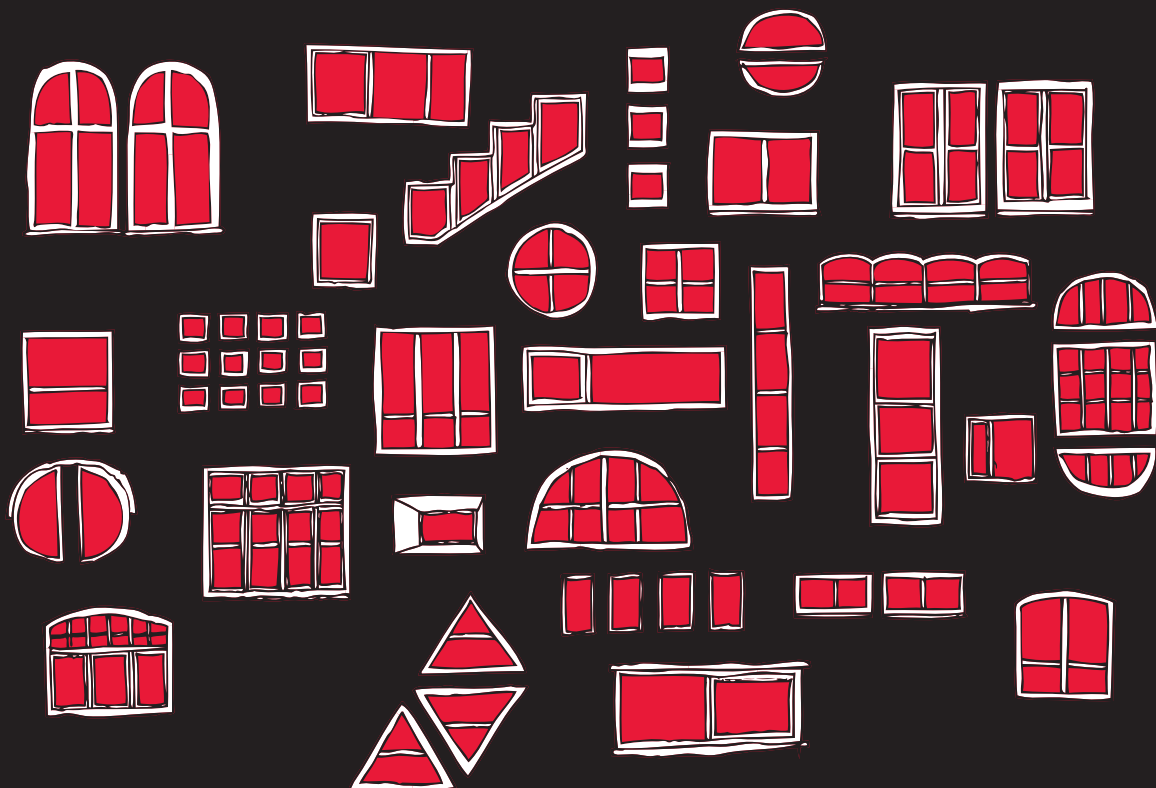
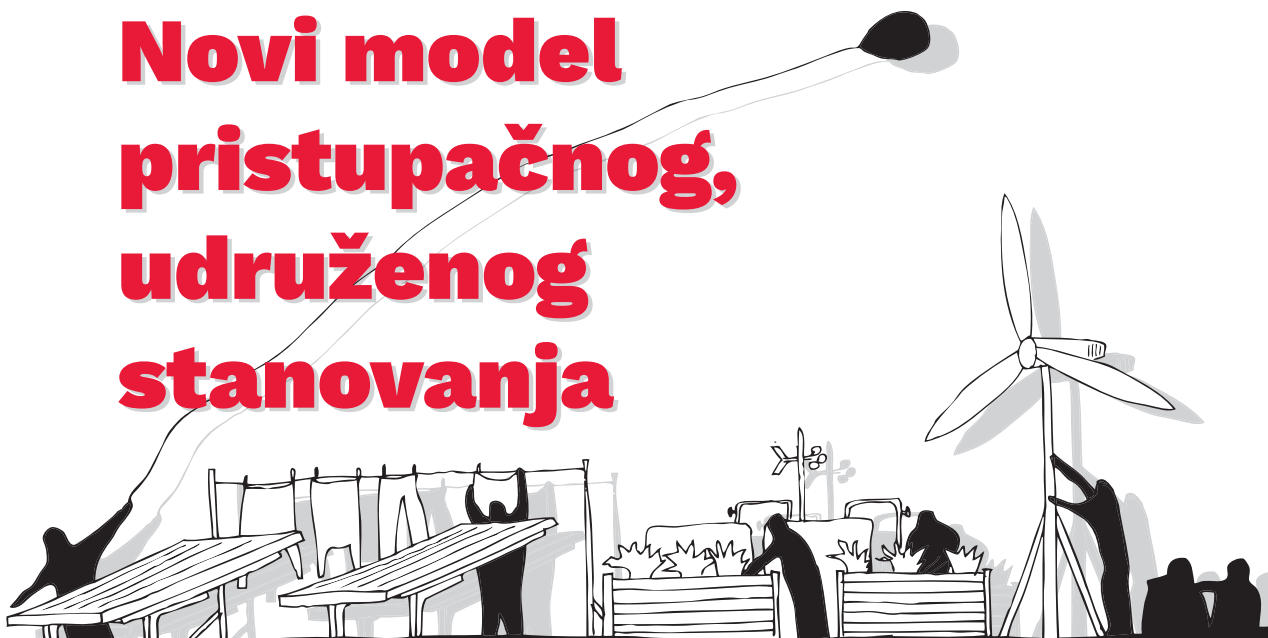


