



KA PRAVEDNIJIM STAMBENIM POLITIKAMA

Istraživanje javnog mnjenja o
percepciji uslova stanovanja i
potencijalnih mera u
stambenoj politici

2022 | 01



Istraživanje javnog mnjenja o percepciji uslova stanovanja i potencijalnih mera u stambenoj politici

Izdavač

Institut za urbane politike / Ministarstvo prostora

Autori istraživanja

Jovana Timotijević i Marko Aksentijević

Stručni konsultant

Vujo Ilić

Istraživanje sprovela

Agencija za istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnjenja Smart+ Research

Kvantitativno istraživanje:

Miroslava Nadaždin i Marko Nikolić

Kvalitativno istraživanje:

Snežana Ilić

Beograd, 2022.

Uvodne napomene

Osim dva puta godišnje, kada se objavljuju izveštaji Republičkog geodetskog zavoda o tržištu nepokretnosti, sve su učestalije vesti u medijima o nepriuštvosti stanovanja za rastući broj građana - "Cene nekretnina rastu iz dana u dan", "Cene stanova u Beogradu za tri godine skočilo i do 40 odsto", "Astronomske cene nekretnina u Srbiji", ... To bi mogao biti znak da, pre svega, rast nepriuštvosti dostiže sve veći intenzitet, ali i da se možda očekuje period kada ćemo, pritisnuti realnom situacijom, temeljnije preispitati dosadašnje stambene politike i prepuštanje regulacije cena u potpunosti tržišnoj logici.

Od masovne privatizacije društvenih stanova devedesetih, tržište stanova je postalo dominantno težište sektora stanovanja u Srbiji. Gledajući na građevinsku industriju kao ključnog pokretača ekonomije zemlje, *de facto* deregulacija zakonskog okvira pravdana je podrškom investicijama u izgradnju čiji je stambeni prostor bio ključni proizvod. Prateći globalne trendove, tržište nekretnina postalo je i tržište kapitala, te je sve manje onih koji na tržištu učestvuju radi kupovina ili najma sopstvenog doma, a sve više onih koji kupovinom stana zarađuju na špekulaciji ili štede svoj novac u ovoj čvrstoj valuti.

Paralelno sa tim, programi socijalnog stanovanja, a prema aktuelnom zakonu i *stambene podrške*, bili su konstantno nedostatni u odnosu na potražnju za cenovno pristupačnim stanovima. Uz to, za razliku od drugih zemalja u Evropi, Srbija nije radila na razvoju zakonske i institucionalne podrške razvoju drugih neprofitnih stambenih modela, uključujući zadružno stanovanje nove generacije, koji bi mogli da u simbiozi sa malim brojem javnih stanova predstavljaju protivtežu neregulisanom tržištu stanova.

Kao rezultat ovakvog usmerenja stambene politike i na nacionalnom nivou i na nivou samog Beograda, suočavamo se sa tim da tek nešto 10% stanovnika Srbije može da priušti da kupi ili iznajmi stan na tržištu (MGSI studija, 2017), da oko 50% stanovnika Srbije živi u prenasljenim stanovima (EU-Silc, 2021), da preko 11% (EU-SILC 2021) ukupne populacije živi u stambenim prostorima u kojima prokišnjava krov, postoji vlaga u zidovima, podovima ili temeljima.

U pokušaju da povede širu javnu diskusiju o postojećim uslovima stanovanja, dosadašnjoj stambenoj politici i mogućim pravcima njene drastičnije promene ka pravednijoj distribuciji stambenog prostora, kolektiv Ministarstvo prostora je sa još četiri organizacije - Ko gradi grad, A11 Inicijativa za ekonomska i socijalna prava, Hausing centar i Krov nad glavom - radio na predlogu konkretnih mera i ciljeva za dokumente gradske i nacionalne stambene strategije protekle tri godine.

Podstaknut ovim zajedničkim naporima, ali i kontinualnim nedostatkom podataka relevantnih za zagovaranje promena u oblasti stanovanja, kolektiv Ministarstvo prostora je ovim istraživanjem želeo da doprinese vaninstitucionalnom kreiranju znanja u oblasti stanovanja koje može biti od koristi svima koji se bave stambenim politikama, analizom stambenih uslova ili bore se da pravo na stan bude ostvareno za sve stanovnike Beograda i cele Srbije.

Istraživanje smo realizovali u okviru projekta “Ka pravednijim stambenim politikama”, uz podršku Fonda za otvoreno društvo. U datim okvirima i ograničenjima, ovo istraživanje smo pokrenuli sa dva cilja - da ispitamo percepciju građana o uslovima u kojima stanuju i dominantnoj stambenoj politici, a onda i o mogućim merama koje smo kao skup organizacija razvili i predložili u strateškim dokumentima. Njegovi rezultati tek nam mogu dati obrise raspoloženja građana u odnosu na različite predložene mere, ali i objasniti uzroke takve percepcije. Pretpostavljamo da će takve informacije biti značajne svima koji izučavaju uslove stanovanja ili se bore za pravo na stan, ali se nadamo se će i predstavnicima institucija skrenuti pažnju na neke od mera koje imaju izraženu podršku javnosti i ohrabriti ih da takve mere integrišu u strateške dokumente, kako bismo napravili neophodni zaokret u oblasti stanovanja.

Glavno istraživanje je rađeno na uzorku građana Beograda, u periodu između novembra 2021. i februara 2022. godine u dve faze.

U prvoj fazi je sprovedeno 5 fokus grupa (u trajanju od po 2.5 sata) sa ukupno 30 učesnika. Zbog još uvek aktuelnih mera protiv epidemije COVID-19 fokus grupe su realizovane onlajn, preko Zoom platforme. Diskusiju je vodila neutralna moderatorka uz pomoć polu-strukturisanog vodiča, sa predefinisanim temama.

U fokus grupama su učestvovali građani i građanke Beograda, koji imaju različiti stambeni status. Unutar svake grupe su bili građani i građanke sa istim, odnosno sličnim stambenim statusom, podeljeni na sledeći način:

- vlasnici i suvlasnici koji su do stambenog prostora u kom žive došli putem nasledstva
- vlasnici i suvlasnici koji su do stambenog prostora u kom žive došli samostalno, novcem koji su sami stekli ili uz pomoć kredita
- vlasnici i suvlasnici, najmodavci, koji izdaju u zakup stambeni prostor drugim privatnim licima
- zakupci, odnosno podstanari, koji iznajmljuju stambeni prostor od drugih privatnih lica
- ljudi koji žive sa nekim, ali razmišljaju o skorom osamostaljivanju

Ovakva podela je motivisana pretpostavkom da će stambeni status u velikoj meri oblikovati i sudove ispitanika, posebno kada su pojedine predložene mere u pitanju.

Na osnovu dobijenih rezultata, koncipirana je i anketa za drugu, kvantitativnu fazu. Anketa je urađena na uzorku od 500 ispitanika, reprezentativnom po polu i uzrastu.

Svakako je anketiranje nezahvalno kada je potrebno izjasniti se o određenim merama o kojima ne postoji već dovoljno informacija u sredstvima informisanja. Zbog toga smo takođe merili i na koji način se menjaju odgovori u situacijama u kojima se dodatno ponudi i obrazloženje za određeni predlog. Čak i u tom slučaju, smatramo da bi dodatno, duže obrazloženje određenih mera moglo da dodatno izmeni stepen podrške određenim merama. Ovi rezultati, međutim, mogu predstavljati korisnu referencu za svaki dalji razgovor i novo istraživanje o stambenoj politici.

Sadržaj

Kvantitativno istraživanje 6

- Metodologija 8
- Ključni nalazi 14
- Prikaz rezultata istraživanja 15
 - Stambeni status 15
 - Priuštivost i uslovi stanovanja 24
 - Podrška stambenim merama 26

Kvalitativno istraživanje 33

- Metodologija 34
- Percepcija opštih uslova stanovanja u tržišnim uslovima 35
- Uslovi zakupa 37
- Kvalitet stanovanja 39
- Odnos prema predlozima mera koje bi vodile pravednijim stambenim politikama 40
- Sumarna evaluacija svih mera 55
- Predlozi za dalje razmišljanje i razradu predloga mera proistekli sa fokus grupa 57

Kvantitativno istraživanje

1_Metodologija

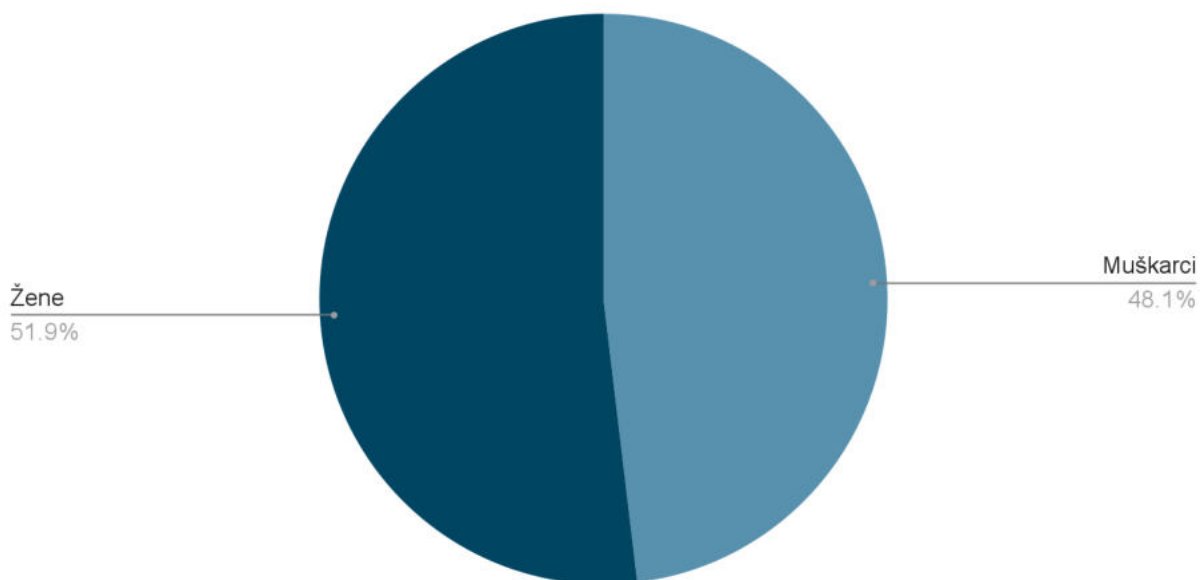
Napomena: Podaci u prvom delu izveštaja za teritoriju Srbije dobijeni su iz dodatnog istraživanja koje je agencija Smart+ Research sproveda u prvoj polovini 2022. godine, a u koje je integrisano nekoliko pitanja u vezi sa stambenim statusom. U metodologiji su stoga prikazana oba uzorka.

.....
Srbija

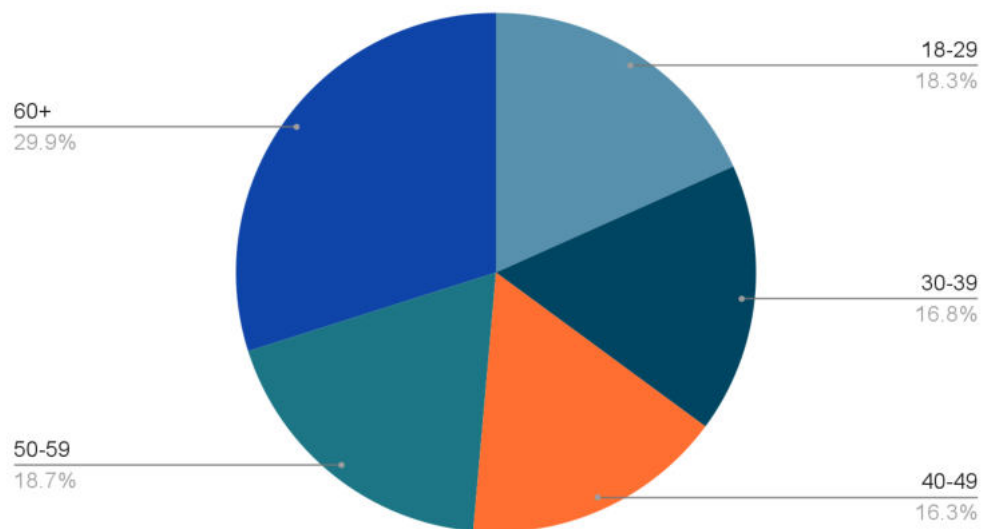
Kvantitativno istraživanje:

- Tehnika prikupljanja podataka – CAPI (f2f)
- Trajanje ankete – oko 10 minuta
- Trajanje terena: 23.02. – 08.03.2022.
- Uzorak: n = 1000
- Uzorak stanovnika Srbije nacionalno reprezentativan prema polu, uzrastu i regionu

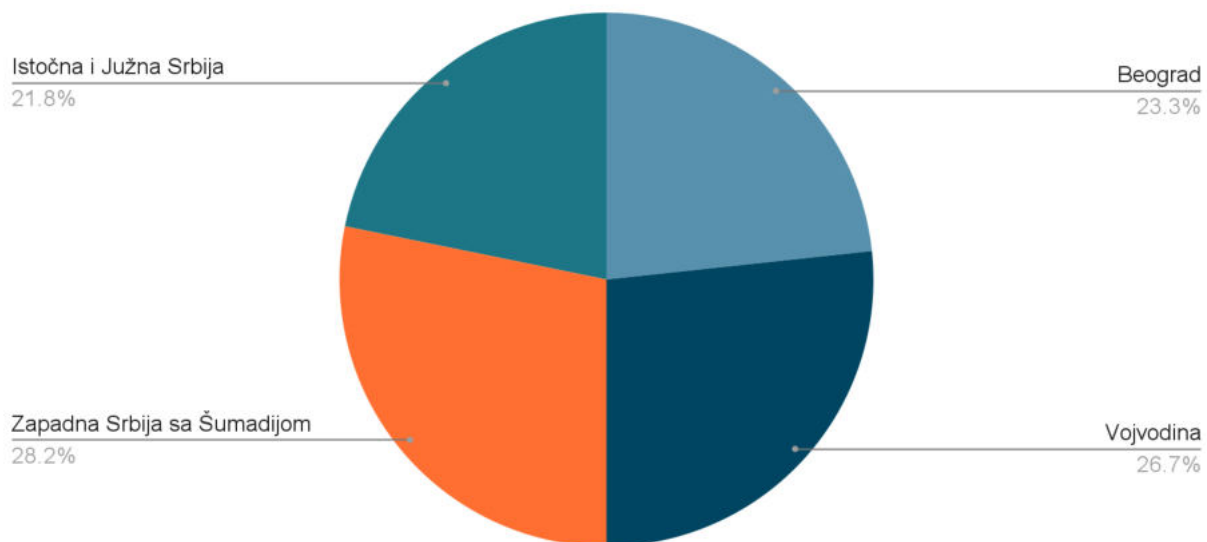
Grafik 1. Distribucija uzorka prema polu/rodu



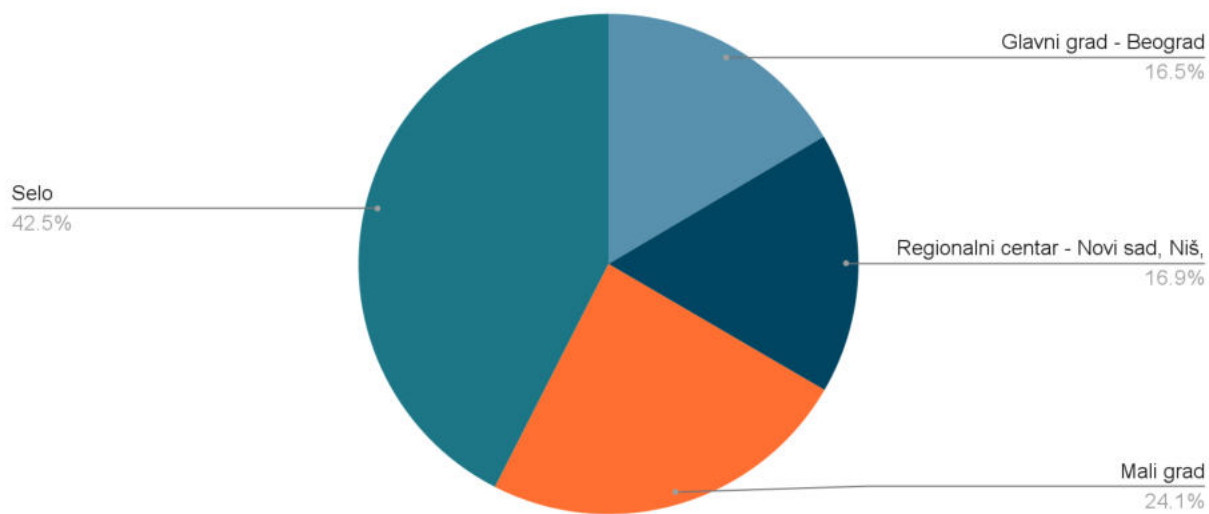
Grafik 2. Distribucija uzorka prema godinama starosti



