem u sektoru stanovanja u Evropskoj uniji jeste: (1) nedovoljna dostupnost stanova dobrog kvaliteta za ekonomski slabija domaćinstva; (2) nedovoljna ponuda manjih stanova pristupačne zakupnine za mlade koji se osamostaljuju i napuštaju roditeljsku porodicu. U cilju poboljšanja uslova stanovanja siromašnih grupa, preduzimaju se različite mere. One idu u pravcu: (1) podrške izgradnji stanova finansiranjem iz javnih fondova, tako što ti stanovi imaju zaštićene/kontrolisane zakupnine, i (2) subvencija za zakupce stanova koji su u privatnom vlasništvu i zaštita od nekontrolisanog povećanja zakupnina, regulisanja davanja otkaza odnosno prekida zakupa i dr. Državna intervencija u domenu stanovanja u razvijenim tržišnim

ekonomijama kreće se između 3% i 4% bruto nacionalnog proizvoda (Švedska, Holandija, Velika Britanija), do ispod jednog procenta (Portugalija, Španija, Grčka).

Oblici intervencije države imaju različite forme. Pomenućemo subvencionirane stanarine, koje mogu da koriste domaćinstva koja zakupljuju stanove od privatnih vlasnika ili stanove u vlasništvu javnog sektora. Postoje i grantovi za unapređenje uslova stanovanja (dogradnje, adaptacije i sl.). Važno je imati na umu da su pravila za korišćenje subvencija, grantova i drugih oblika potpore precizno utvrđena, na lokalnom i nacionalnom nivou.

Gustine nastanjenosti su jedan od osnovnih indikatora kvaliteta stanovanja. Smatra se da je optimalan odnos kada jedna osoba raspolaže jednom sobom. Manje od toga se označava kao prenaseljenost. U Holandiji, na primer, je u jednom od 100 stanova broj soba manji od broja domaćinstava. U Portugaliji i u Grčkoj u jednom od četiri domaćinstva je broj članova veći od broja soba u stanu.

Stanarski status. U poslednjoj deceniji 20 veka povećan je udeo stanova u kojem stanuju vlasnici. U Nemačkoj, na primer, vlasnici žive u oko 40% stanova, u Irskoj 80% stanova koriste njihovi vlasnici, u Sloveniji oko 90%. U zemljama u tranziciji je taj procenat veoma visok što je posledica otkupa stanova koji su bili u društvenom vlasništvu.

Zakup/rentiranje stanova. Zakup odnosno rentiranje stanova uređeno je zakonom. Zakupljeni stanovi mogu biti u javnom ili privatnom vlasništvu. Zakupljeni stanovi u javnom vlasništvu su u kategoriji socijalnog stanovanja (public housing – javni sektor u stanovanju), ili službenih stanova (davanje u zakup dok traje vršenje funkcije). U kategoriji zakupljenih stanova u privatnom vlasništvu, izdvajaju se dve podgrupe. Jedna su luksuzni, prostrani stanovi, sa visokim cenama, koje zakupljuju imućniji građani, koji ne žele da imaju stan u vlasništvu u mestu u kome trenutno žive, ili uopšte ne žele da imaju stan u vlasništvu. Druga podgrupa su jeftiniji, skromniji stanovi koje zakupljuju porodice sa skromnijim prihodima, koje ne raspolažu sa dovoljno novca da sebi omoguće kupovinu stana, a istovremeno su marginalizovane da bi mogle da se kvalifikuju za stanovanje u socijalnim stanovima. Stanovi se daju u zakup radi ostvarivanja prihoda i smatra se da je investiranje u nekretnine jedan od najsigurnijih način štednje novca.

U mnogim evropskim zemljama (Nemačka, Francuska, Danska, Holandija...), većina mladih domaćinstava žive u zakupljenim stanovima. Smanjenje ponude na tržištu stanova u javnom sektoru, dovela je do povećanja broja mladih koji zavise od roditelja i očekuju njihovu podršku u obezbeđivanju samostalnog stanovanja. U Nemačkoj se procenjuje da dva od deset mladih domaćinstava dobija pomoć od roditelja ili rođaka u obezbeđivanju stanovanja odnosno plaćanju rente. Prema istraživanju Mine Petrović, devet od deset mladih porodica u Beogradu koje imaju rešeno stambeno pitanje, to su ostvarile uz pomoć roditelja ili rođaka.