# Novi model pristupačnog, udruženog stanovanja



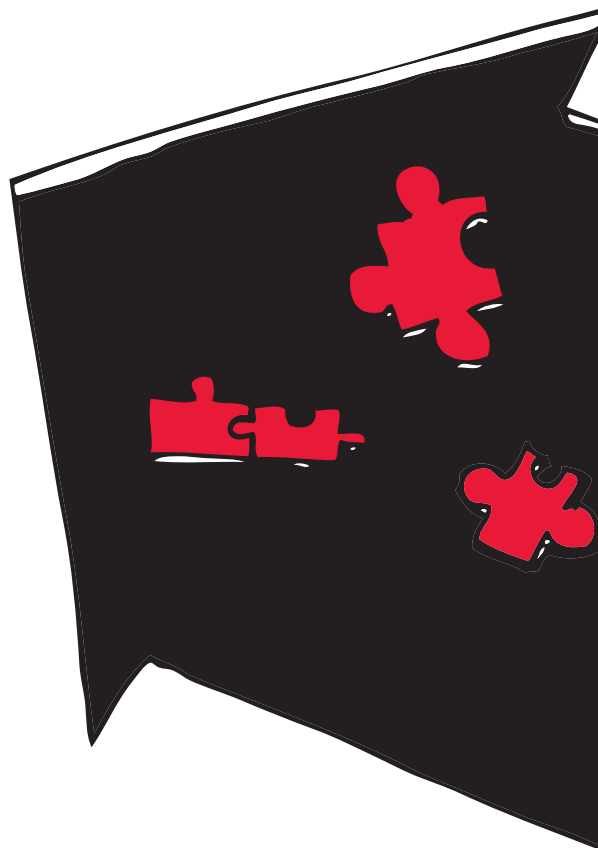
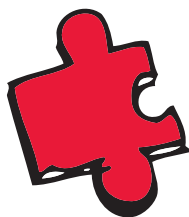
**Ko gradi grad**

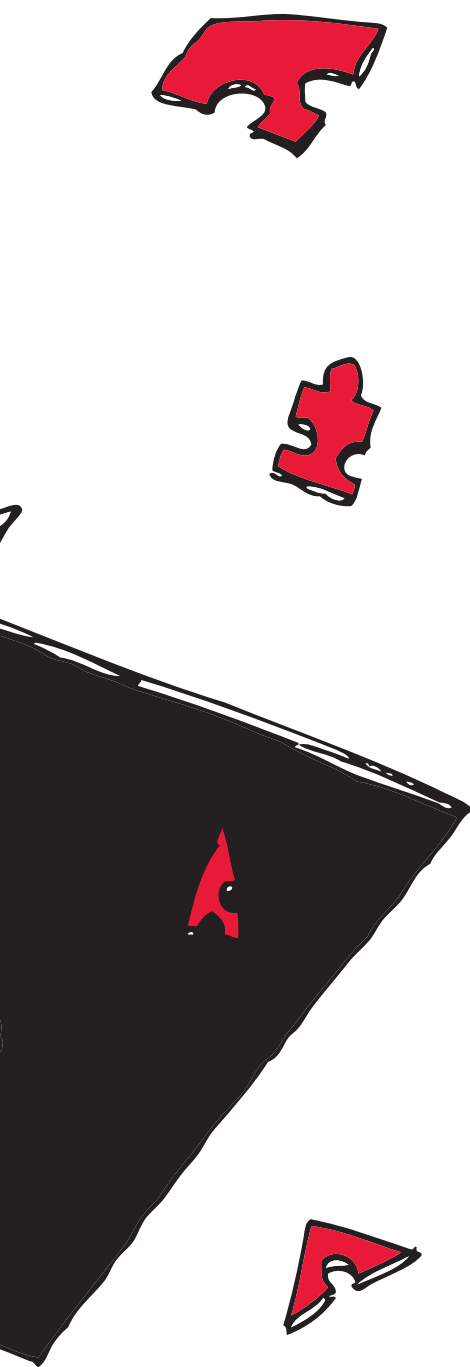


**Predstavljamo  
novi model  
pristupačnog,  
udruženog  
stanovanja**



**Ko gradi grad  
pristupa pitanju  
dostupnosti  
stanovanja iz  
novog ugla.**



The illustration on the left side of the page features several red puzzle pieces scattered around a large black triangle. One piece is at the top left, another is in the middle, and a third is at the bottom. A fourth piece is partially visible inside the black triangle. The pieces are simple, flat shapes with interlocking edges, rendered in a bright red color with black outlines.

**A**ko pratimo privatizaciju društvenih stanova i ukidanje stambenih fondova u Srbiji, videćemo da je u poslednje tri decenije gotovo sva odgovornost za rešavanje stambenog pitanja prepuštena privatnom sektoru. Visoke cene nekretnina, niska primanja i činjenica da mnogi ljudi nemaju pristup adekvatnom stanovanju, jasno ukazuju da je stambeni problem veliki, a da ni institucije ni tržište nisu u stanju da ga reše.