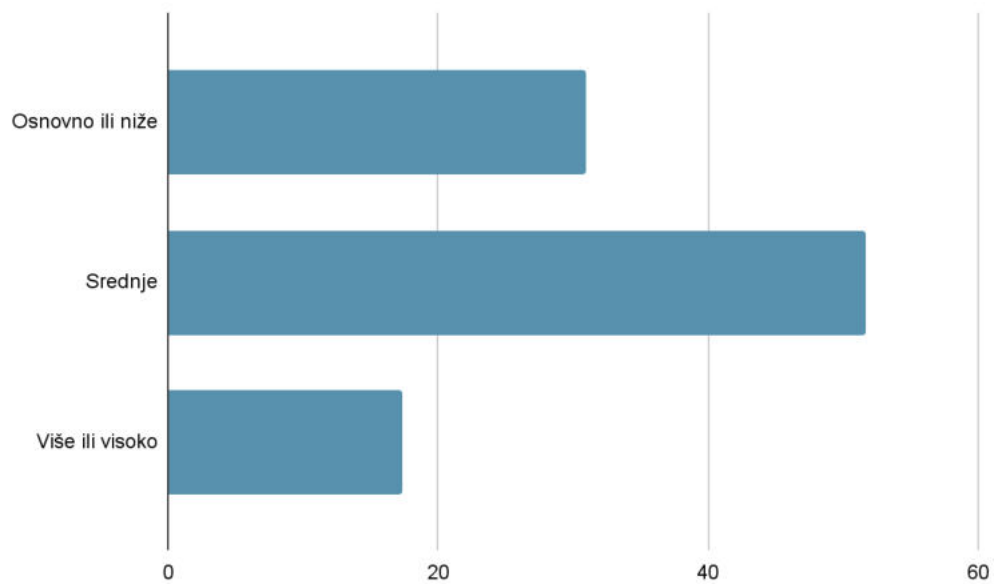
Grafik 3. Distribucija uzorka prema teritoriji



Grafik 4. Distribucija uzorka prema vrsti naselja



Grafik 5. Distribucija uzorka prema nivou obrazovanja



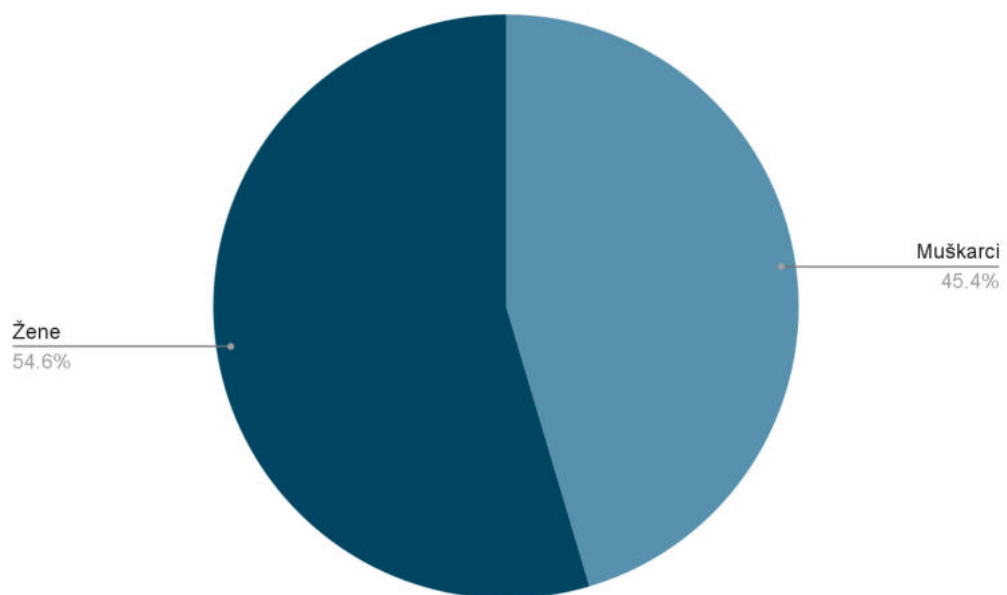
.....
Beograd

Kvantitativno istraživanje:

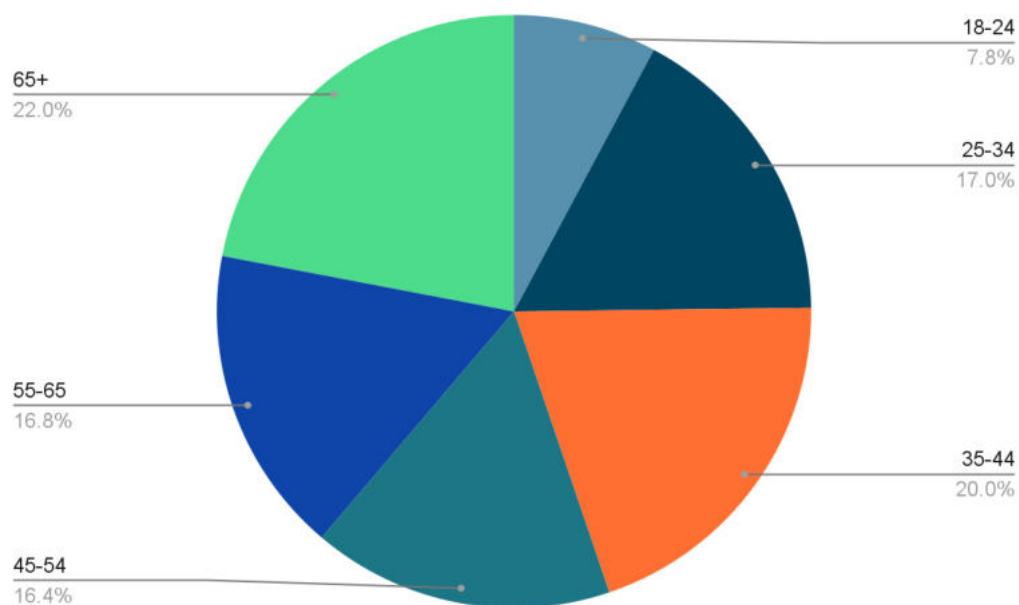
- Tehnika prikupljanja podataka – CAPI (f2f)
- Trajanje ankete – oko 10 minuta
- Trajanje terena: 18.01. – 02.02.2022.

- Uzorak: n = 500
- Uzorak Beograđana reprezentativan prema polu i uzrastu

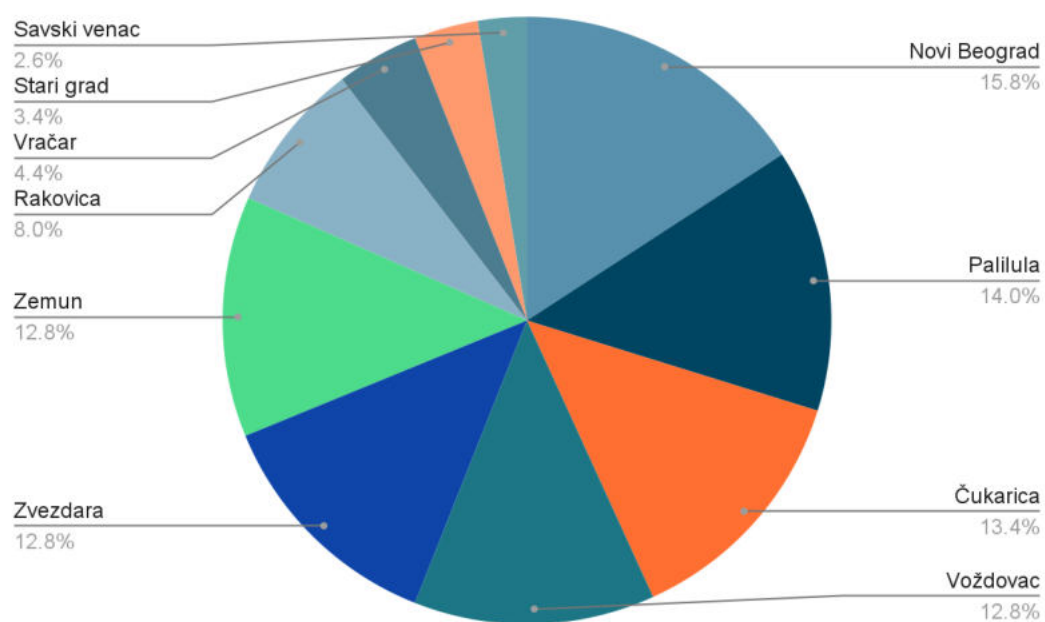
Grafik 6. Distribucija uzorka prema polu/rodu



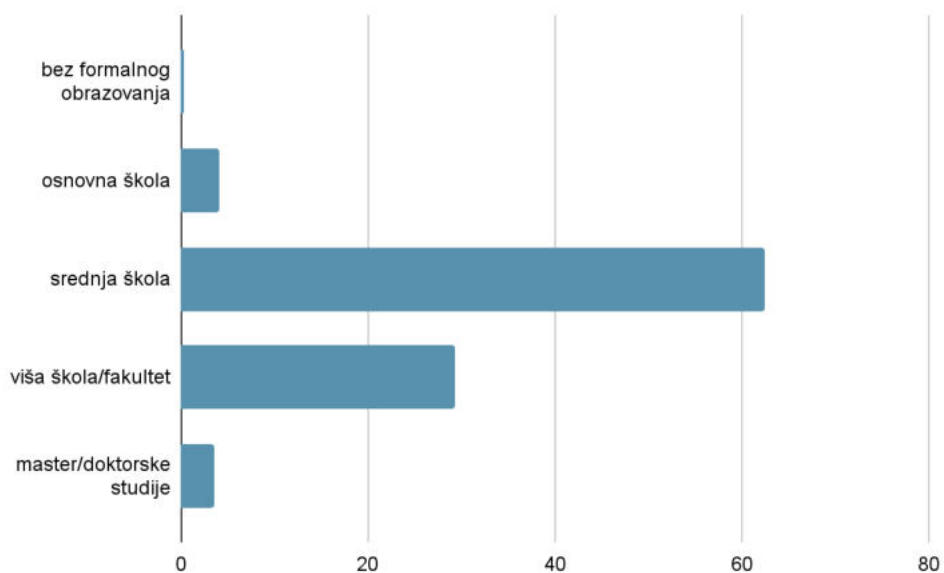
Grafik 7. Distribucija uzorka prema godinama starosti



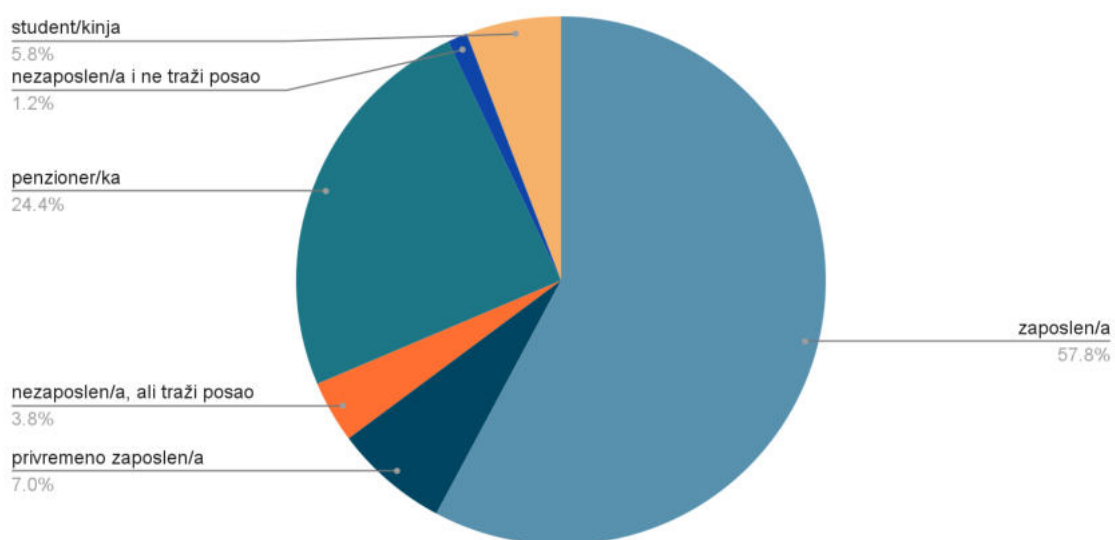
Grafik 8. Distribucija uzorka prema beogradskim opštinama



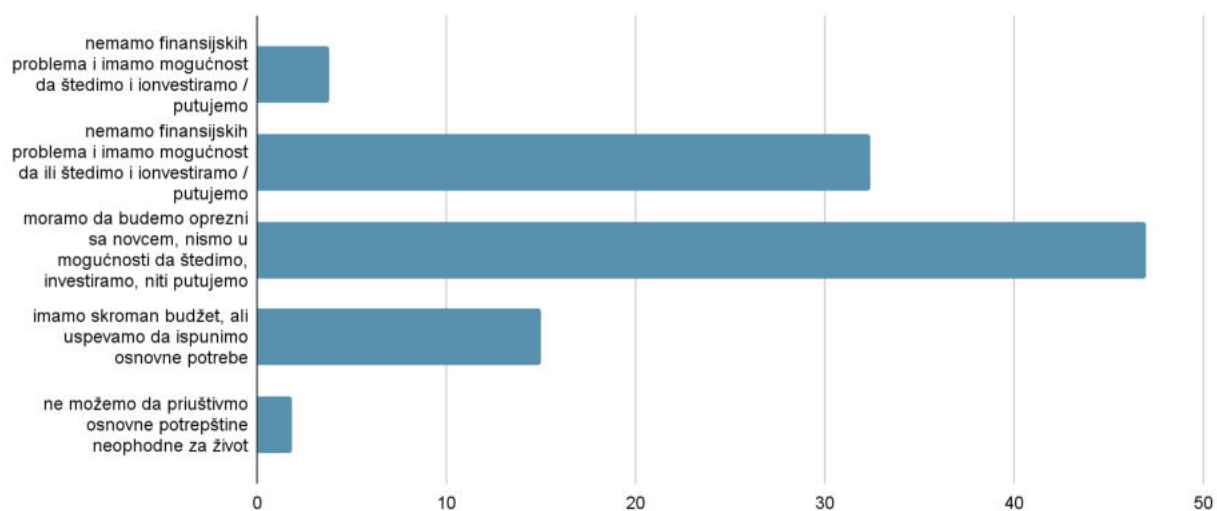
Grafik 9. Distribucija uzorka prema nivou obrazovanja



Grafik 10. Distribucija uzorka prema statusu zaposlenosti



Grafik 11. Distribucija uzorka prema samoproceni ekonomskog statusa



2_Ključni nalazi

Dok je broj podstanara u Srbiji u urbanim sredinama nešto više od 14%, u Beogradu je čak 25%. U Beogradu su podstanari predominantno uzrasta 25-44 godina (60%) i češće izjavljuju da imaju skroman budžet u odnosu na građane koji žive u prostoru koji je u njihovom vlasništvu (23% vs. 15%). Od uslova stanovanja, jedine statistički značajne razlike su utvrđene na zadovoljstvu osvetljenošću stambenog prostora kojom su podstanari nešto manje zadovoljni.

Građani sa skromnijim budžetom su manje zadovoljni kvadraturom prostora u kojem žive i imaju veće probleme sa osvetljenošću, zagrejanošću i vlagom. Očekivano, troškove stanovanja oni vide kao previsoke za sopstveni budžet. Međutim, troškovi stanovanja se i kada posmatramo ceo uzorak vide kao previsoki (64%), a situacija je još nepovoljnija kada se procenjuje priuštivost stanova (68%). Stoga nije iznenađujuće što su glavne prepreke za promenu stambene situacije (onih koji za tim imaju potrebu) finansije i visoke cene nekretnina.