I pored toga što je u poslednjih desetak godina smanjen stepen kontrole zakupnina (dužina zakupa, visina zakupa, kontrola kvaliteta stanova koji se izdaju i dr.), ne postoji neregulisano tržište stanova u pogledu zakupnina. Kao što postoji precizno radno

zakonodavstvo, odnosno zakonska uređenost drugih ugovornih odnosa, tako isto postoji i regulacija zakupa i u privatnom i u javnom sektoru. Postoje različite forme kontrole zakupa (dužina trajanja, zaštićenost zakupca odnosno vlasnika stana, vrsta stanova koji sedaju u zakup i dr.). U pojedinim zemljama, visina zakupnina u privatnom sektoru mora biti usklađena prema visini zakupnina u javnom sektoru (Švedska, na primer).

Ranjive grupe. Razvoj gradova, naročito velikih, i povećanje troškova života sužava opcije u oblasti stanovanja za siromašne i ranjive društvene grupe. To je posledica:

- smanjivanja aktivnosti vlasti u obezbeđivanju socijalnog stanovanja,
- masovne prodaje socijalnih stanova aktualnim zakupcima i smanjivanje fonda socijalnih stanova,
- smanjenja kontrole zakupnina u privatnom sektoru,
- obnove starih gradskih zona i stambenog fonda, pri čemu obnovljeni i novoizgrađeni stanovi postaju nedostupni za zakupce sa niskim prihodima,
- smanjenje realne vrednosti stambenih subvencija,
- povećanje drugih troškova stanovanja (komunalne usluge, grejanje i sl.).

Najčešće ugrožene grupe su:

- staračka domaćinstva sa niskim prihodima, koja žive u starim i oronulim zgradama,
- mladi koji traže prvo zaposlenje, osamostaljuju se od roditelja i zasnivaju svoja domaćinstva,
- samohrani roditelji,
- siromašne porodice u kojima privređuje samo jedan član ili su nezaposleni,
- imigranti i izbeglice,
- grupe sa specifičnim potrebama u pogledu smeštaja i usluga (beskućnici, zlostavljane žene izbegle iz svojih stanova, i sl.).

Velika Britanija – 24% su opštinski stanovi (pre privatizacije 34% ukupnog stambenog fonda).

Francuska - HLM (Habitation a Lower Modere – Stanovanje po umerenim cenama). Više od 20 programa za različite društvene grupe (mlade porodice sa decom ili bez dece, samci, studenti, penzioneri, siromašni, imigranti....).

Nemačka - Noje Hajmat: Programi stambene izgradnje netržišnog tipa, naročito podrška stambenom zadrugarstvu. Zakon o zadrugama u Nemačkoj je donet 1889. godine.

Holandija – Više od polovine stambene izgradnje je u okviru različitih podrški koje država i lokalne vlasti pružaju građanima.

Austrija –Gotovo 70% stambenog fonda u Beču je u vlasništvu opštine.

Zajedničke karakteristike koncepta socijalnog stanovanja u demokratskim evropskim državama sa tržišnom ekonomijom:

- Različite forme od izgradnje socijalnih stanova, subvencioniranih stanarina u stanovima iznajmljenim na tržištu, zadružne izgradnje i drugih formi...
- Umerenost ka društvenim grupama koje pod tržišnim uslovima ne mogu da obezbede pristojne uslove stanovanja;

- Zasnovanost na normativima i kriterijumima pristojnog stanovanja (Kelske preporuke, struktura porodice i struktura stana, rent-to-income ratio; pragovi troškova stanovanja u ukupnim prihodima i troškovima domaćinstva;
- Diferencirani normativi i različita ponuda socijalnih stanova u pogledu kvaliteta i lokacije. Razlike u stanarinama u zavisnosti od kvaliteta i lokacije.
- Vremenski ograničen zakup, dok se ne poboljša ekonomska situacija domaćinstva.
- Kontrola i onemogućavanje spekulacija socijalnim stanovima, odnosno socijalnim stanovanjem.