Ova brošura predstavlja novi pristup udruženoj stanogradnji koji ima potencijal da pomogne velikom delu stanovništva u zadovoljenju stambenih potreba. Realizacijom prvog stambenog objekta, zasnovanog na principima "pametnije zgrade", Ko gradi grad želi da pokaže mogućnosti ovog koncepta.

Gotovo svi se suočavamo sa stambenim problemima. Umesto da ih pojedinačno rešavamo, možemo to učiniti zajednički - deleći naše resurse i rizike. Ukoliko želite da doprinesete rešavanju ovog gorućeg društvenog pitanja, bilo učešćem u pilot projektu, bilo kao zainteresovani pojedinac, donator ili partner - javite nam se.

# Šta je problem sa stanovanjem u Srbiji?

**Čitav niz nerešenih pitanja ukazuje da stambena situacija u Srbiji predstavlja ogroman problem za većinu stanovništva.**


**P**rema podacima Ministarstva građevine, saobraćaja i infrastrukture, odnos cene stana i prosečnih godišnjih primanja domaćinstava u 2017. godini bio je 10:1, ukoliko se stan kupuje u gotovini, odnosno 14:1 ako se uzima na kredit, što je daleko više od odnosa 5:1, koji se smatra granicom iznad koje je intervencija države neophodna u zadovoljavanju stambenih potreba.

To znači da u praksi svega oko 15% stanovništva može sebi da priušti kupovinu stana na tržištu, bez dodatne podrške. Sa toliko ljudi koji nisu u mogućnosti da dođu do svog stana, 55,5% domaćinstava pati od

prenaseljenosti - jedne od najviših u Evropi (Eurostat, 2016).

Ovo se posebno odnosi na 67,6% mladih između 18 i 34 godine života, koji i dalje stanuju kod roditelja (Eurostat, 2016). Ta stambena zavisnost od starijih, uz ostale pritiske, doprinosi i trendu napuštanja zemlje ili traženja izlaza u braku koji može biti samo produžetak zavisnog položaja.

Nacionalna strategija socijalnog stanovanja iz 2012. godine prepoznala je ogroman izazov i utvrdila odsustvo sistemskih mera stambene podrške. Dok 70% domaćinstava ispunjava uslove za neprofitni zakup



(2014), manje od 1% postojećeg stambenog fonda na raspolaganju je za tu svrhu (Republički zavod za statistiku, 2013).

Problemi ne prestaju ni za one koji imaju stan u vlasništvu. Čak 72% domaćinstava izdvaja više od 40% primanja za osnovne troškove stanovanja, što Srbiju smešta na dno liste evropskih zemalja po priuštivosti stanovanja (Eurostat, 2016). Kao rezultat, mnogima preči isključenje električne energije ili grejanja, prinudna naplata, čak i prinudno iseljenje.

# Zašto je potreban novi, udruženi pristup?

**K**oren stambenog problema je očigledan: nedostatak pristupačnog stanovanja za većinu stanovništva. Da bi se razvezao stambeni čvor, potreban nam je novi model koji bi, uvođenjem novih aktera, omogućio većem delu stanovništva da reši stambeno pitanje, pod svojim uslovima.

Najveći potencijal za tako nešto leži u rešenjima zasnovanim na zajedničkom angažmanu. Onima koji ne mogu da zadovolje stambene potrebe, takva rešenja omogućavaju da to učine sa drugima koji se nalaze u sličnoj situaciji,

kroz udruženu stanogradnju. Stambena zadruga daje okvir za delovanje tako okupljene grupe, u čijem se središtu nalazi pristupačnost stanovanja. Ovde je zajednica (a ne privatnik) direktni investitor i izvođač radova, dok se troškovi i rizici dele u okviru grupe. Pristup se oslanja na dugu, ali zapostavljenu tradiciju stambenog zadrugarstva i samogradnje u Srbiji.



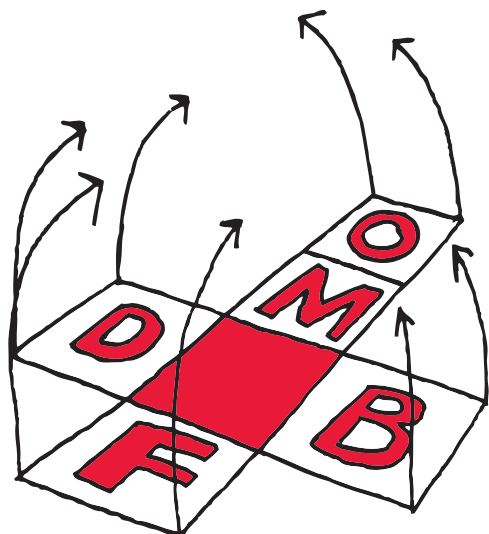




**Jasno je da postoji potreba  
za stambenim alternativama.**

# Kako funkcioniše?

**N**aš "pametnija zgrada" pristup zasniva se na zadruzi stanara koja planira, gradi, finansira, održava i upravlja (design, build, finance, maintain, operate - DBFMO) radom stambene zgrade. Pošto zadruga vodi čitav dugoročni ciklus i ne mora da ostvaruje profit, ona obezbeđuje stanove koji su znatno pristupačniji za stanare.



Zadruga poseduje nepokretnost i obezbeđuje neophodni kredit za troškove njene izgradnje. To znači da domaćinstva i pojedinci (članovi zadruge) zajednički poseduju zgradu. Ukidanje mogućnosti špekulacije cenom pojedinačnih stanova čini ovo sigurnom i priuštivom opcijom za čitavu zajednicu.