Od procenjivanih stambenih mera vezanih za iznajmljivanje stanova najbolje se pokazala ona koja podrazumeva ograničavanje rasta cene iznajmljivanja tako da bude usklađen sa rastom prosečnih prihoda (čak 4/5 je spremno da je podrži). Veće oporezivanje stanova u kojima niko ne živi nailazi na negativne reakcije svakog petog ispitanika čak i kada im se objasni logika koja stoji iza ove mere. Bez obzira na nešto veći broj negativnih reakcija, treba napomenuti da bi većina građana podržala ovu meru (57%). Smanjenje poreza na dohodak kako bi se ohrabrilо potpisivanje ugovora o zakupu stana je mera koju bi podržalo 62% građana.

Praktično da nema građana (1%) koji se ne slažu da grad ili država treba da izdvajaju više sredstava za podršku građanima kojima je cena stanovanja previsoka u odnosu na prihode. Stambena mera koja se pokazala kao najprivlačnija jeste pružanje subvencija namenjenih poboljšanju kvaliteta stambenog prostora socijalno ugroženih domaćinstava. Jako dobro se pokazala i mera koja podrazumeva javno finansiranje izgradnje neprofitnih stanova, pri čemu je privlačnija opcija davanje ovakvih stanova na otkup nego na najam. Evaluacija mere o eksproprijaciji nedovršenih stambenih objekata podseća na onu vezanu za veće oporezivanje stanova u kojima niko ne živi – 19% bi bilo protiv mere, ali bi ipak 56% podržalo meru.

Iako bi 3 od 4 Beograđana podržalo zabranu prunudnog iseljenja iz jedinog doma, podrška ovoj meri znatno varira u zavisnosti od razloga zbog kojeg dolazi do iseljavanja. Dok su građani prilično blagonakloni u situaciji kad je odgovornost na investitoru koji je gradio zgradu, dosta veći broj smatra iseljenje opravdanim kada se radi o bespravnom zauzeću javne svojine i duga prema zelenošima. Stiče se utisak kao da su građani olako spremni da kazne, tj. imaju mnogo manje empatije za sugrađane koji duguju zelenošima nego banci (a za koje imaju još više razumevanja ukoliko su isplatili veći deo kredita ili iz objektivnih razloga trenutno ne mogu da plaćaju ratu kredita).

Pripadnici bezbednosnih snaga se ne percipiraju kao prioritetna grupa za dobijanje pomoći države u rešavanju stambenog pitanja – daleko bolje se pozicioniraju domaćinstva koja žive ispod linije siromaštva i mladi bračni parovi. Samohrani roditelji i porodice sa više dece se takođe vide kao grupe koje bi trebalo da dobiju pomoć države.

3_Prikaz rezultata istraživanja

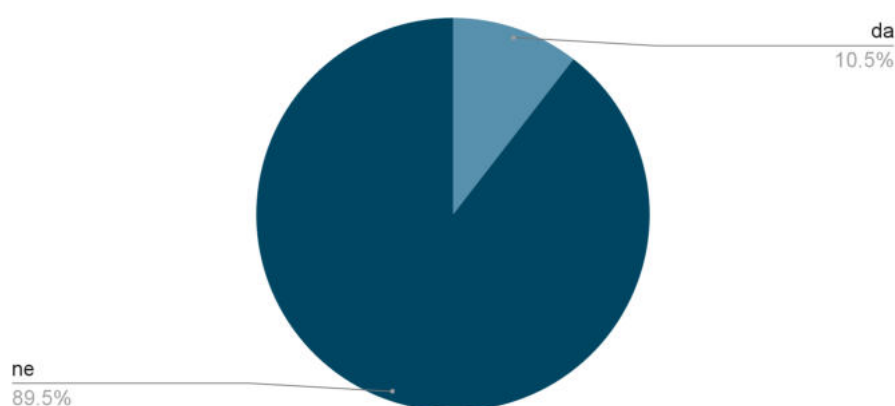
3.1. Stambeni status

Srbija

U Srbiji oko 1 u 10 stanovnika iznajmljuje stambeni prostor u kom živi, dok je u urbanim sredinama u Srbiji, ovaj broj nešto veći - oko 14%. Od onih koji ne plaćaju zakup, u većini slučajeva žive u prostoru koji je u njihovom vlasništvu ili vlanisštvu nekoga sa kim žive (preko 95%). Ovaj procenat se ne menja značajno kada se uporede ukupna populacija i urbana populacija u Srbiji. Od onih koji nemaju stan u svom vlasništvu, čak je polovina onih koji uopšte ne planiraju da kupe stan, a dva najčešća razloga za to su finansijske prirode - nedovoljna primanja (¼ odgovora) i nedostatak novca za učešće u stambenom kreditu (oko 14%)

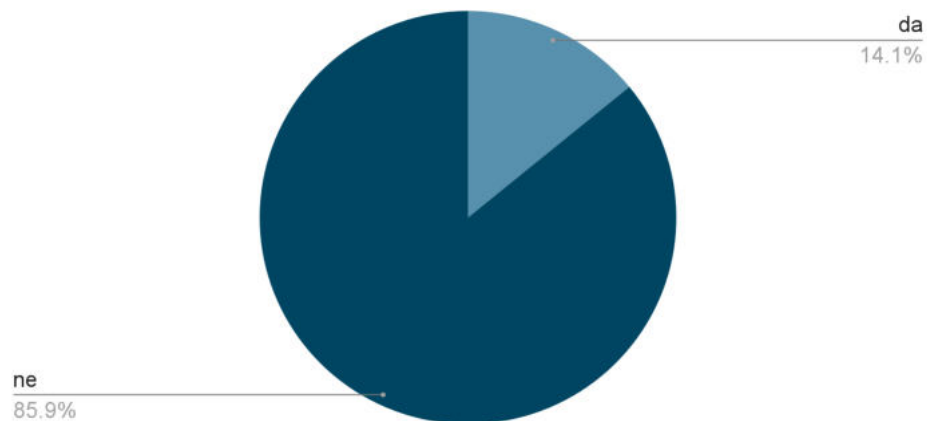
Grafik 12a. *Da li plaćate zakup za kuću ili stan u kojem živite (odnosno, da li iznajmljujete stan/kuću u kojoj živite)?*

(ukupna populacija, n=1000)

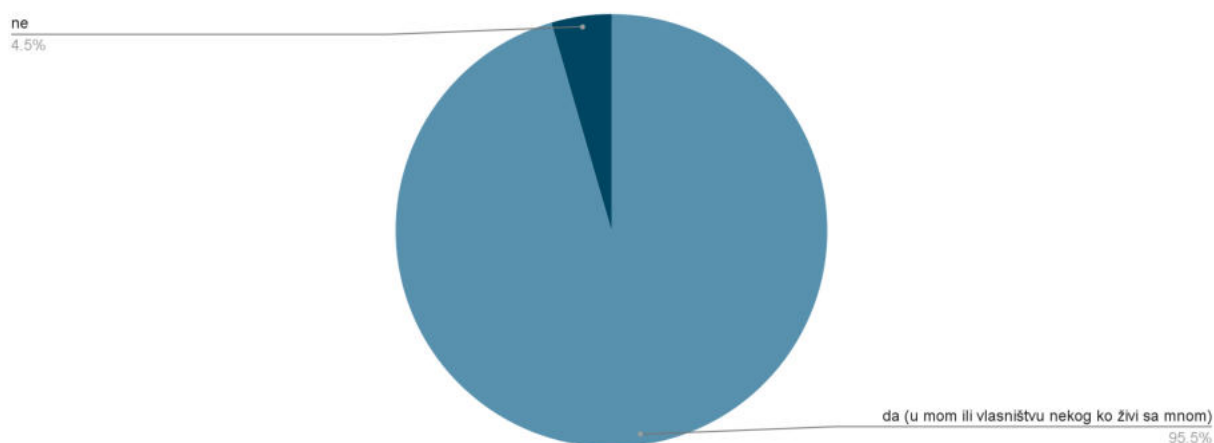


Grafik 12b. *Da li plaćate zakup za kuću ili stan u kojem živite (odnosno, da li iznajmljujete stan/kuću u kojoj živite)?*

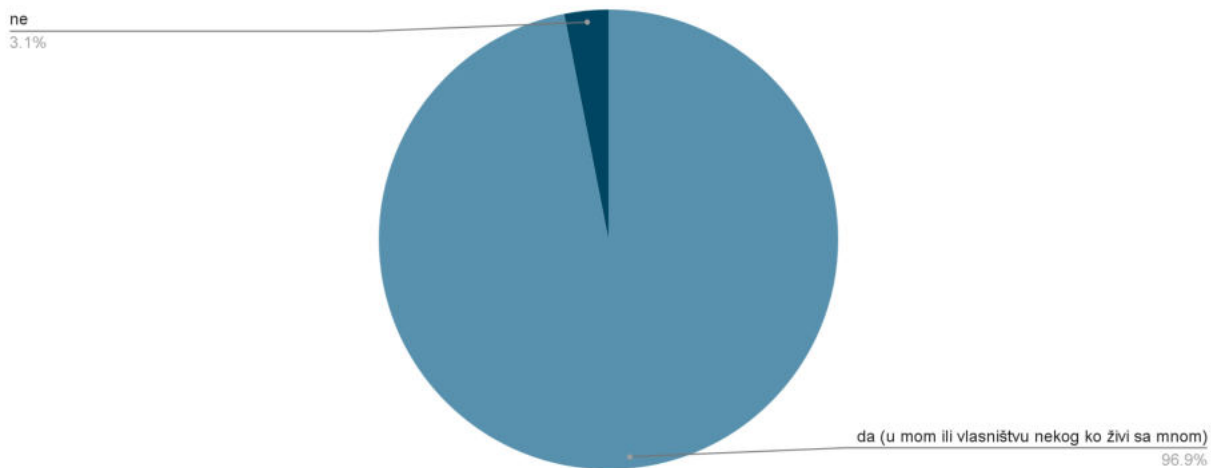
(urbana populacija, n=575)



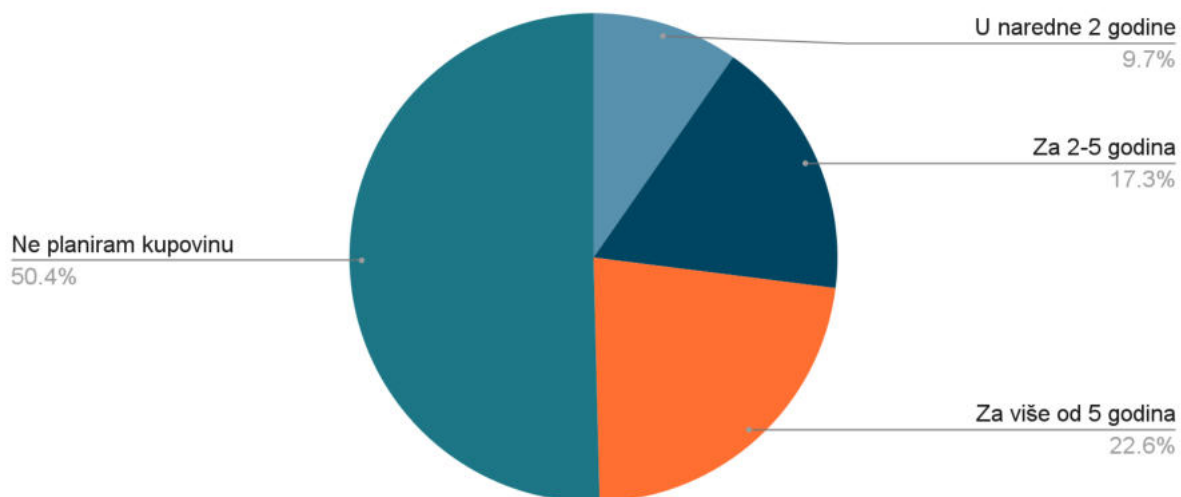
Grafik 13a. *Da li je prostor u kojem živite u Vašem vlasništvu ili u vlasništvu nekoga ko živi sa Vama?* (ukupna populacija, n=895, koji ne iznajmljuju stan/kuću)



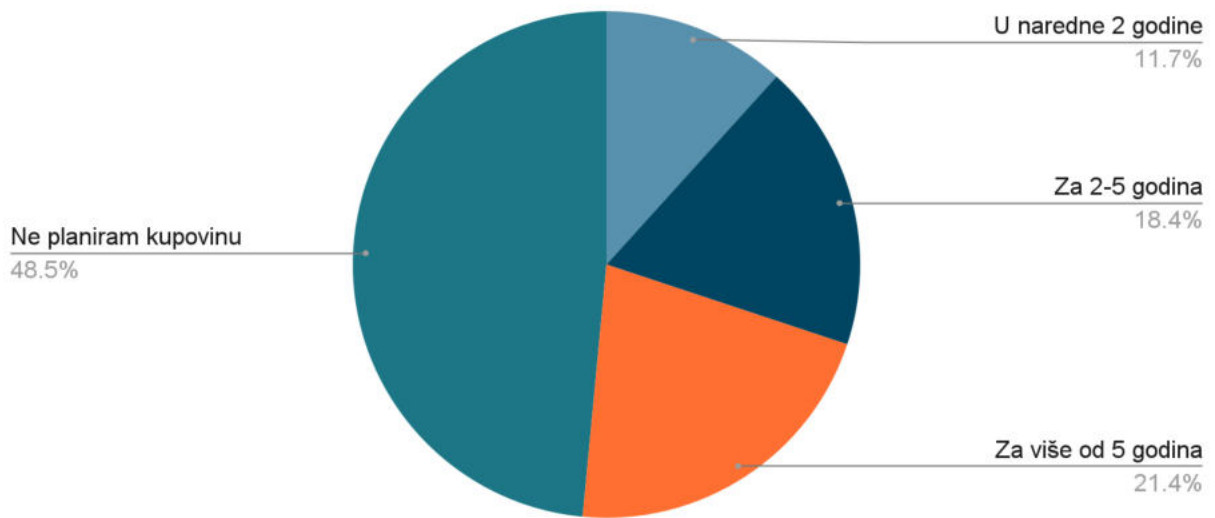
Grafik 13b. *Da li je prostor u kojem živite u Vašem vlasništvu ili u vlasništvu nekoga ko živi sa Vama?* (urbana populacija, n=494, koji ne iznajmljuju stan/kuću)



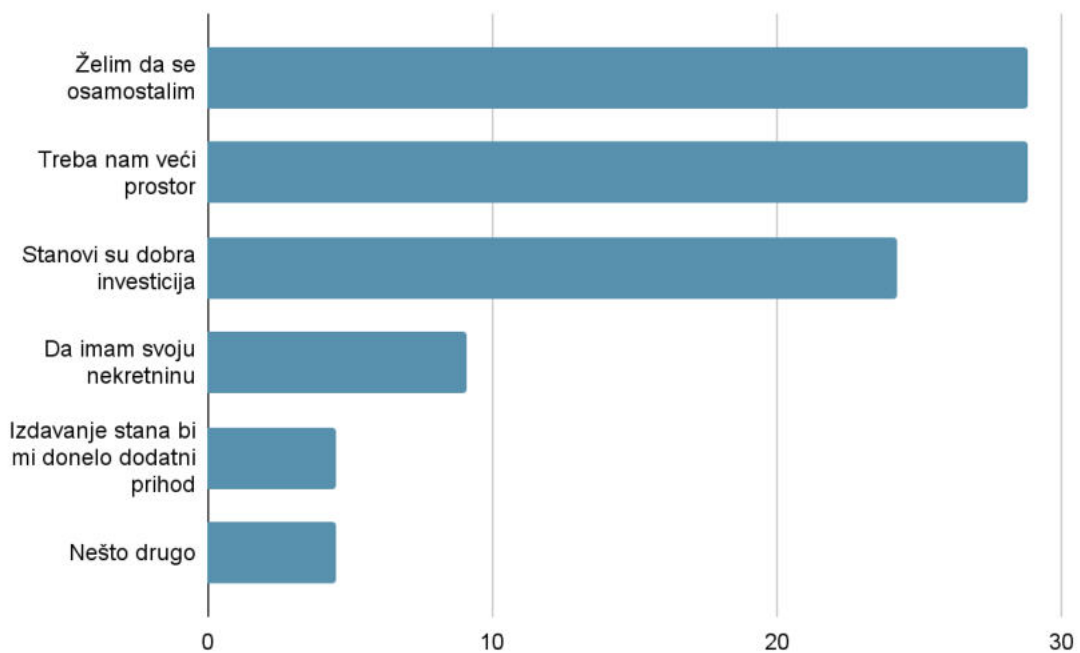
Grafik 14a. *Da li i kada planirate da kupite stan ili kuću?*
 (ukupna populacija, n=133, osobe koje žive u stanu koji nije u njihovom vlasništvu)