Pravo na stanovanje

I - Međunarodni dokumenti o pravu na stanovanje

Konferencija o bezbednosti i saradnji u Evropi (KEBS, OEBS, OSCE)
Helsinki 1975 (potpisali šefovi država ili vlada 33 evropske zemlje, izuzev Albanije)

Beč 1986: član 14: - folija

Evropska povelja o socijalnim pravima – Evropska socijalna povelja/revised /dopunjena, proširena/. Novi članovi 30. i 31.

Član 30 se odnosi na Pravo na zaštitu od siromaštva i društvene isključenosti

Član 30 se odnosi na pravo na stanovanje

I u mnogim drugim međunarodnim dokumentima (Konvencija o eliminaciji svih oblika rasne diskriminacije; Konvencija o pravima deteta; Konvencija o eliminaciji svih oblika diskriminacije prema ženama; Konvencija o položaju izbeglica; Međunarodna konvencija o zaštiti radnika migranata i članova njihovih porodica....)

Stanovanje se s razlogom smatra **jednom od bazičnih potreba**, budući da je ostvarenje svih drugih potreba uslovljeno odgovarajućim uslovima stanovanja.

II - Ne postoji jedinstvena definicija pristojnog stanovanja, niti opšte prihvaćeni standardi i normativi (površina, gustina nastanjenosti, tehnički i građ. standardi...). Ekonomske, geografske, kulturne, socijalne i druge razlike, navike i stilovi života.

Uključivanje prava na stanovanje u međunarodne dokumenta je uslovalo i promenu definicije standarda stanovanja. Umesto kvantitativnih ili bar merljivih iskaza (broj soba, površina, građevinski materijal, tehnički i higijenski standardi) uvode se neodređeni atributi koje nije moguće kvantifikovati. Tako na primer, definicija stanovanja određuje se atributima: primereno, pristojno, pristupačno, odgovarajuće, dostupno, adekvatno (affordable, adequate, decent, moderate). To podrazumeva da se na nacionalnom/državnom/regionalnom nivou operacionalizuju ove odrednice i učine merljivim. Naravno, problem je praćenja, odnosno kontrole ostvarivanja ovih prava.

Definicija adekvatnog stanovanja u Habitat Agendi, 1996. godina: Adequate shelter znači više od krova nad glavom. Ono podrazumeva: adequate privacy, adequate space, fizičku pristupačnost, adequate sigurnost, sigurnost stanarskog statusa (zakupa), strukturnu stabilnost i trajnost, adequate lighting, heating and ventilation, adequate basic infrastructure kao što je snabdevanje vodom, sabitarije i odvod otpadnih voda, odgovarajući (suitable) kvalitet sredine i činilaca važnih za zdravlje, adequate and accessible location u odnosu na rad i osnovne usluge: sve to po available and affordable cost.

Pedesetih do sedamedesetih-osamdesetih godina u upotrebi su bili stručni standardi kvaliteta stanovanja (Kelnske preporuke, Obnovljene Kelnske preporuke), koje su mnoge evropske države uzimale kao poželjan standard stanovanja (socijalno stanovanje, odnosno različiti vidovi subvencioniranog stanovanja i subvencioniranih stanarina). Može se reći da su u Zapadnoevropskim državama ostvareni minimalni standardi stanovanja za većinu građana. O problemu beskućništva i u tim državama nešto kasnije.

Statistička služba pri UN, i druge međunarodne organizacije koristi različite **definicije i kategorije kvaliteta stanovanja i odgovarajuće indikatore** (mahom površina, odnos broja soba i lica/članova domaćinstva, snabdevenost vodom, strujom, odvod otpadnih voda, legalnost izgradnje (koji podatak je važan kako sa pravnog stanovišta, tako zbog procene primenjenih građevinskih i higijenskih standarda prilikom gradnje (tzv. authorized housing), radi formiranja odgovarajućih izveštaja i uporedivih analiza o ostvarenom kvalitetu stanovanja u pojedinim državama.