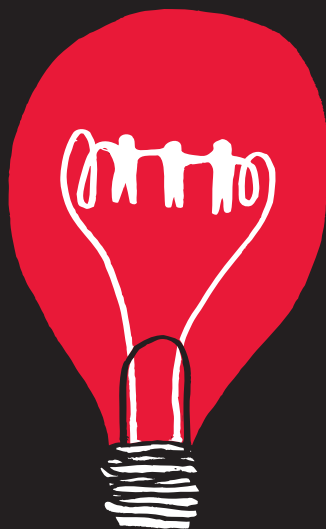
Kao stanar ovakve zgrade, plaćate ulazni depozit pre useljenja, a zatim mesečne uplate koje doprinose otplati kredita i tekućih troškova (uključujući komunalije kao što su grejanje, električna energija i drugo). Ovi doprinosi su utvrđeni unapred, tako da uvek znate na čemu ste.

**Ispod 2/3  
tržišnog proseka:  
niži troškovi  
obezbeđuju  
bezbednu i  
pristupačnu  
budućnost.**



# Ukratko: šta ovaj pristup čini pametnijim?

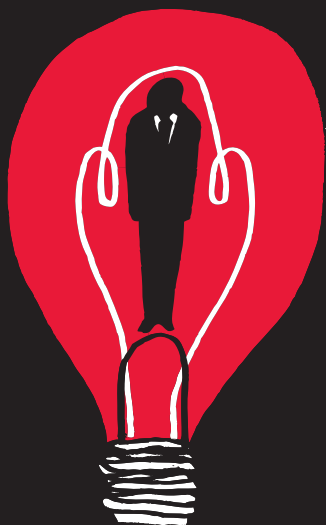
Jedini način da osiguramo pristupačnost jeste da ostavimo po strani mnoge principe današnjeg načina stambene izgradnje. Ko gradi grad računa da među ljudima postoji želja za drugačijim rešenjima i sposobnost da menjamo svoje okruženje. Stambena stvarnost može biti promenjena kroz udruživanje, praćenjem sledećih principa:



## Zajedno smo jači

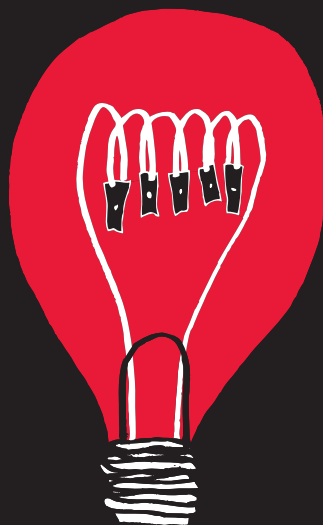
Rešavanje stambenih potreba je jedan od najvećih izazova sa kojim se svako suočava. Udruživanjem snaga kako bismo planirali, prikupili finansijska sredstva, objedinili veštine i zajednički gradili, manje smo ranjivi nego ako to radimo pojedinačno.





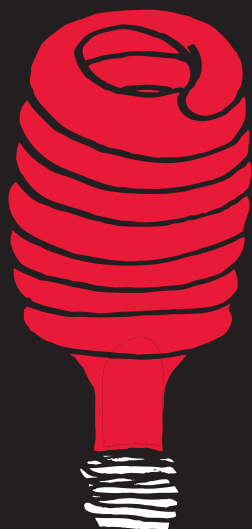
## **Zaobidimo privatnog investitora**

Oko 30% cene stana predstavlja profit investitora. Kroz ovde prikazani model, grupa stanara preuzima ulogu investitora (a potencijalno pomaže i pri samoj izgradnji) i tako značajno štedi na ceni stanova.



## **Prikupimo finansijska sredstva zajednički**

Za mnoge ljude kupovina stana je najveća životna investicija. Zajedničkim nastupom, rizik investiranja je podeljen u okviru grupe, a dobija se i znatno jača pozicija, na primer u pregovorima sa bankom oko kredita.



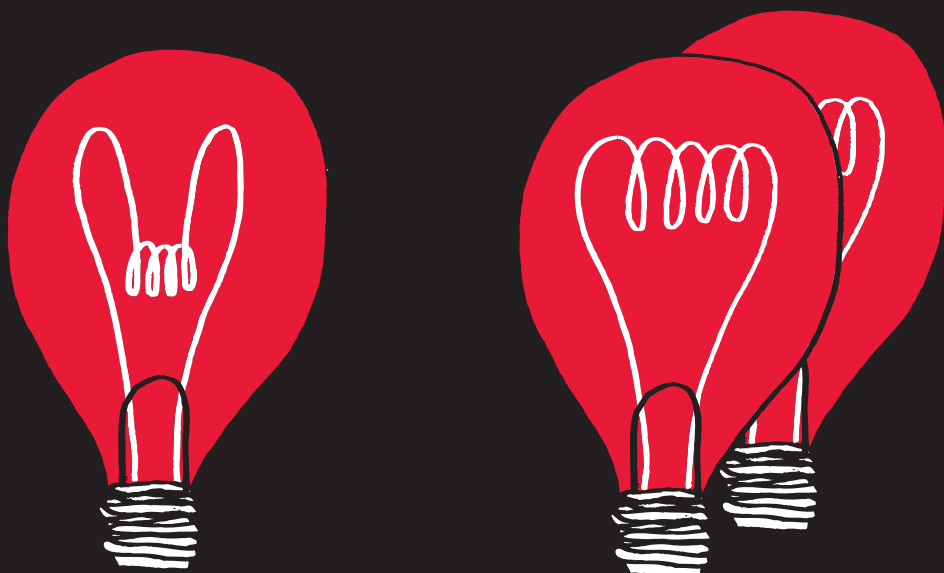
## **Uštedimo na energiji**

Priuštivost stana se od početka mora razumeti u kontekstu njegovog dugoročnog korišćenja. Zato je cilj znatno umanjenje energetske troškova zgrade. Upotrebom standarda "pasivne kuće" postiže se visok nivo izolacije, a uz izuzetno efikasan sistem grejanja i ventiliranja i znatna dodatna ušteda.