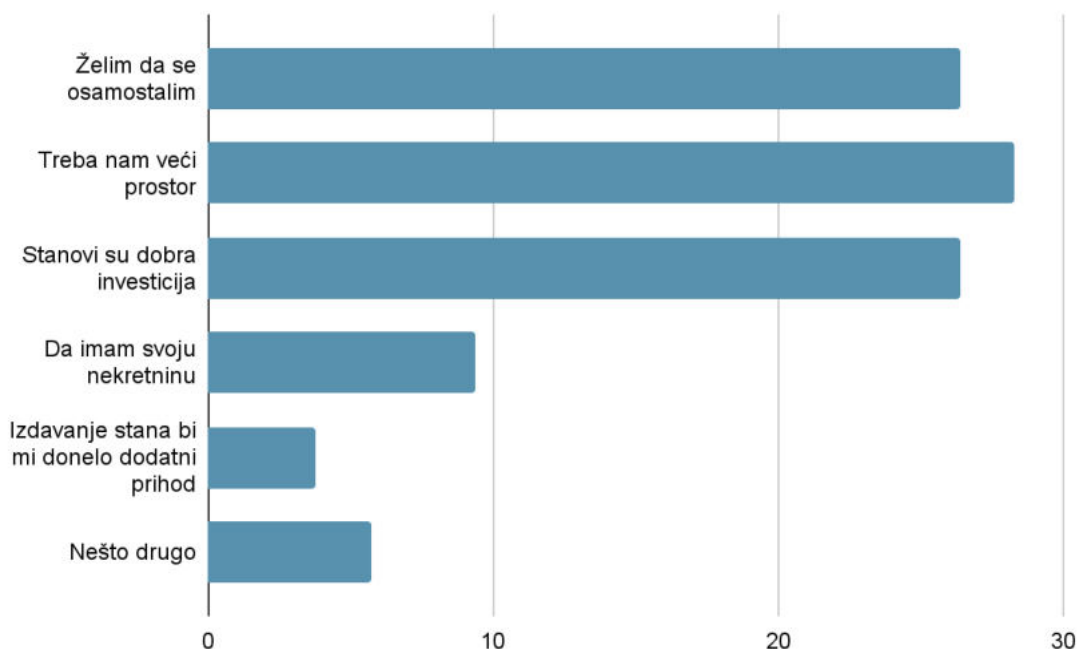
Grafik 14b. *Da li i kada planirate da kupite stan ili kuću?*
 (urbana populacija, n=103, osobe koje žive u stanu koji nije u njihovom vlasništvu)



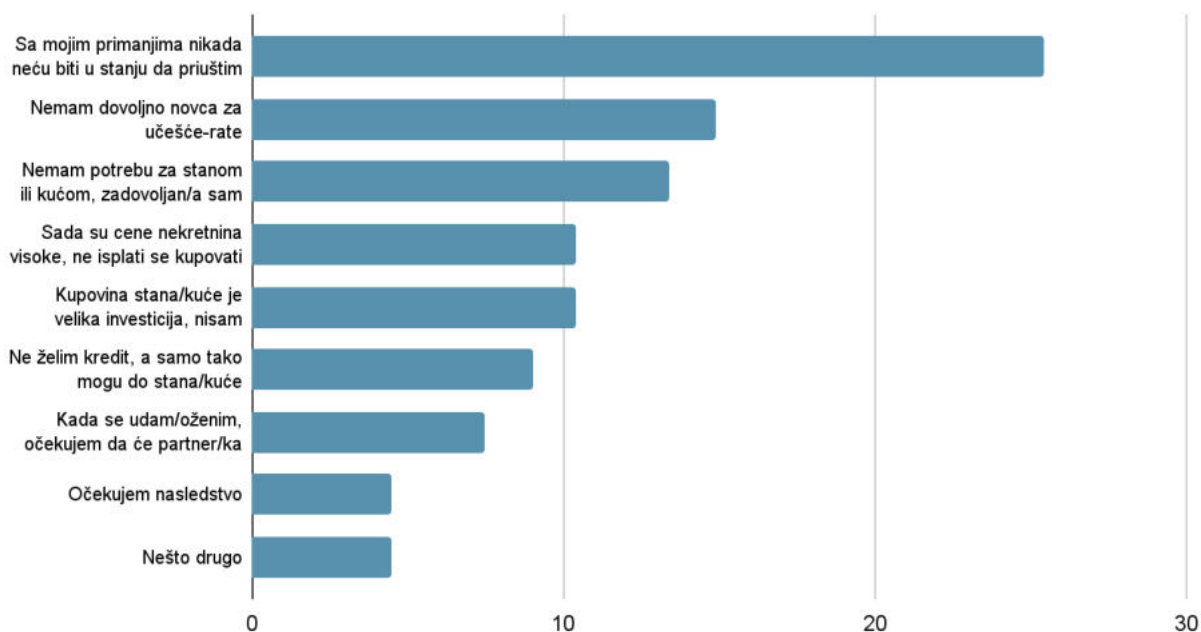
Grafik 15a. *Iz kog razloga planirate da kupite stan ili kuću?*
 (ukupna populacija, n=66, osobe koje planiraju da kupe stan/kuću)



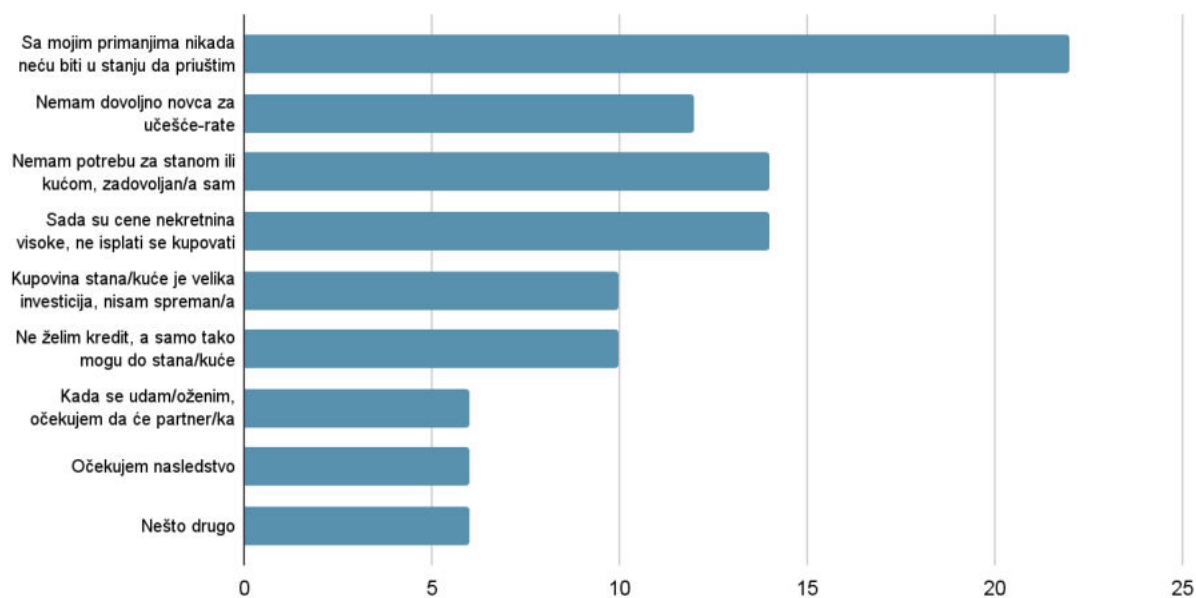
Grafik 15a. Iz kog razloga planirate da kupite stan ili kuću?
(urbana populacija, n=53, osobe koje planiraju da kupe stan/kuću)



Grafik 16a. Zbog čega kupovina stana/kuće nije u vašim planovima?
(ukupna populacija, n=67, osobe koje ne planiraju da kupe stan/kuću)



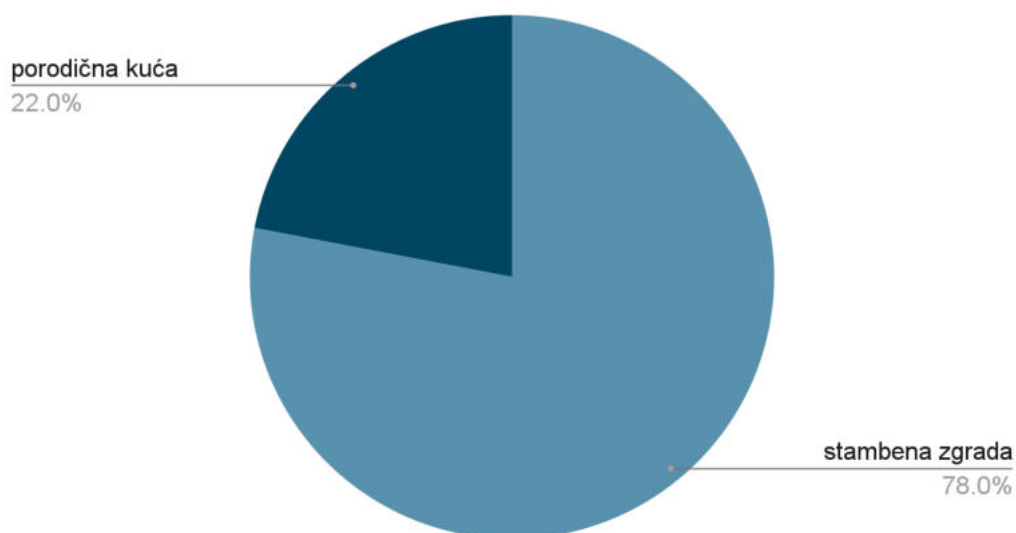
Grafik 16b. Zbog čega kupovina stana/kuće nije u vašim planovima?
(urbana populacija, n=50, osobe koje ne planiraju da kupe stan/kuću)



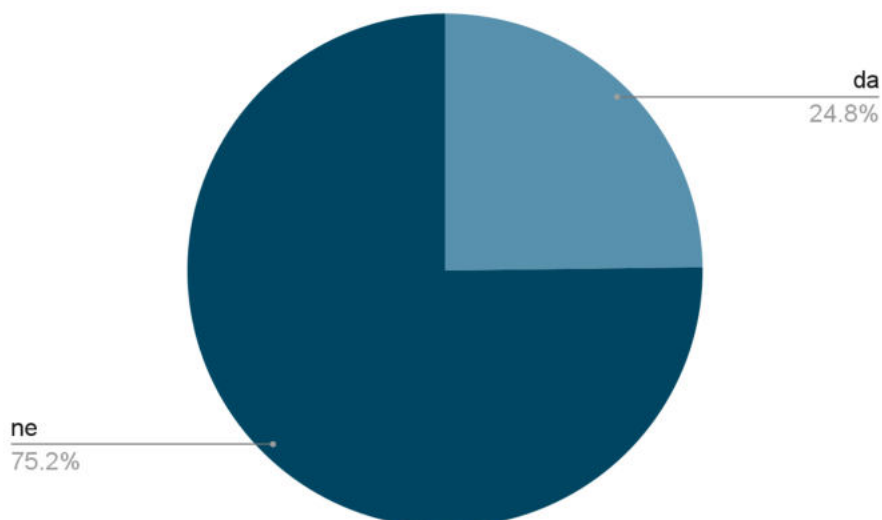
Beograd

Svaki četvrti Beograđanin plaća zakup kuće/stana u kojem živi. Beograđani koji ne plaćaju zakup u većini slučajeva (93%) žive u prostoru koji je u njihovom vlasništvu ili vlasništvu nekog ko sa njima živi. U odnosu na ljude koji žive u prostoru koji je u njihovom vlasništvu, među podstanarima ima više osoba uzrasta 25-44 godina (60% vs. 29%) i češće će saopštiti da imaju skroman budžet (23% vs. 15%).

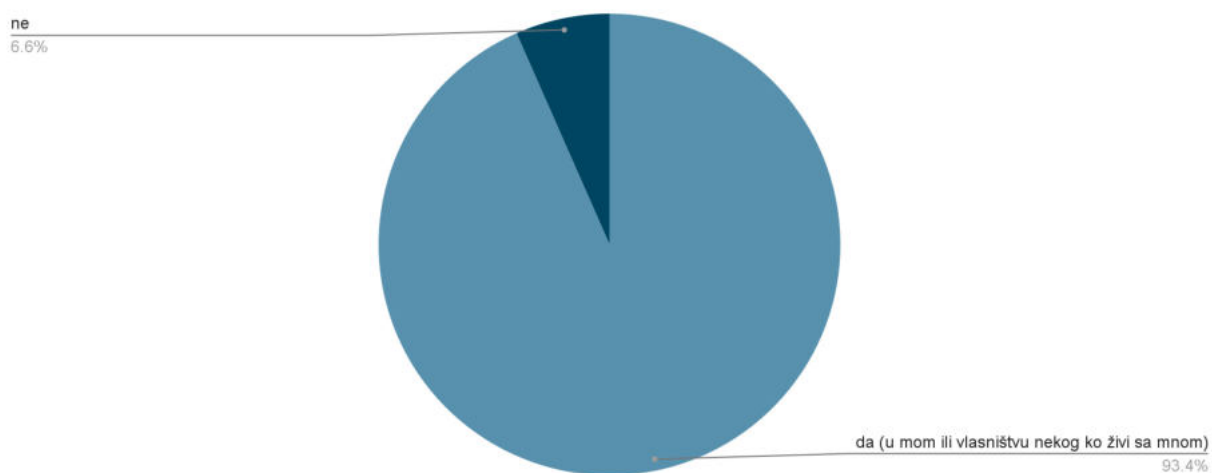
Grafik 17. *Da li trenutno živite u stambenoj zgradi ili u porodičnoj kući?*
(ukupna populacija, n=500)



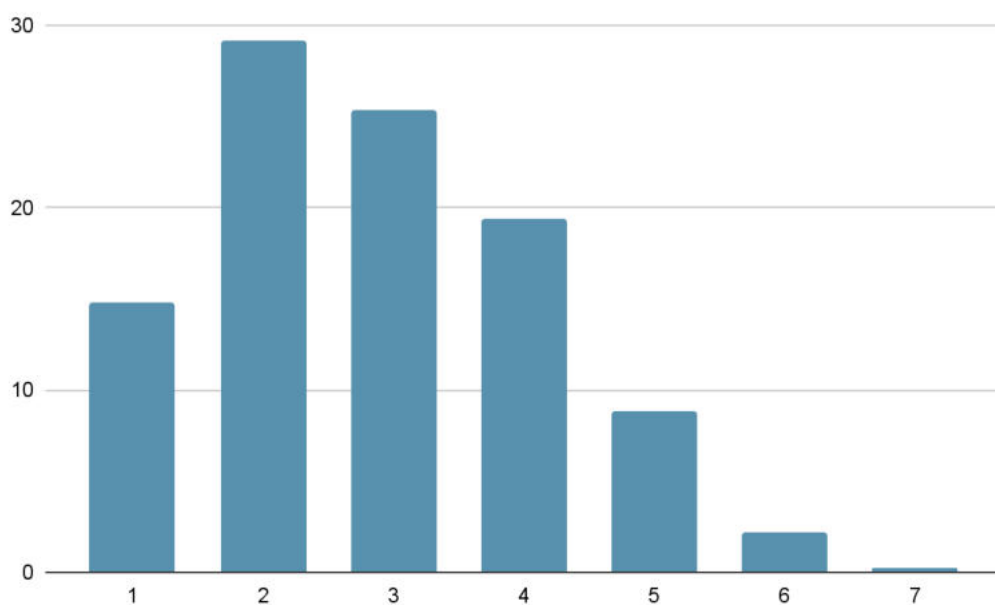
Grafik 18. *Da li plaćate zakup za kuću ili stan u kojem živite (odnosno, da li iznajmljujete stan/kuću u kojoj živite)?*
(ukupna populacija, n=500)



Grafik 19. *Da li je prostor u kojem živite u Vašem vlasništvu ili u vlasništvu nekoga ko živi sa Vama?*
(ukupna populacija, n=376, koji ne iznajmljuju stan ili kuću)



Grafik 20. *Uključujući i Vas, koliko ljudi živi u Vašem domaćinstvu?*
(ukupna populacija, n=500)



Grafik 21a. *Kolika je kvadratura stana u kom živite?*
(ukupna populacija, n=390)