Procene statističkih službi UN je da u svetu više od milijardu ljudi nema pristojne uslove stanovanja; ako se, pak uslovi stanovanja ocenjuju prema standardima specijalizovanih međunarodnih organizacija (stambena površina po korisniku, broj soba po korisniku, opremljenost instalacijama, itd.), procena je da polovina stanovništva savremenog sveta nema zadovoljavajuće uslove stanovanja. Primer Kine: prema podacima iz 1985. godine, dve trećine gradskog stanovništva ove zemlje živeli su u ekstremno podstandardnim uslovima (beskućnici - 1,5%; dve porodice (srodničke ili nesrodničke) u jednoj sobi – oko 9%; manje od 8m² stambenog prostora imalo je oko 56% građana u gradskim naseljima). Za pet godina trajanja privredne reforme u Kini, procenat ovako loše nastanjenih smanjen je na oko 48%.

U izveštaju Specijalnog izaslanika generalnog sekretara UN, navode se sledeći najvažniji uzroci globalne krize i velike lišenosti u sektoru stanovanja:

- neuspeh i pogreške u vladinim i razvojnim politikama;
- zanemarivanje stanovanja kao javog sektora;
- nedostupnost informacija potrebnih za obezbeđenje stanovanja;
- razne katastrofe (poplave, zemljotrei, požari);
- eksploatacija u sektoru stanovanja;
- spekulacije sa stanovima (prazni stanaovai radi držanja rente na višem nivou...);
- nasilna iselenja;

- oružani sukobi i prisilne migracije;
- kriminalizacija stanovanja (deteriorizacija stambenih zona, namerni požari i sl. Radi obezbeđivanja građevinskih parcela...);
- programi strukturnog prilagođavanja i marginalizacija stambenog pitanja;
- siromaštvo i deprivacija;
- obnavljanje i povećanje beskućništva.

Statistički paradoks: u državama sa razvijenim statističkim službama i urednim evidencijama imamo dramatičnije podatke o broju beskućnika, na primer. Statistika beleži najveći broj beskućnika (više od 4 na hiljadu stanovnika u Velikoj Britaniji, Nemačkoj i Francuskoj), a najmanji u Španiji i Grčkoj. Takođe u izveštajima za Habitat 1996, naći ćete da je broj beskućnika najmanji u gradovima bivših socialističkih zemalja (u Beogradu, na primer, 0,5 promila).

Problemi pre svega kvalitativne prirode u razvijenim evropskim zemljama. Povećana je potražnja manjih stanova zbog promena u strukturi porodice i bržeg rasta broja domaćinstava u odnosu na broj stanovnika, odnosno nastavka i ubravanja procesa nuklearizacije porodice, sve ranijeg odvajanja odrasle dece i njihovog nastojanja da zasnuju sopstveno domaćinstvo.

III - Kriza države sa socijalnim staranjem, sedamdesetih i njena rekonstrukcija naročito poglašuju oblast stanovanja. Programi privatizacije. Ukidanje ili redukcija nekih važnih mehanizama za obezbeđenje pristojnog stanovanja (limitirane rente), ograničavanje rasta zakupnina (rent freeze), dugoročni zakupi (life-long tenancy) i sl. Smanjuju se fondovi za socijalno stanovanje (public housing), smanjuju se investicije u novu stambenu izgradnju i rekonstrukciju, raste beskućništvo (aktualnog i rizika od beskućništva).