## **Proširimo stanovanje i van stana**

Stambena zgrada koju osmišljavaju budući stanari polazi od toga šta je zaista neophodno u stanu, šta se može deliti sa drugim stanarima (vešernica, soba za goste, krovna bašta ili dvorište i drugo) ili šta dodatno može doprineti zajednici - poput radnog prostora, vrtića, pa i nekog malog zajedničkog biznisa, na primer restorana.



## **Održimo stanove pristupačnim**

Kako bi im cena ostala niska, stanovi su u vlasništvu zadruge, dok stanari, članovi zadruge, stiču pravo na njihovo korišćenje. Ukoliko napuštaju zgradu, stanove ne mogu prodati na tržištu, a uložena sredstva im se vraćaju. Suština je da se na stanu ne može ostvariti profit i da oni ostaju pristupačni i drugima, a ne samo prvim stanarima.

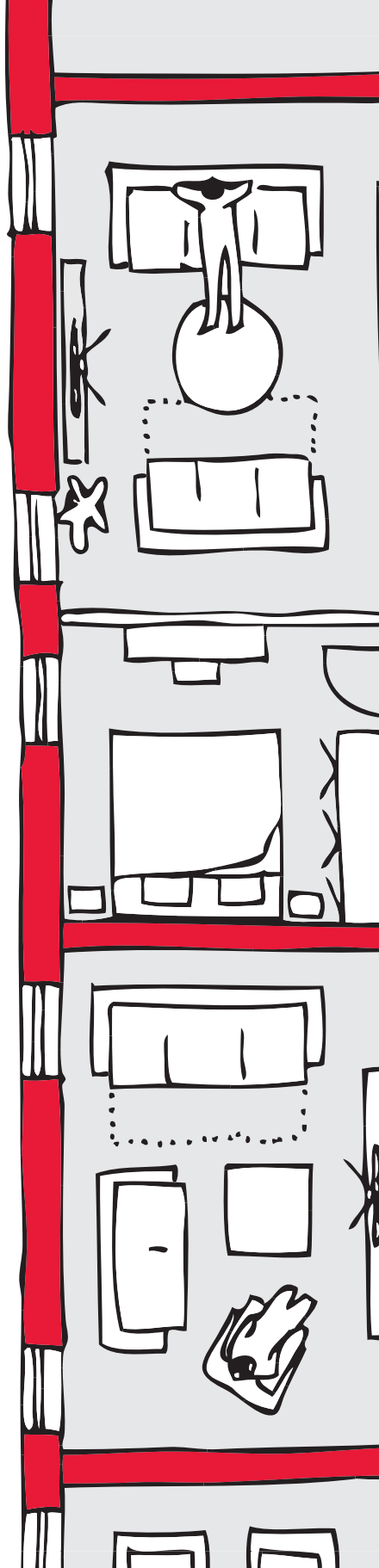
## **Podelimo iskustvo**

Ovakav model stanovanja je nov za Srbiju. Pošto ga uspešno uspostavimo, on može biti primenjen u drugom delu grada ili u drugom gradu. Ko gradi grad će učiniti model slobodno dostupnim na "open source" principima, i pomoći drugima da reše svoje stambeno pitanje na isti način.

# Prva zgrada, primer

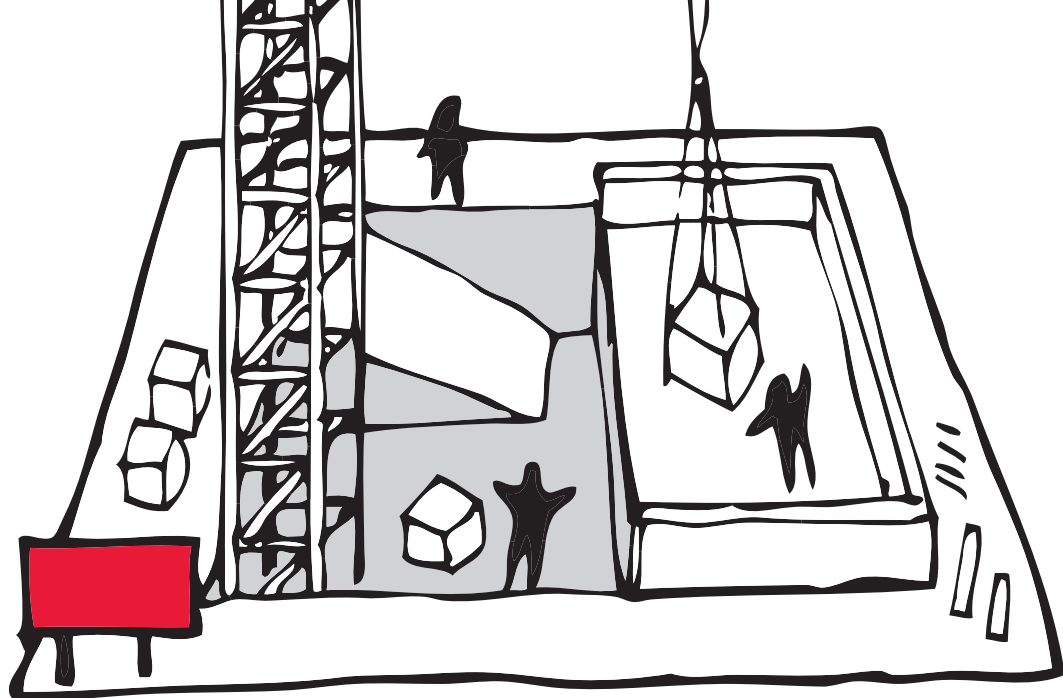
**Ko gradi grad  
se priprema za  
izgradnju prve  
zgrade, četvo-  
rospratnice u  
Beogradu, sa 23  
stana, za oko 50  
stanovnika.**