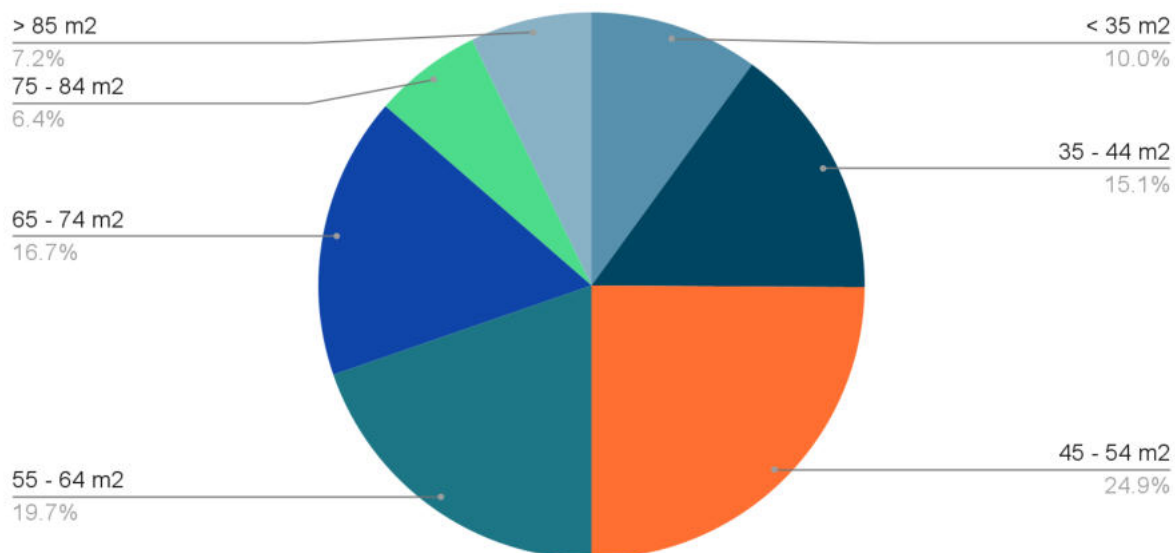


Tabela 1. *Distribucija stanova prema veličini domaćinstva i kvadraturi stana*

	1 član	2 člana	3 člana	4 člana	5 članova	6 članova
< 35 m2	25.4	15.2	4.0	1.3	0.0	0.0
35-44 m2	35.6	17.6	12.0	3.9	3.7	0.0
45-54 m2	23.7	28.0	29.0	11.8	37.0	0.0
55-64 m2	10.2	21.6	21.0	26.3	11.1	0.0
65-74 m2	3.4	10.4	23.0	30.3	11.1	33.3
75-84 m2	0.0	3.2	6.0	11.8	22.2	0.0
>85 m2	1.7	4.0	5.0	14.5	14.8	66.7
n=	59	125	100	76	27	3

Grafik 21b. *Kolika je kvadratura kuće u kojoj živite?*
(ukupna populacija, n=110)

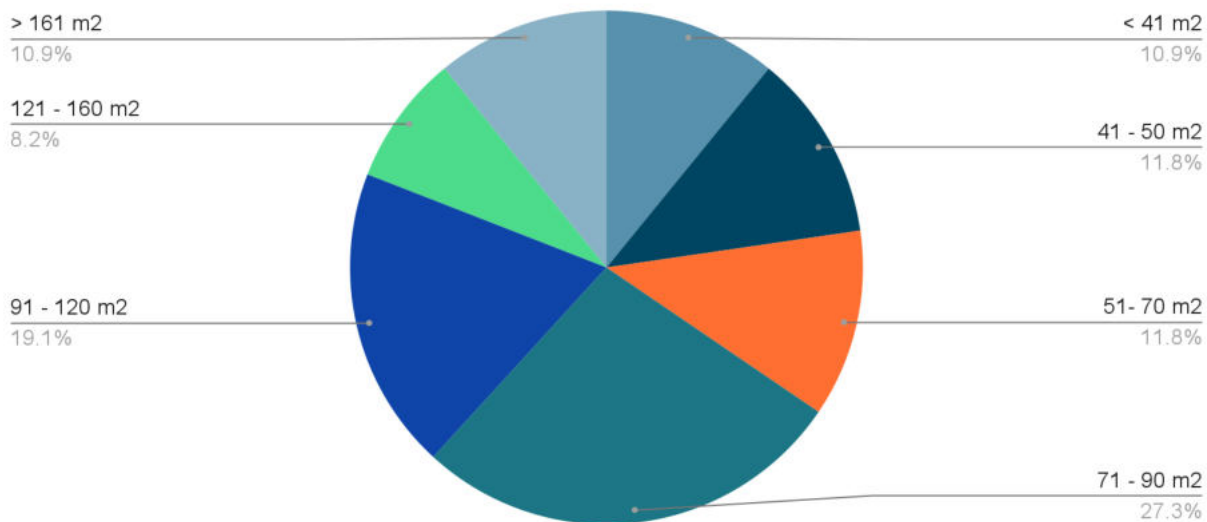


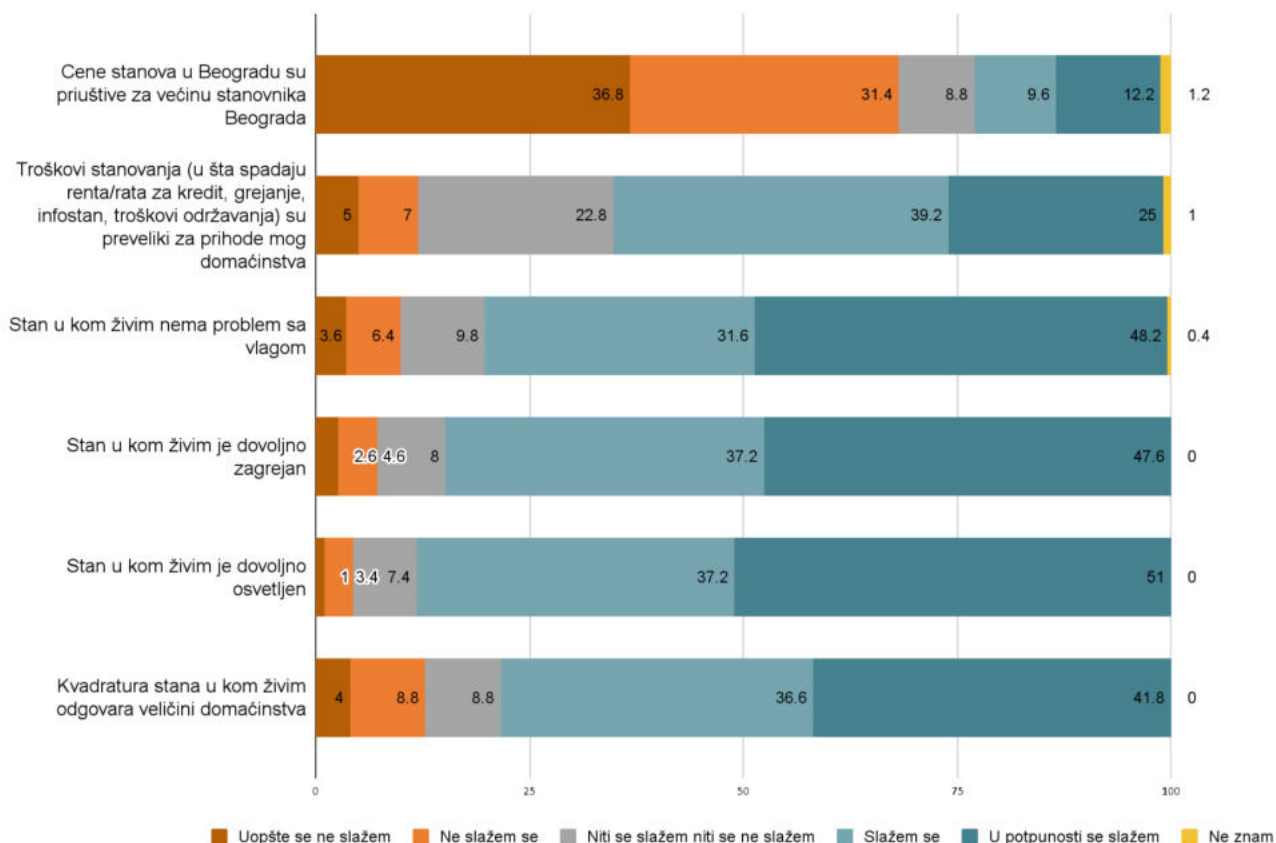
Tabela 2. *Distribucija stanova prema veličini domaćinstva i kvadraturi kuće*

	1 član	2 člana	3 člana	4 člana	5 članova	6 članova	7 članova
< 41 m2	53.3	9.5	7.4	0.0	0.0	0.0	0.0
41-50 m2	13.3	19.0	11.1	14.3	0.0	0.0	100.0
51-70 m2	0.0	19.0	14.8	9.5	11.8	12.5	0.0
71-90 m2	20.0	23.8	33.3	42.9	17.6	12.5	0.0
91-120 m2	0.0	23.8	22.2	9.5	47.1	0.0	0.0
121-160 m2	13.3	4.8	3.7	9.5	5.9	25.0	0.0
>161 m2	0.0	0.0	7.4	14.3	17.6	50.0	0.0
n=	15	21	27	21	17	8	1

3.2 Priuštivost i uslovi stanovanja

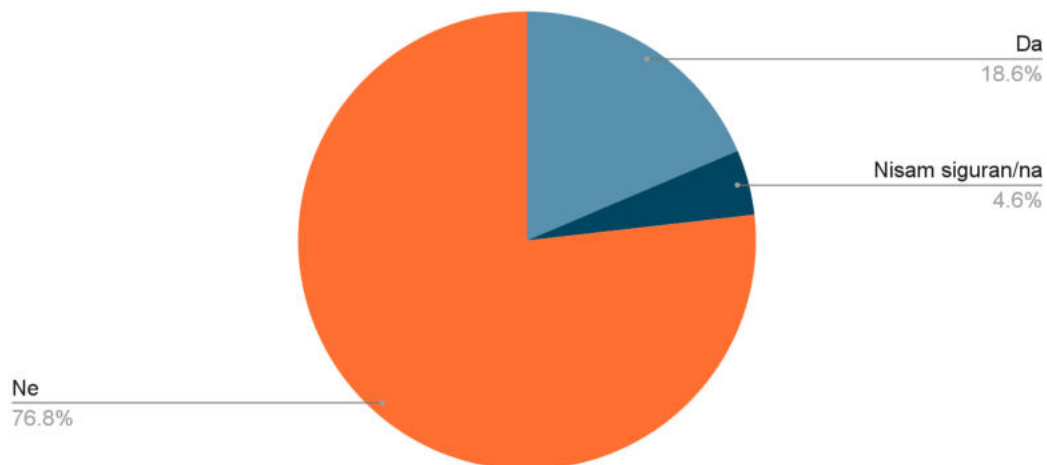
Mali broj Beograđana (13%) smatra da kvadratura stana u kojem živi ne odgovara veličini domaćinstva (od čega 90% smatra veličinu premalom). Nešto više od 2/3 procenjuje da cene stanova nisu priuštive za većinu stanovnika Beograda. Problemi sa vlagom su češći od problema sa grejanjem i osvetljenošću. Čak 64% smatra da su troškovi stanovanja previsoki u odnosu na prihode domaćinstva. Ocene rešavanja problema od strane stambene zajednice i kvaliteta upravljanja i održavanja zgrade su slične – oko 15% je nezadovoljno, dok svaki peti Beograđanin daje srednju ocenu. Osobe koje žive u kućama su zadovoljnije kvadraturom u kojoj žive u odnosu na osobe koje žive u stanovima (4.35 vs. 3.95), dok su građani sa nižim primanjima manje zadovoljni kako ovim aspektom, tako i aspektima koji se tiču osvetljenosti, zagrejanosti i vlage. Podstanari su za nijansu nezadovoljniji osvetljenošću svog prostora (prosečna ocena 4.17 vs.4.39).

Grafik 22. U kojoj meri se slažete sa sledećim tvrdnjama:
(ukupna populacija, n=500)

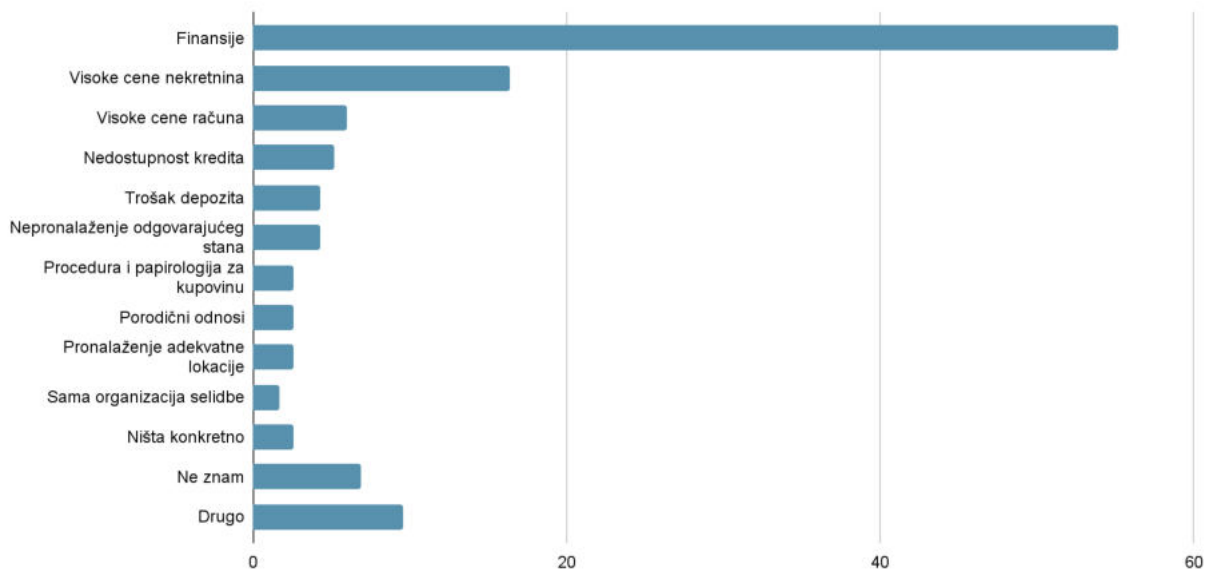


Blizu 1/5 Beograđana ima potrebu da promeni svoju stambenu situaciju. Kao glavne prepreke za promenu stambene situacije se vide finansije i visoke cene nekretnina. Građani stariji od 65 godina ređe imaju potrebu za promenom stambene situacije (6%), dok suprotno važi za visokoobrazovane gde bi svaki četvrti želeo da promeni svoju stambenu situaciju.