Traže se nove forme podrške građanima u zadovoljavanju stambenih potreba (podsticanje privatne uzgradnje za zakup; socijalni stanovi za zakup – socially rented housing), koji se daju na vremenski oročen zakup domaćinstvima u kategoriji ranjivih grupa), nove i raznovrsnije forme zadružne izgradnje;

IV – Zemlje u tranziciji, na primeru Srbije

Javni sektor u stanovanju u SFRJ (i u većini drugih socijalističkih/komunističkih zemalja) nije bio isto što i javni sektor (public housing) u državama sa socijalnim staranjem (državama blagostanja). Stanovanje je primer različitog pojožaja društvenih grupa u izgledima da ostvare neka od bazičnih socijalnih prava u SFRJ. Princip ulaganja svih zaposlenih u visini od 4-6% bruto dohodka, dok je samo deo zaposlenih mogao da ostvari ovo pravo uz podršku javnog sektora (stanarsko pravo)

Društveni stanovi – korisnici su bili iz svih društvenih slojeva i klasa; nadprosečno učešće imućnijih, obrazovanih i u blizini nomenklature. Oko 24% u ukupnom stambenom fondu. Vremenski neoročeno, doživotno korišćenje, pravo nasleđivanja. Zaštićene stanarine koje nisu omogućavale ni prostu reprodukciju stambenog fonda. Stanovi finansirani iz obaveznog doprinosa svih zaposlenih (4-6% od bruto plate), a dostupni

samo jednom broju građana. Obavezno izdvajanje iz bruto plate zaposlenih u visini 1.3%, zadržano je sve do 2001. godine u Srbiji.

Ostali (oko 75%) – bez pomoći države ili uz indirektnu ali nevoljnu pomoć države (bespravna izgradnja, zelenaški bankarski krediti, koje je doduše neprekidno obezbeđivala inflacija, nabavka stana na tržištu po enormnim cenama koje su bile posledica monopolskog položaja društvenih građevinskih preduzeća, suzbijanje i onemogućavanje preduzetništva u stambenoj izgradnji, kompromitacija stambenih zadruga itd.)

Otkup – privatizacija, početkom 90 tih. Stanovi rasprodani u bescenje. Niska početna cena plus delovanje inflacije. Nisu formirani javni fondovi (hipotekarne banke, subvencionirani krediti i sl.) za kreditiranje stambene izgradnje.

Definisanje prava na stanovanje u Srbiji. Ustav – ne.

Zakon o stanovanju: u verziji zakona iz 1991 godine, u jednom članu je pomenut stana solidarnosti, namenjen građanima koji imaju pravo na materijalnu potporu (socijalnu pomoć). U verziji zakona iz 2001. godine, nisam našla niti jedan član koji pominje stanove solidarnosti. Jedino se u članu 2 kaže da "Država preuzima mere za stvaranje povoljnih uslova za stambenu izgradnju i obezbeđuje uslove za rešavanje stambenih potrebna socijalno ugroženih lica...".

Ad hoc programi stambene izgradnje bez definisanja ciljnih grupa u skladu sa nekakvim razvojnim prioritetima i programima Srbije (regionalni razvoj),

- Primeri: Akcija 1100 stanova u Beogradu (za zaposlene u javnim službama)
- Stanovi solidarnosti za preseljavanje siromašnih (sada u fazi konkursa za idejna projekta rešenja). Čini se da postoje i neki skriveni motivi u ovom projektu, kao što je oslobađanje lokacija, putem korišćenja instituta ekspor-prijacije, bez analize uslova i socijalnih, ekonomskih i envajronmentalnih posledica ovih projekata (reakcija okruženja i povećanje tenzija u zonama u koje će se locirati grupacije socijalnog stanovanja, sredstva za plaćanje stanarina, komunalija...)

Uslovi stanovanja u Srbiji. Podaci iz anketa i istraživanja. UNDP –

- Stanarski status (procena broja beskućnika - oko 8% stanova su u zakupu).
- Procena broja skrivenih beskućnika – porast broja trogeneracijskih domaćinstava
- Strategija rešavanja stambenog pitanja mladih parova. Istraživanje Mine Petrović – preraspodela već postojećeg stambenog vlasništva, svega nekoliko procenata anketiranih je kupilo nove stanove iz zarade.
- Raspoloživa površina i sobnost. Gustina nastanjenosti. Regionalne razlike
- Redukovana površina u zimskom periodu zbog grejanja – Studija "Stuck in the Past"
- Ogroman obim bespravne izgradnje (početak pojave sredinom šezdesetih). Prema procenama, najmanje pola miliona bespravo izgrađenih objekata u Srbiji. U Beogradu oko 150.000 prijava za legalizaciju, nakon usvajanja Zakona 2003. godine (odnosno više ako se uključe i manje adaptacije i rekonstrukcije).
- Aktivnosti države (subvencionirani krediti za kupovinu prvog stana).