Ovaj projekat namenjen je čitavom nizu ljudi koji nisu u stanju da kupe skupi stan, ali bi učestvovali u jeftinijem, udruženom dolasku do njega. Na primer, mladi koji žele da se osamostale, ljudi koji nemaju stalni posao, ljudi prosečnih ili nižih primanja, ali i oni koji su u potrazi za zajednicom u kojoj bi drugačije živeli.









**Predviđene stambene jedinice kreću se od 24 do 84 m<sup>2</sup>, sa ukupno nešto preko 900 m<sup>2</sup> stambene površine.**

Pristup je modularan, što znači da se mogu dodavati prostorije. Osnovna stambena jedinica je 37m<sup>2</sup> za do dve osobe, koja uključuje dnevni boravak/spavaću sobu, trpezariju, kuhinju i kupatilo.

**Zgrada se gradi prema standardu energetske efikasne “pasivne kuće”, čime se komunalni troškovi (grejanje, električna energija) smanjuju za 40%.**

Umanjuje se i uticaj na okolinu i doprinosi se zdravijem

okruženju. Upotreba materijala dobrog kvaliteta omogućava minimalne troškove održavanja. **Uz to, zgrada ima i 10% zajedničkog prostora (oko 100 m<sup>2</sup>),** što omogućava stvaranje dodatne dobiti (na primer kroz iznajmljivanje).

**Ukupna investicija je procenjena na 950.000 evra.**

Zadruga u izgradnju ulaže 20% potrebnih sredstava (10% kroz učešće članova, 10% će činiti donacije), a ostatak se obezbeđuje putem zajedničkog kredita. Zgrada će biti završena u roku od tri godine od početka projekta.

# Ekspertiza i alati

**R**azvijajući novi stambeni model, Ko gradi grad tim stekao je čitav niz važnih ekspertiza i resursa: počevši od upravljanja projektom, preko pravnih pitanja, do detaljne analize troškova i uticaja gradnje na okolinu. Kako bismo stigli do najboljeg odgovora na izazov dugoročne stambene pristupačnosti, uspostavili smo saradnju sa priznatim stručnjacima na polju izgradnje, prava i finansija.

Uz to, razvili smo "open-source" alat - Open Financial Review Model (OpenFRM) - koji daje uvid u finansijsku opravdanost ovakvih projekata kolektivnog stanovanja. Kroz analizu dugoročnih troškova (life-cycle costs analysis, LCCA), on omogućava pregled svih troškova za različite tipove stanova. To uključuje projektovanje, izgradnju, finansiranje, održavanje i upravljanje objektom, na primer na period od 30 godina. Posetite [stambenipokret.rs](http://stambenipokret.rs) i saznajte više o alatu OpenFRM.



## Deo MOBE: mreža koja se širi

Pionirske stambene zadruge širom Centralne i Jugoistočne Evrope suočavaju se sa sličnim izazovima. Zato smo 2017. godine, sa još nekoliko sličnih zadruga iz regiona, formirali Stambenu mrežu MOBA. Sa njima zajednički razvijamo neophodna tehnička znanja, organizacione kapacitete i finansijske instrumente za realizaciju naših pilot projekata. Tako idemo ka iznalaženju načina za pristupačno stanovanje u regionu, iz pozicije stanara.

Okosnicu mreže MOBA ([www.moba.coop](http://www.moba.coop)) čine grupe iz Beograda (Ko gradi grad),

Budimpešte (Rákóczi kolektiv), Ljubljane (Zadrugator) i Zagreba (Zadruga za etičko finansiranje). Druge inicijative za zadružno stanovanje iz regiona koje su izrazile interesovanje za MOBA mrežu pridružice se tokom 2019. godine.

Mrežu podržavaju profesionalne organizacije na polju stanovanja - urbaMonde (Švajcarska i Francuska) i World Habitat (Velika Britanija), otvorena globalna zadruga Faircoop, servis za socijalno investiranje Socialni Inovatori (Slovačka) i beogradska kancelarija Fondacije Hajnrih Bel.



# Primeri iz drugih zemalja

**N**aš novi model odgovara specifičnostima stambenog konteksta u Srbiji, ali se gradi i na iskustvima drugih stambenih inicijativa nastalih u poslednjih 10 godina. Iako su ove ideje nove u našim krajevima, one su već testirane drugde u Evropi. Predstavljamo vam tri primera koji su nas inspirisali svojim organizacionim principima, finansijskim pristupom ili kriterijumima dizajna.