Grafik 23. *Da li imate potrebu da promenite svoju stambenu situaciju, odnosno da se preselite, kupite stan ili odvojite od domaćinstva sa kojim živite?*
(ukupna populacija, n=500)



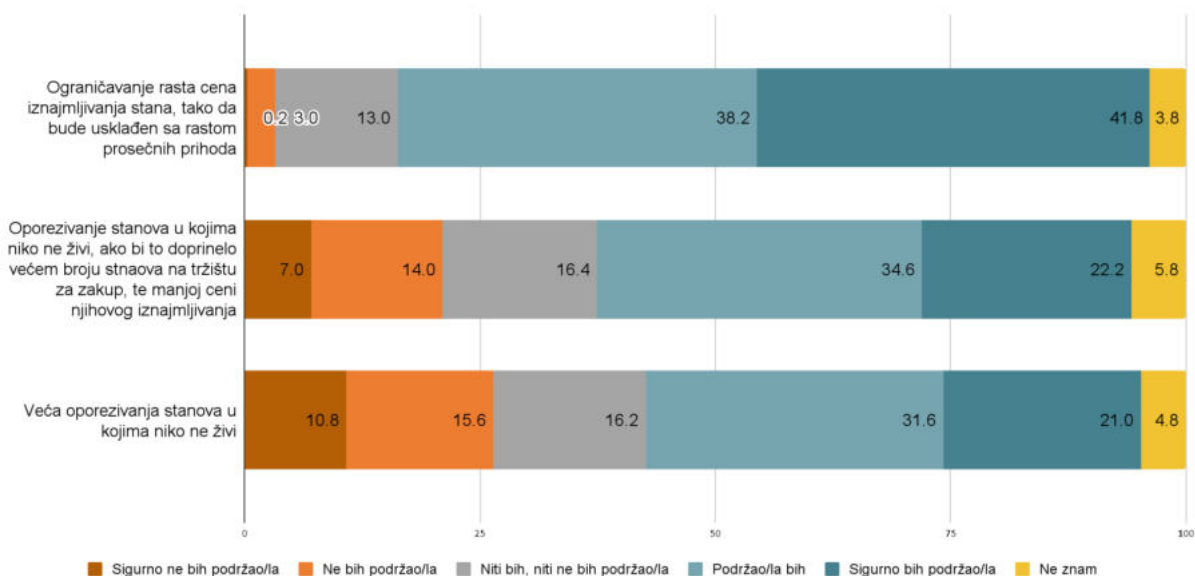
Grafik 24. *Šta sve vidite kao prepreke za ovakvu promenu?*
(ukupna populacija, n=216, oni koji imaju potrebu da promene stambenu situaciju ili su neodlučni)



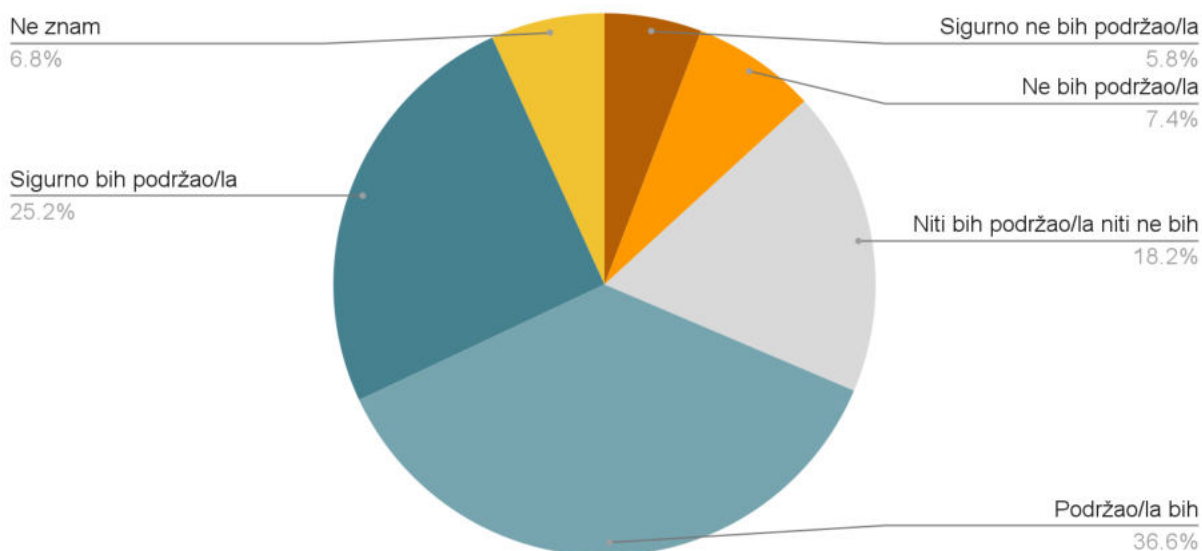
3.3. Podrška stambenim merama

Približno svaki četvrti Beograđanin je protiv većeg oporezivanja stanova u kojima niko ne živi. Nakon što bi se ispitanicima objasnilo da bi veće oporezivanje ovakvih stanova doprinelo većem broju stanova na tržištu za najam i shodno tome manjoj ceni iznajmljivanja, stav prema ovoj meri postaje tek za nijansu pozitivniji. Ideja o ograničavanju rasta cene iznajmljivanja shodno kretanjima prosečnih prihoda nailazi na znatno pozitivnije reakcije - 80% Beograđana bi podržalo ovu meru.

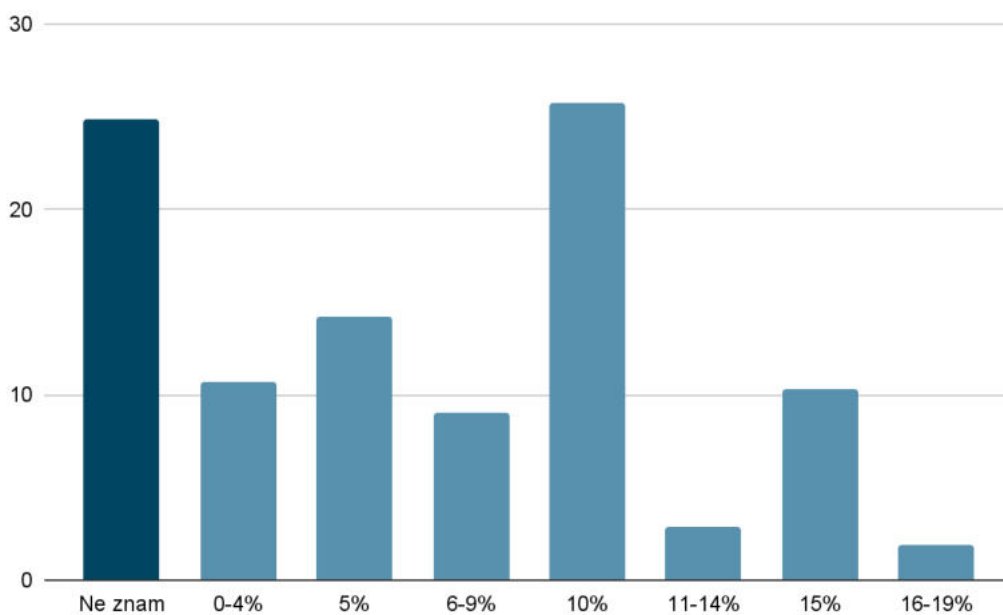
Grafik 25. Da li biste podržali sledeće mere:
(n=500)



Grafik 26. Većina najmodavaca i podstanara ne potpisuje ugovor o zakupu stana, najčešće zbog toga što bi to podrazumevalo plaćanje poreza na dohodak u visini od oko 20%. Da li biste podržali da se visina ovog poreza smanji kako bi se regulisali odnosi najmodavca i podstanara i povećala naplata poreza?
(n=500)

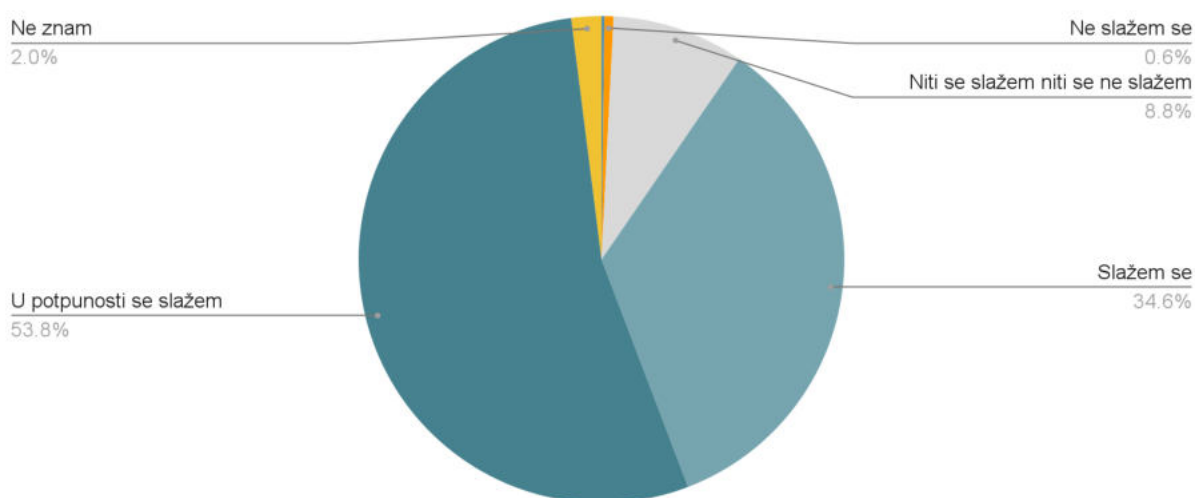


Grafik 27. Koliki porez smatrate da bi trebalo da bude?
(n=309, osobe koje podržavaju smanjenje poreza)

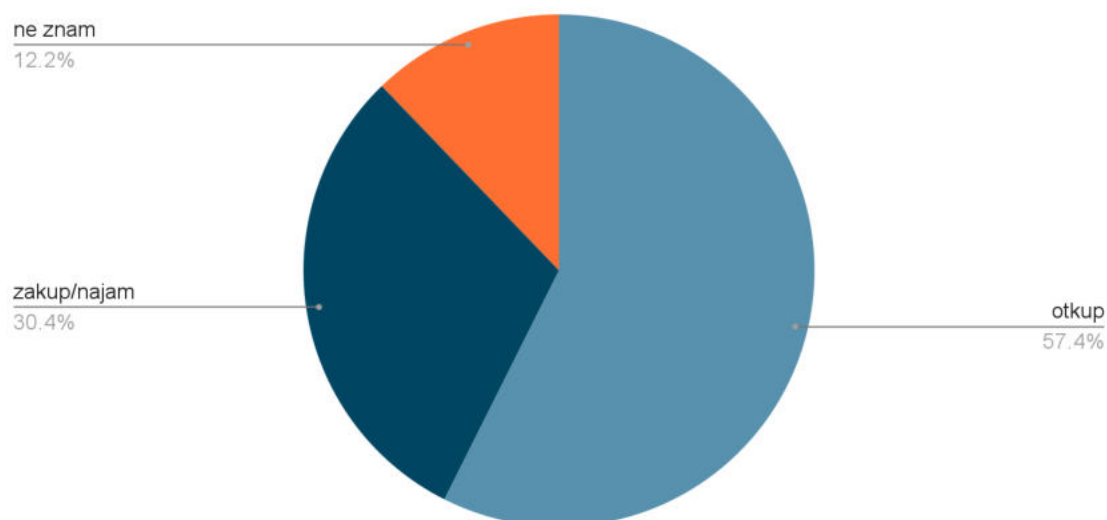


Dominantna većina Beograđana smatra da bi grad ili država trebalo da izdvaja više sredstava za podršku građanima kojima je cena stanovanja previsoka (88%). Kada je reč o neprofitnim stanovima, otkup je preferirana opcija (57%), mada je i dobar broj onih koji najam smatraju boljom opcijom (30%).

Grafik 28. *Da li mislite da bi grad ili država trebalo da izdvajaju više sredstava za podršku građanima kojima je cena stanovanja previsoka u odnosu na prihode?*
(n=500)

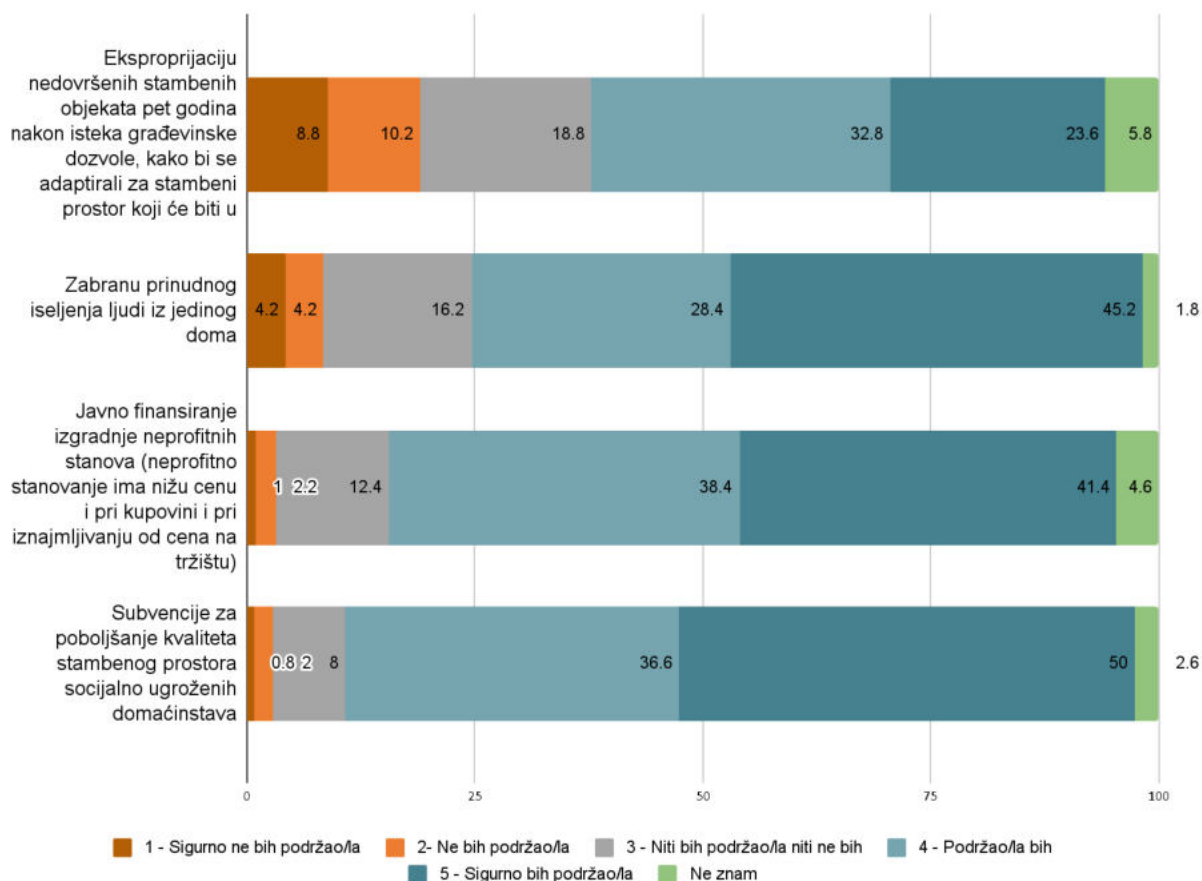


Grafik 29. *U slučaju kada država gradi neprofitne stanove, da li smatrate da pre svega treba da budu dati na otkup ili na dugoročan najam?*
(n=500)



Subvencije za poboljšanje kvaliteta stambenog prostora socijalno ugroženih i javno finansiranje izgradnje neprofitnih stanova su mere koje bi većina Beograđana podržala. Manje njih bi podržalo predlog eksproprijacije nedovršenih objekata za adaptaciju u stambeni prostor koji bi bio u javnoj svojini (56%), gde je skoro svaki peti ispitanik bio suprotstavljen ovoj ideji. Približno 3/4 građana bi podržalo zabranu prinudnog iseljenja ljudi iz jedinog doma.

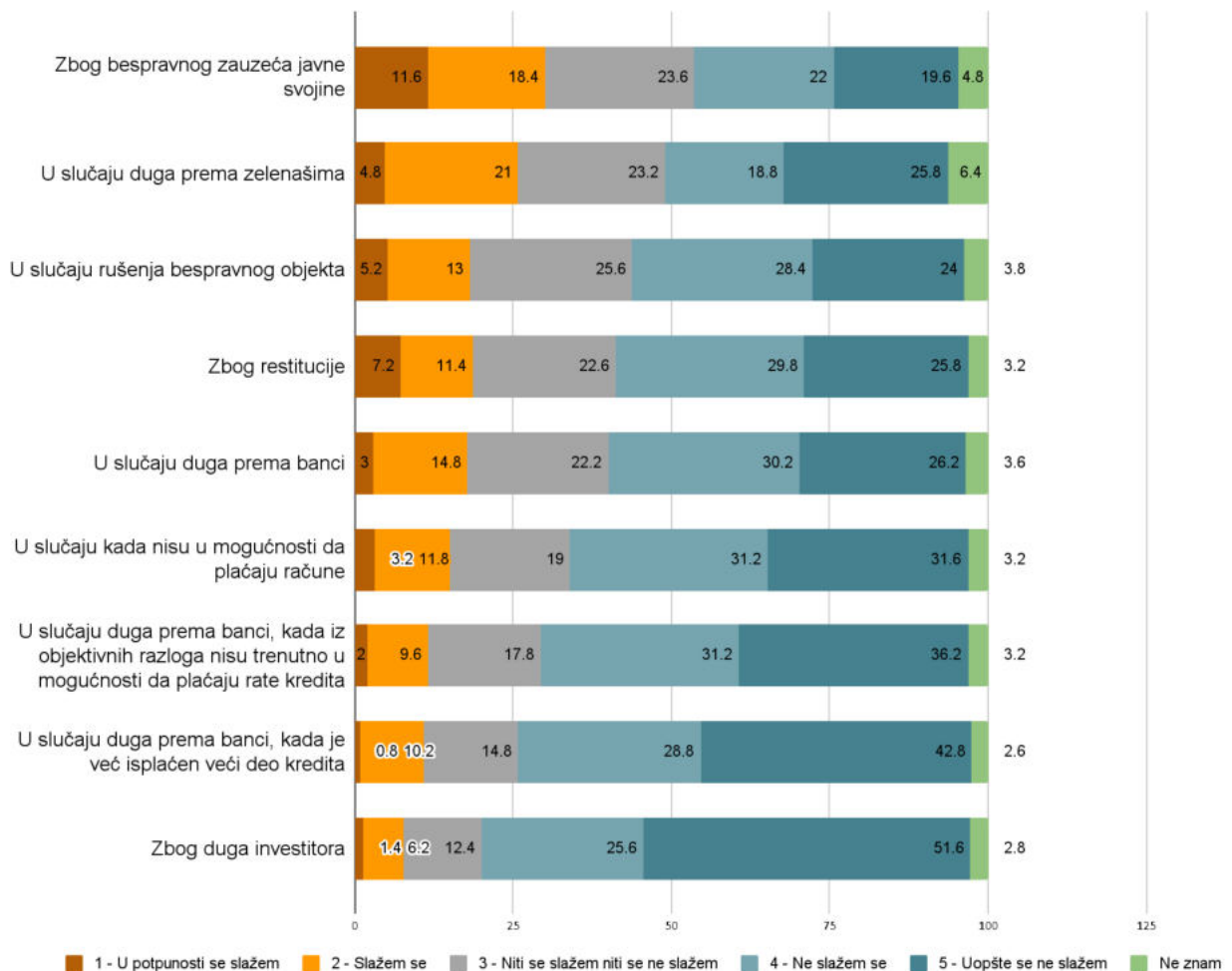
Grafik 30. *Da li biste podržali sledeće mere:*
(n=500)



Iako samo 8% ne bi podržalo zabranu iseljenja iz jedinog doma, percepcija opravdanosti iseljenja varira u zavisnosti od konteksta. Relativno veći procenat građana smatra iseljavanje opravdanim kada je reč o bespravnom zauzeću javne svojine (30%) i u slučaju duga prema zelenišima (26%). Isto važi i kada su u pitanju rušenja bespravnih objekata (18%) i restitucija (19%). U slučaju duga prema banci, olakšavajućim faktorom se smatra ukoliko je isplaćen veći deo kredita ili kada postoje objektivni razlozi zbog kojih je onemogućeno plaćanje rate kredita. Ukoliko nisu ponuđeni dodatni razlozi, 18% smatra dug prema banci opravdanim razlogom za prinudno iseljavanje, dok je 22% neodređenog stava. Osobe koje

žive u prostoru koji je u njihovom vlasništvu se čine više osetljivim po pitanju prinudnog iseljavanja i u proseku su u većoj meri sklone da mu se suprotstave.