Osobenosti politike stanovanja u SFRJ

Društveni stanovi, u izgradnji društvenih preduzeća, davani kao stanarsko pravo na korišćenje koje je bilo nasledno i vremenski neoročeno.

Standardi i normativi društvene stambene izgradnje. Na lokalnom nivou. Beograd: 1983, JNA 1984...

Mogli su da ih dobiju zaposleni u državnom/društvenom sektoru. U strukturi korisnika stanarskog prava nadprosečno su bili zastupljeni pripadnici srednjih i viših slojeva (imovinski i statusno – državne službe, policija, vojska, uprava, partija, društvene delatnosti).

Tzv. kadrovski stanovi u preduzećima, koji su imali bolju finansijsku podršku u odnosu na stanove koji su bili građeni za zaposlene.

Ugled građevinarstva. Visoki standardi građenja, naročito posle zemljotresa u Skoplju. Građevinska preduzeća u nesvrstanim državama – prodor preko jugoslovenskog tržišta.

Nabavka novih građevinskih sistema inferiornih u mnogom pogledu: panelni sistemi, prefabrikacija, beton.....

Privatni stambeni fond: Mali broj stanova na tržištu. Visoke cene. Mogućnost kupovine u privatnom vlasništvu samo preko radne organizacije. Sedamdesetih godina je najviše stanova prodato putem tzv. tržišta – u Beogradu 13% od ukupno izgrađenih stanova 1971. godine je ponuđeno za tzv. tržište. Hronična inflacija kao jedina podrška onima koji su kupili stanove na kredit, i koji su mogli da kupe te stanove. Posledica restrikcija u privatnoj stanogradnji bila je bespravna izgradnja (nužnost razlikovanja bespravne izgradnje i uzurpacije).

Nacionalizovani stanovi – stanarsko pravo u nacionalizovanim stanovima. Procene broja nacionalizovanih stanova. Ne postoji pouzdana evidencija o procentu nacionalizovanih stanova.

Pre otkupa:

24% stanova (stambenih jedinica) bili su u društvenom vlasništvu

76% su bili u privatnom vlasništvu.

U Beogradu 55% stambenih jedinica bilo je u društvenom vlasništvu.

Graditelji – državna/društvena građevinska preduzeća, isključivo

Lokacije za izgradnju – dogovor o raspodeli lokacija. Korelacija društvene i političke moći i statusa i kvaliteta lokacije.

Održavanje: niske, zaštićene stanarine. Ispod 5% prihoda domaćinstva. Raubovanje stambenog fonda. Sadašnje stanje stanova odlikuje se niskim kvalitetom stambenog fonda s obzirom na njegovu starost, zbog lošeg održavanja. Preko 70 je izgrađeno posle 1960. godine.

Otkup-privatizacija. Prodaja stanova u bescenje. Nije stvoren fond za novu stambenu izgradnju. Nije rešen problem održavanja i upravljanja zgradom. Postoji Zakon o održavanju koji se ne poštuje i ne sprovodi. Upravljanje i održavanje stambenih objekata

je regulisano u svim evropskim državama, jer je to uslov zaštite kvaliteta stanovanja i vrednosti privatne svojine.

Mehanizmi za korišćenje stanova. Veliki broj privremeno nenastanjenih stanova u velikim gradovima – Beograd oko 8 procenata; centralne gradske opštine između 12 i 15 procenata. Interes je da stanovi budu korišćeni i da ne stoje prazni. Zbog uravnoteženja ponude i potražnje. Poreski i drugi mehanizmi da se obezbedi visok stepen korišćenja stanova.