## Lajlak ko-stanovanje, Lids

**L**ajlak (Lilac) naselje zasnovano je na **kolektivnom stambenom vlasništvu** (mutual home ownership), zadružnom modelu u kojem su stanari angažovani na planiranju i izgradnji svojih domova, kao i u demokratskom upravljanju svojom stambenom zajednicom. Stanovi su u zakupu, sa garantovanim pravom korišćenja određene nekretnine u vlasništvu zadruga.

Mesečna rata svakog domaćinstva iznosi 35% njegovih neto primanja. Taj iznos pokriva otplatu zadružnog kredita banci, kao i troškove upravljanja, održavanja i osiguranja objekata. Članovi čija primanja rastu mogu ulagati u dodatne deonice, dok ljudi sa nižim primanjima mogu da obezbede mesto u takvoj zajednici. Kako cena stanovanja nije vezana za tržište, ona ostaje pristupačna i sledećim generacijama stanara.



Lajlak takođe stavlja naglasak na životnu sredinu. Naselje je građeno ModSel (ModCell) tehnologijom niske emisije ugljenika, zasnovanom na modernim prefabrikovanim drvenim panelima ispunjenim slamom, odlične toplotno-izolacione moći. Ovo je svakako primer tehnologije koju vredi isprobati u Srbiji.

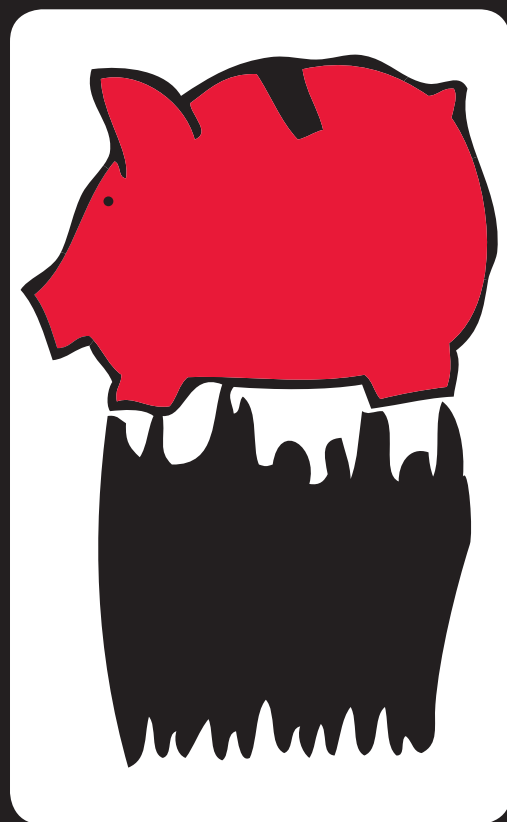
## **Sindikata stambenih zgrada, Nemačka**

**S**indikata stambenih zgrada (Mietshäuser Syndikat) je neprofitno investiciono društvo za zajedničku kupovinu stambenih zgrada. Osnovani su ga 1989. godine bivši skvoteri i stambeni aktivisti u Frajburgu, a danas u svojoj mreži ima 136 stambenih zgrada širom Nemačke.

Primarni cilj Sindikata je podrška ljudima koji žele da kolektivno i održivo upravljaju svojim stambenim prostorom, po društveno prihvatljivim cenama najma. Kupujući objekte, Sindikat čini život stanara nezavisnim od

uobičajenih planova stanodavaca - od podizanja rente, rušenja ili prenamene.

Sindikata nudi finansijsku, organizacionu i podršku u planiranju grupama sa niskim primanjima i ograničenim sredstvima koje bi želele da kupe stambenu zgradu. Sindikata ima svoj **obrtni investicioni fond** (revolving investment fund) koji omogućava čitavoj mreži zgrada članica da uspostavi ravnotežu među resursima projekata u različitim fazama razvoja.



## Urban Coop Berlin



**U**rban Coop Berlin (UCB) je novi **pokretač zadružnih stambenih projekata** koji povezuje one koji žele da učestvuju i vodi čitav proces od arhitektonske skice do predaje ključeva stanarima. Za svaku od zgrada osniva se nova stambena zadruga.

Kada se završi preliminarni dizajn i napravi računica, budući stanari rezervišu svoje stanove i vrše uplatu u zajednički fond, zavisno od kvadrature stana. Taj fond se koristi kako bi bio obezbedjen kredit,

potreban za pristupanje procesu izgradnje (banke obično očekuju da 20% vrednosti investicije bude sakupljeno unapred).

UCB tim stručnjaka modera i vodi proces planiranja i izgradnje. Oni savetuju buduće stanare, stvaraju uslove za začetak stambene zajednice, i pripremaju stanare da preuzmu upravljanje zgradom u budućnosti.



**Stanovanje u Srbiji  
se suočava sa  
ozbiljnim izazovima.  
Pridružite nam se da  
ih zajedno rešavamo!**



## O Ko gradi grad:

**Ko** gradi grad je formiran 2010. godine u Beogradu i jedna je od vodećih neprofitnih organizacija koje se u Srbiji bave stanovanjem iz pozicije građana. Naš tim ima iskustvo u projektnom menadžmentu, radu sa raznovrsnim akterima i arhitektonskom projektovanju. Rešavanju stambenog pitanja pristupamo iz nekoliko pravaca, uključujući javno zagovaranje i direktnu akciju. Primer su uspešne kampanje o nepristupačnosti stanovanja u Srbiji, iz 2016. i 2018. godine.