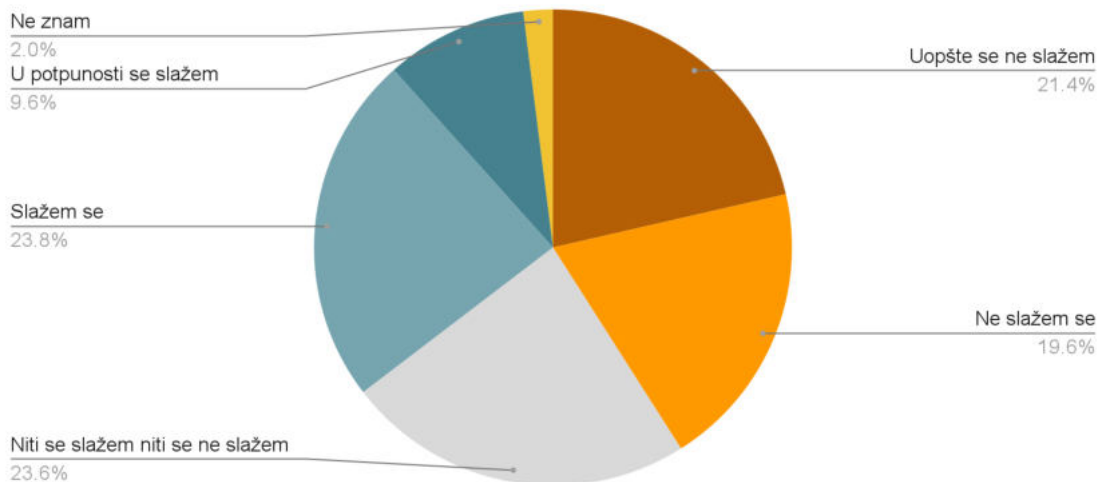
Grafik 31. Sada ću vam pročitati neke od razloga zbog kojih može doći do prinudnog iseljenja ljudi iz jedinog doma koji imaju (pod čim se podrazumeva da ne postoji druga nekretnina u vlasništvu nekog iz domaćinstva koje se iseljava). Molim vas da na skali od 1 do 5, ocenite u kojim slučajevima ne bi smelo da dođe do prinudnog iseljenja, a gde je ono opravdano, gde 1 znači da smatrate da je dati razlog za iseljavanje potpuno opravdan, a 5 da treba zabraniti iseljavanje iz jedinog doma. (n=500)



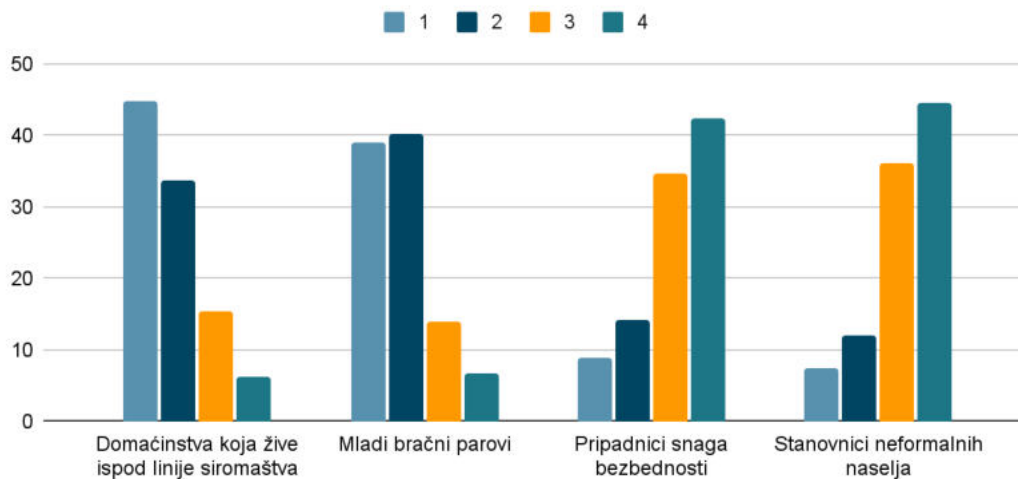
Svaki treći ispitanik smatra da bi vojska i policija trebalo da imaju prioritet u odnosu na druge građane kada se radi o rešavanju stambenog pitanja, ali se svega 10% slaže sa ovim u potpunosti. Veći je broj onih koji se ne slažu ili imaju ambivalentan stav. Tek kada se pripadnici snaga bezbednosti stave u kontekst sa mladim bračnim parovima i domaćinstvima koja žive ispod linije siromaštva može se jasno uočiti da građani ipak ove grupe smatraju bitnijim. Stanovnici neformalnih naselja se kotiraju slično kao i pripadnici snaga bezbednosti. Visokoobrazovani građani su u većoj meri suprotstavljeni ideji da vojska i policija treba da imaju prioritet. Sa druge strane, građani stariji od 65 godina pripadnike snaga bezbednosti

za nijansu bolje pozicioniraju pri rangiranju u odnosu na mlađe (prosečan rang 2.79).

Grafik 32. U kojoj meri biste se složili sa tvrdnjom da vojska i policija treba da imaju prioritet u odnosu na druge građane u rešavanju stambenog pitanja? (n=500)



Grafik 33. Molim Vas da rangirate sledeće društvene grupe po prioritetu (od 1 do 4) za koji smatrate da one treba da imaju u dobijanju pomoći države u rešavanju stambenog pitanja: (n=500)



Blizu polovine Beograđana navodi još neke društvene grupe za koje smatra da bi država trebalo da im pomogne. Grupe koje se izdvajaju po učestalosti su samohrani roditelji i porodice sa više dece.

Grafik 34. Da li mislite da postoje i neke druge grupe koje bi trebalo da dobiju pomoć od države u rešavanju stambenog pitanja? Koje? (n=500)



Kvalitativno istraživanje

1_Metodologija

Kvalitativno istraživanje se sprovelo putem onlajn fokus grupa, realizovanih preko Zoom platforme. Diskusiju je vodio neutralni moderator uz pomoć polu-strukturisanog vodiča, sa predefinisanim temama. Održano je ukupno 5 fokus grupa (sa trajanjem od po 2.5 sata), sa ukupnim brojem učesnika N=30, pri čemu je u svakoj grupi bilo po 6 učesnika.

Uzorak

U fokus grupama su učestvovali građani i građanke Beograda, koji imaju različiti stambeni status. Unutar svake grupe su bili građani i građanke sa istim, odnosno sličnim stambenim statusom, podeljeni na sledeći način:

Broj grupe	Grupa	Struktura
1	(Su)vlasnici - naslednici	<ul style="list-style-type: none">• nasledili stan• otkupili stan 90tih• neko im je kupio stan / dao sredstva za stan• kupili su stan od nasledstva
2	(Su)vlasnici - kupci	<ul style="list-style-type: none">• samostalno kupili stan (od svojih sredstava)• kupili stan na kredit
3	(Su)vlasnici - zakupodavci	<ul style="list-style-type: none">• renta im je značajan deo prihoda domaćinstva• renta im je manji deo prihoda domaćinstva
4	Zakupci/podstanari	<ul style="list-style-type: none">• iznajmljuju stan kao stalno rešenje• nemaju konkretan plan• iznajmljuju i razmišljaju kako da postanu vlasnici
5	Žive sa nekim i žele da se odsele	<ul style="list-style-type: none">• voleli bi da se osamostale i to planiraju uskoro• voleli bi da se osamostale, ali nisu sigurni da je to moguće

Vodilo se računa da u grupama budu ravnomerno zastupljeni građani sa različitim socio-demografskim karakteristikama, tako da je unutar svake grupe bio miks ljudi po sledećim varijablama:

- pol
- godine: 24-74
- poslednje završeno obrazovanje
- zanimanje
- visina prihoda: uključeni su svi osim onih građana koji žive na granici siromaštva i onih izuzetno imućnih
- veličina domaćinstava
- opština na kojoj žive: uključene su sve beogradske opštine, sa akcentom na tome da su učesnici životom ili poslom vezani za beogradske centralne opštine

2_Percepcija opštih uslova na tržištu stanova

Postoji opšte nezadovoljstvo uslovima za stanovanje u Beogradu, kako za uzimanje stanova u zakup, tako i za njihovu kupovinu. Teškoće se nalaze u skoro svakom aspektu regulisanja stambenog statusa.

Sa jedne strane, situacija sa iznajmljivanjem stanova je loša i uzimanje stana u zakup se ne vidi kao privlačan način za regulisanje stambenog statusa, iz više razloga:

- Izdaju se neuslovni stambeni prostori: i prema fizičkim karakteristikama (premali prostori), i prema uslovima održavanja (opšte stanje i nameštenost)
- Cene su znatno iznad standarda života
- Odnos sa stanodavcem je pravno neregulisan, nisu jasno definisana prava i odgovornosti
- Biti zakupac znači imati donekle stigmatizovan status u društvu i biti u podređenom položaju u odnosu na stanodavca
- Iznajmljivanje se posmatra kao neracionalno ponašanje, vodi se kao nesvršishodno trošenje novca, spram kredita koji se vidi kao investicija

„10 godina sam živeo kao podstanar i za tih 10 godina, da sam mogao da dignem kredit dok nisam uspeo da nađem posao i poslodavca koji je želeo da mi podigne platu, ali jednostavno nisu želeli da se upliću u to. Sada sam našao poslodavca koji je bio spreman za taj potez. Ne plaćam sam doprinose za povećanu platu nego on to uplaćuje sam, ali je izašao u susret. Radim kod njega već 7-8 godina i nije mislio da ću otići posle par meseci kada dobijem kredit. Tako da sam uspeo.“ Vlasnici (kupci)

Stoga, postoji jaka preferencija ka kupovini stana, jer se kao jedina stambena sigurnost vide posed i privatno vlasništvo.

„Napravljen je takav ambijent da vi nemate poseban izbor osim da uzmete kredit, ako hoćete da stanujete.“ Vlasnici (zakupodavci)

Međutim, i uslovi za kupovinu stanova su izrazito nezadovoljavajući i praćeni lošim emocijama:

- Tržište je neregulirano: cene eksponencijalno rastu, stan, kao životni cilj, vidi se kao meta koja se stalno udaljava, što prilično frustrira one kojima su potrebne godine da skupe za učešće
- Potreban je poseban oprez sa investitorima: kupovina stana je veliki rizik, brojne prevare spominjane u javnosti ulivaju poseban strah
- Stambene jedinice su često nefunkcionalne za život, sa neadekvatnim rasporedom i veličinom prostorija
- Kreditni uslovi su obeshrabrujući, učešće je često nedostižno, rate su previsoke, a otplate celoživotne

Kupovina stana se smatra privilegijom, do koje se može doći spletom individualnih okolnosti (npr. kreiranjem viška novčane vrednosti u okviru posebno plaćenih zanimanja – IT, sticanjem novca radom u inostranstvu, prodajom imovine i slično).

Ne postoji sistematska podrška za rešavanje stambenog pitanja, niti sa jedne strane:

- Poslodavci često ne prijavljuju zaposlene ili ih prijavljuju na minimalan zakonski iznos, nedovoljan za apliciranje za kredit, pa zaposleni sami sebi uplaćuju doprinos
- Država pruža neznatnu ili selektivnu podršku stanovanju: na primer, kroz oslobađanje od poreza za kupovinu prvog stana u novogradnji (skupljoj od starogradnje), ili nuđenjem posebnih uslova javnom sektoru (vojsci i miliciji)

Pojedinci se u regulisanju stambenog pitanja oslanjaju isključivo na sebe i na najbliže okruženje, roditelje i partnere.

Od države se očekuje osnovna podrška, u vidu ispravljanja trenutno najlošije percipiranih uslova za regulisanje stambenog statusa, kao što je:

- Regulisanje tržišnih cena iznajmljivanja i kupovine stanova
- Pravna sigurnost i zastupanje interesa pred investitorima (na primer, nemogućnost višestruke prodaje jednog stana, uknjižba stanova)
- Podrška učešću za uzimanje stambenih kredita

Uslovi i faze u kojima se najčešće razmišlja o rešavanju stambenog pitanja kupovinom stana su kada se steknu finansijski uslovi (skupi se dovoljno novca iz različitih izvora, kada se steknu sigurni radni uslovi ili bar jedan partner ispunjava kreditne uslove) i kada to naloži životna faza (po sklapanju braka, rađanju deteta, polasku dece u školu).

„Svi mi koji smo bili prinuđeni nakon sklapanja braka da se osamostalimo i da rešimo taj problem suočili smo se sa popriličnim izazovima, a to je kako doći do učešća, kako kredit podići i otplaćivati kasnije. Tako da u tom nekom periodu jako sam zavidela svima onima koji su imali to zadovoljstvo da imaju stan i da ga naslede i da nemaju taj problem kakav ima većina nas koji smo kupili.“ Vlasnici (kupci)

Iako se ceni državna podrška za vreme SFRJ-a, koja je značila sigurnost, pre svega za radničku klasu, tako nešto se vidi kao utopistička ideja, potpuno daleka od sadašnjeg konteksta.

„Možda pravo na adekvatnu tržišnu cenu, ja mislim da je to ključno, da svi imaju priliku da kupe stan po normalnoj ceni.“ Vlasnici (zakupodavci)

„Moglo bi da se pomogne, po mogućstvu, tim mladim bračnim parovima, time bi se stimulisali ljudi, mislim da se mladi ljudi teže sada odlučuju na taj neki zajednički život, jer je problem kako će da žive, gde će da žive. Mladi ne žele da žive u zajednici sa roditeljima, to je normalno i razumljivo, sukob generacija, različita mišljenja, ali kako na koji način onda oni da sebi obezbede nekretninu i da započnu svoj zajednički život i da osnuju porodicu ako država bar malo nešto ne pomogne, možda povoljniji stambeni krediti, na neki kraći period ili da se mladima da učešće država da da subvencije.“ Vlasnici (zakupodavci)

3_Iznajmljivanje stanova

Stavovi prema iznajmljivanju stanova su negativni iz više razloga i iz više perspektiva.