Predstavljeni pristup zadružnom stanovanju, zasnovan na principima "pametnije zgrade", rezultat je kolektivnog rada koji uključuje više od 50 javnih sastanaka, radnih stolova, poseta mogućim lokacijama, i predavanja gostujućih stručnjaka iz relevantnih oblasti iz Srbije i inostranstva. Naš tim je 2014. godine osvojio nagradu na evropskom arhitektonskom konkursu MILD Home (modularno, inteligentno, niskobudžetno, "uradi sam" stanovanje). Ko gradi grad 2017. godine postaje jedan od pokretača Stambene mreže MOBA, koja razvija nove načine za finansiranje i širenje stambenog zadrugarstva u Centralnoj i Jugoistočnoj Evropi.

Kako bismo podržali novi pristup širom Srbije, predstavili zadružni model i podelili resurse sa zainteresovanim grupama, 2018. godine smo pokrenuli platformu Stambeni pokret ([stambenipokret.rs](http://stambenipokret.rs)).

## IMPRESUM

### **tekst, dizajn i ilustracije:**

Ko gradi grad

### **izdavač:**

Ko gradi grad, Beograd

### **štampa:**

ATC, Beograd

### **podrška:**

Heinrich Böll fondacija, kancelarija u Beogradu

**[www.stambenipokret.rs](http://www.stambenipokret.rs)**

**[www.kogradigrad.org](http://www.kogradigrad.org)**

**[info@kogradigrad.org](mailto:info@kogradigrad.org)**

## CC BY-NC-SA

**Beograd / decembar, 2018**

CIP- Каталогизacija u publikaciji  
Narodna biblioteka Srbije

351.778.5(497.11)

728.2/.3(497.11)

316.334.56(497.11)

NOVI model pristupačnog, udruženog stanovanja /  
[tekst, dizajn i ilustracije] Ko gradi grad.- Beograd : Ko gradi grad,  
2018 (Beograd : ATC).- 23 str. : ilustr. ; 25 cm

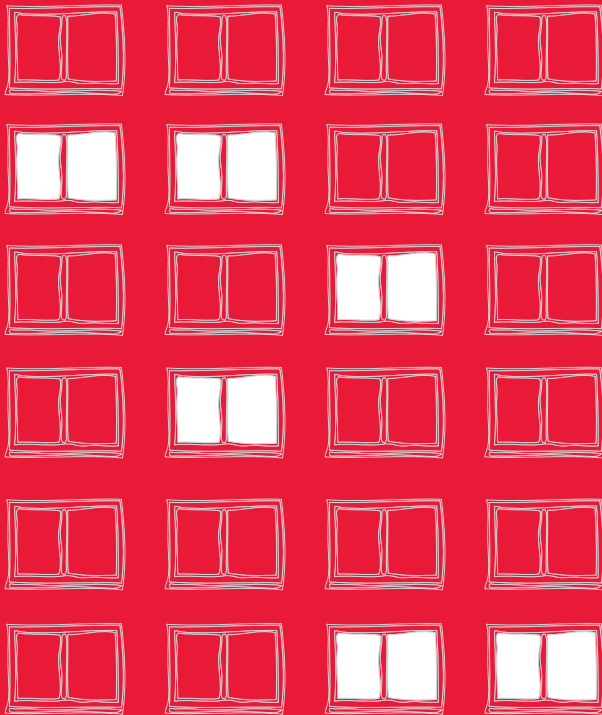
Tiraž 300.

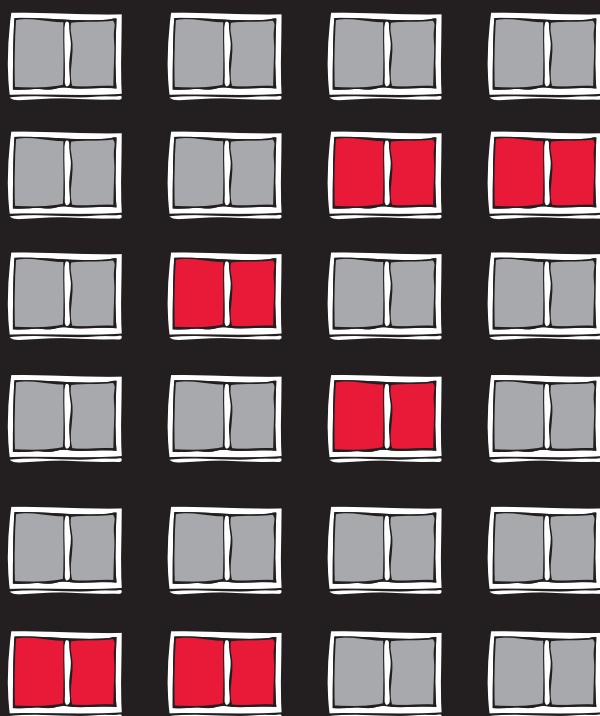
ISBN 978-86-80876-02-3

1. Ko gradi grad (Beograd)

- a) Stambena izgradnja- Srbija
- b) Stanovanje- Srbija

COBISS.SR-ID 272087564





**stambenipokret.rs**