Za same zakupce, iznajmljivanje stanova za život je nepovoljno iz brojnih razloga, i svi oni čine da zakupci žele što pre da dođu do svoje nekretnine. Između ostalog, spominju se:

- Previsoke cene, nesrazmerne standardu i primanjima, koje stvaraju veliku, egzistencijalnu brigu
- Loši, nedostojanstveni uslovi stanovanja, kao što su nefunkcionalnost, pohaban nameštaj, neugledna kupatila, isključivo hladna voda u kuhinji i slično
- Iznenađujuća prinudna iseljavanja i promene lokacija
- Stresne selidbe, i za pojedince, a naročito za porodice sa decom
- Diskriminacija određenih tipova domaćinstava i otežano iznajmljivanje za porodice sa decom (naročito za samohrane majke), kao i za vlasnike kućnih ljubimaca
- Nepotpuno i netransparentno komuniciranje o problemima u stanu koji se identifikuju naknadno (na primer, problemi sa instalacijama, belom tehnikom i slično)
- Uz to, dodatni, neplanirani troškovi koji padaju na teret zakupca: bela tehnika koja se kvvari
- Nepotpuno i netransparentno informisanje o visini računa (na primer, plaćanje dodatnih telefonskih linija, vode po tarifi za pravna lica)
- Nemogućnost uređenja sopstvenog prostora, što stvara osećaj „gostovanja“, a ne prilagođavanja prostora sebi
- Sređivanje stana na teret zakupca bez kompenzacije (na primer, krećenje i sređivanje stolarije)
- Diskriminacija i često zameranje nekih komšija
- Pravna nezaštićenost (na primer, iseljenja po hitnom postupku i slično)
- Psihološki pritisak i narušen kvalitet života u slučaju da računi i stanarina treba da se plate tačno do određenog roka
- Redovnost u plaćanju stanarina koja ne vodi nikakvoj izvesnijoj budućnosti

Ima tek par prednosti kod iznajmljivanja stana, i prepoznaju ih uglavnom samo oni koji stanove trenutno iznajmljuju za život, i to uglavnom mlađi, koji u tome vide priliku da:

- Menjaju stanove i isprobaju život u različitim delovima grada
- Prebace popravke i veliko održavanje na stanodavce i
- Budu bez pravnih i finansijskih obaveza oko plaćanja poreza na vlasništvo

Ipak, ove prednosti su pre iznuđene i ne vide se kao okidači koji bi bilo koga privukli iznajmljivanju stanova, već više kao male pogodnosti koje se vezuju za podstanarski život, onda kada je on već skoro prinudan, i kada ne postoji prilika da se izabere kako će se živeti.

Za one koji žive sa nekim, iznajmljivanje stana ne deluje kao alternativa za osamostaljivanje, ni u kom slučaju, i u takvom vidu stanovanja vidi se mnogo nedostataka:

- Rizik i neizvesnost: nije privlačno upuštati se u neizvestan život iz stambene sigurnosti saživota
- Ugrožena lična vrednost: život podstanara je pokazatelj nepovoljnog standarda i društveno je prihvatljivo biti podstanar u mladosti i tokom studiranja, ali ne i prilikom zasnivanja porodice

- Nelagodan život: iz bliskih krugova se saznaje o lošim iskustvima podstanarstva (na primer, nenajavljen ili redovan dolazak vlasnika u stan, nepravično nevrtaeni depoziti)
- Trošenje novca, a ne investicija: stanarina se vidi kao ulaganje u drugog (u onog na boljem socio-ekonomskom položaju, kome se zavidi na stambenim prilikama i u odnosu na kog se oseća inferiornost), a ne u sopstvenu budućnost

„Razne neprijatnosti. Od ulaženja u stan, što je meni strašno. Meni bi to bilo kao da mi je neko provalio u stan. Da neko ulazi u stan kad ti nisi tu i da rovari po stvarima mi je jezivo. Traže depozit koji na kraju ne vraćaju bez obzira što je stan sasvim u redu. Imam prijateljicu sa decom i kad čuju da imaju decu, kao da dovode u stan vukodlaka.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„U svetu se podstanari ne gledaju tako. Ceo život budu podstanari i to im ne smeta. Zato što je njima standard drugačiji i svest o svemu tome. Kod nas su i pre 30 god. podstanari imali tu muku da su podstanari i gledali su da se što pre negde skuće, da li je to neka kuća, stančić u suterenu. Zato i jeste grad prenatrpan. Prodaje se i suteran po dobroj ceni i vlažni stan. Ja znam ljude koji imaju stan na Kanarevom brdu, ali su iznajmili stan u Beogradu negde na Starom gradu da bi bili bliže zbog posla. Nama biti podstanar nije normalno. Živela sam jedan period u Nemačkoj znam ljude kojima to ništa nije. Priušte sebi neku vikendicu ili na obodu grada žive i ne smeta im što su podstanari ceo život, ali zato što je njihov standard drugačiji. Biti podstanar je skroz prihvatljivo do nekog rešenja kad si student. Sa porodicom to nosi neke druge probleme. Seljenje i tako to. Mi svi ovde imamo učitano da kuća, stan to je moje to će naslediti deca, unuci. Na zapadu je to investicija. Danas vredi toliko, sutra se prodaje kupuje se drugo. Samo se vrti novac.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

Odnos između zakupodavca i zakupca je komplikovan i za jednu i za drugu stranu.

Zakupodavci ističu da temeljno evaluiraju (ali i diskriminišu) kandidate koji se javljaju radi zakupa stana, uzimajući u obzir njihov socio-ekonomski status (zanimanje, stabilnost zaposlenja), porodičnu situaciju (bračno stanje, decu) i navike (da li su pušači, da li imaju kućne ljubimce).

„Upoznam se prvo, ko je, šta je, odakle je, zašto, kako, šta želi, koji posao radi, to je prvo i onda posle bude dobro iskustvo. Eliminacioni kriterijum, ona stara priča, iz kakve je porodice, šta radi, koji posao, čime se bavi, koga ima...“ Vlasnici (zakupodavci)

Takav odnos nije pravno rešen i ugovor između dve strane se pravi uglavnom u iznimnim situacijama, onda kada je potrebna potvrda o prebivalištu, na primer, kako bi se deca upisala u školu, vrtić, ili kako bi se regulisali uslovi stanovanja za vojna lica.

Imajući negativna iskustva sa najmodavcima, zakupcima bi takođe značila izvesna regulacija na tržištu, pa se javljaju sledeći predlozi:

- Definisati prava i obaveze, naročito oko održavanja
- Definisati stavke koje se obuhvataju iznajmljivanjem stana
- Onemogućiti iseljavanje u kratkom roku od par dana
- Kreiranje rejting lista najmodavaca
- Jasno definisati tržište iznajmljivanja stanova: propozicije stambenog prostora za izdavanje i raspon cena za određene stavke

„Država bi trebalo da ima ključnu ulogu u smislu da postavi gornji limit, kolika je to cena stanova. Da se naprave zone u gradu i recimo u toj i toj opštini, u tom i tom delu grada, cena kvadrata ne sme da ide preko tog iznosa. Treba limitirati cenu stanova na taj neki način. Ovakvo je dozvoljeno vlasnicima stanova i zgrada da te cene podižu u nedogled.“ Zakupci

4_Kvalitet stanovanja

Minimum uslova neophodnih za kvalitetno stanovanje zavisi od perspektive iz koje se ti uslovi posmatraju i fokus se pomera od osnovnih, neposrednih uslova stanovanja, za one koji nisu došli do svog prostora, ka okruženju u kom se živi, za one koji imaju svoje stambene jedinice.

Oni koji uzimaju stan u zakup, u osnove kvalitetnog stanovanja ubrajaju one aspekte sa kojima se stoji loše u trenutnoj ponudi za iznajmljivanje i koji direktno utiču na svakodnevni komfor, kao što su veličina prostora (broj soba, kvadratura) i kvalitet izgradnje (izolacija i energetska efikasnost).

Oni koji žive sa nekim i imaju želju da se osamostale smatraju da je važno izbeći loše stambene uslove (život u suterenu, potkrovlju, problem sa vlagom), kao i da je potrebno imati dovoljno prostora (adekvatan raspored prostorija, odvojene spavaće sobe, dovoljno prostora ispred prozora) i uslova neophodnih za udobno življenje (dovoljno svetla, tople vode u kuhinji).

Za one koji su kupili stan samostalno ili uz pomoć kredita, važne su bazične karakteristike stana (stan iznad zemlje, sa terasom, bez vlage), ali za njih je dodatno važna i pozicija i neposredno okruženje oko stana (pristupačnost zgrade, trotoar, osvetljenje, parking, izvesna udaljenost od auto-puta i aktuelnih gradilišta) – stvari sa kojima se upoznaju tokom života u određenom stanu.

Vlasnici stambenih jedinica koje su nasledili, ili u koje su se uselili nekom drugom sličnom prilikom (na primer, stupanjem u brak), u kvalitet stanovanju ubrajaju i šire infrastrukturne aspekte (zelene površine, održavanje, saobraćaj).

Postoje razlike i u odnosu na delove grada, tako da se za stanovanje u centru kao neophodan minimum ističe, pre svega, potreba za dovoljno prostora za sve ukućane. Često se javljaju problemi koji ugrožavaju svakodnevno funkcionisanje, kao što je udaljenost prodavnica za svakodnevne namirnice, buka od saobraćaja i gradilišta i parking (poseban problem za goste i pogađa kvalitet društvenog života). Ponekad se spominje i česta smena komšija i njihovo slabo poznavanje (hladni komšijski odnosi), ulazak migranata u zgradu (uliva osećaj nesigurnosti), skupo i nepraktično grejanje na struju (implicira nejednaku zagrejanost svih prostorija). Ovakvi uslovi često teraju na razmišljanje i planiranje odlaska iz centra u ruralnije delove, kada se steknu drugi životni uslovi.

5_Odnos prema predlozima mera koje bi vodile pravednijim stambenim politikama

Jednoglasna podrška postoji najpre za zabranu prinudnog iseljenja. Stambeno pravo se vidi kao jedno od osnovnih ljudskih prava, a procesi koji dovode do iseljavanja se vide kao loše vođeni pravni procesi, često netransparentni, podložni malverzacijama, u korist profita onih koji stan preuzimaju, a na štetu onih koji se iz njega izbacuju. Iz tog razloga, sprečavanje iseljenja se vidi kao uspostavljanja pravičnosti i praktikovanje društvene odgovornosti sa rezonom da niko ne sme da ostane bez krova nad glavom, naročito ako je sistem na bilo koji način u tome učestvovao i neposredno ili posredno dozvolio da do toga dođe.

Trajni smeštaj za beskućnike, kao i stambena podrška bilo kojoj grupaciji koja nije radno sposobna (socijalno ugroženima, deci bez roditelja i invalidima), takođe nailazi na veliku podršku, jer podrazumeva solidarnu podršku najvulnerabilnijim članovima društva. Nadogradnja te mere podrazumeva i dodatnu sistematsku podršku.

Neprofitno stambeno zadrugarstvo ima izvesnu podršku, iz različitih razloga. Vlasnici naslednici u tome vide dobre elemente prošlih vremena i pomoć za siromašne, vlasnici kupci vide prednost u nasleđivanju i manjem početnom investiranju, a oni koji sada uzimaju stan u zakup vide prednost u tome što postoji mogućnost povrata novca, i što se ovo može posmatrati i kao vid štednje (izvesna prednost u odnosu na iznajmljivanje). Sa druge strane, ovom predlogu se prigovara i veliki nedostatak – ne vodi krajnjoj sigurnosti i privatnom vlasništvu, što se ističe kao jako potrebno u nestabilnom lokalnom kontekstu. Ovo se vidi kao mana, pre svega, iz perspektive najmodavaca, koji i sami imaju višak nekretnina, i onih koji žive sa nekim, i planiraju da se osamostale, kojima iznajmljivanje nije relevantno i koji razmatraju kupovinu nekretnine.

Izgradnja stanova iz javnog budžeta deluje kao privlačna mera, ali kao nerealistična ideja, jer je budžet mali i postoje drugi prioriteti. Takođe, iznajmljivanje u okviru javne stanogradnje je poželjna pomoć, ali ne finalno rešenje za obične pojedince. Osim toga, izdvajanje od građana ne deluje kao privlačna opcija, jer je standard premali, pa za solidarnost ne ostaje previše prostora. Finansijska podrška se očekuje pre svega od onih koji generišu ili raspolazu viškom - npr. novac se očekuje od korporacija, zemljište od crkve, stanovi od opština kojima ostaju iza ljudi bez naslednika. Dalje, očekivanja postoje i u vidu kazne, odnosno oduzimanjem od onih koji su do resursa došli nelegalnim putem, npr. kriminalnim radnjama, ili od onih koji profitiraju na društveno nepoželjnom ponašanju, npr. inkasiranjem novca od akciza na duvan i alkohol.

5.1_Zabrana prinudnog iseljenja

Predlog mere: *Poslednjih godina sve češće čujemo vesti da su izvršitelji iselili neku porodicu iz njihovog doma na ulicu. Nekad je to zbog duga banci, nekada zbog prevara investitora, nekada iz nemogućnosti da se plate računi. Postoje predlozi da se zabrane prinudna iseljenja ljudi iz jedinog doma, gde se pod jedinim domom misli na to da ne postoji druga nekretnina u vlasništvu nekog iz domaćinstva koje se iseljava. Šta mislite o mogućnosti primene takve politike kod nas?*

Opšti utisak i potencijal

Ovaj predlog dobija jednoglasnu podršku, zbog osećaja jake solidarnost sa onima koje prinudno iseljavaju i lišavaju jednog od osnovnih prava – prava na stanovanje.

Prednosti

- Društvena odgovornost i briga za pojedinca - očuvanje prava na stanovanje
- Pravičnost – ograničavanje neopravdanih akcija izvršitelja koji imaju izuzetno negativnu sliku u javnosti
- Izbegavanje kažnjavanja pojedinca za ono što je sistem pre toga omogućio (npr. ako su dugovi nastali prema banci, odgovornost bi bila na banci i njenoj pogrešnoj proceni uslova za kredit)
- Onemogućavanje nesrazmernog kažnjavanja: u slučajevima kada se oduzima nekretnina, koja ima znatno veću vrednost od inicijalnog duga

„Ja mislim da je to jedna od najsureviji stvari u ovoj državi. Zamislite da jednu porodicu sa dvoje male dece vidite na minus 10, na krevetu da leže negde na ulici.“ Vlasnici (kupci)

„Ne podržavam iseljenje ni na jedan način pošto ova država oprašta dugove dužnicima koji duguju milijarde, a iseljava ljude zbog 10, 15, 20000 evra.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„Da se zatvore mala vrata na koja su ušli izvršitelji. Na mala vrata da se zatvore i ta vrata da se nikad ne otvore.“ Vlasnici (naslednici)

„Prednost ove mere je, ako je ispravno, ako nije posledica neke manipulacije. Zašto biste vi nekog nagradili da on ostane u svom jedinom domu ako je pokušao da izigra i pridobio neku korist od toga? I nije plaćao npr. račune 5 godina unazad i sad ne iseljavamo ga zato što mu je to jedini dom. To znači da neko ko ima jedan jedini dom ne mora da plaća više nikakve račune?!“ Vlasnici (naslednici)

„Okej je za svakog ko ispunjava, ko je u zakonu, koji nije prekršio zakon na bilo koji način. Nije sad ni rešenje isterati nekog zbog duga za struju, ali nije ni pošteno prema ljudima koji plaćaju račune - da ja plaćam 10 godina svakog 5. u mesecu, a neko ne plaća 10 godina račune i onda dođe: 'ajmo tebi da pola duga zaboravimo. Onda se svakome ne isplati da plaća 10 godina ili godinu dana pa da mu se pola duga oprostí.“ Vlasnici (naslednici)

“Ja ne razmišljam zašto je on to napravio. Neko mu je omogućio. Ako duguje banci, kako je mogao da duguje tolike pare da ga iseljavaju?! Ne znam, ja ne bih nikoga iselila.“ Vlasnici (kupci)

“Zato što na kraju plaća taj koga iseljavaju a u tom postupku dovođenje njega u tu situaciju je učestvovala i država i državni organi i onaj koji mu je davao kredit i ostalo, na kraju odgovornost samo na njemu, to ne može da bude tako.” Vlasnici (zakupodavci)

Nedostaci

- Iako se ne izdvajaju direktni nedostaci, ova mera bi kao posledicu mogla imati postrožavanje kriterijuma za izdavanje kredita, što bi se nepravilno moglo odraziti na ostale građane

“To će da uzrokuje da banka sve uslove za kredite postroži. Tako da će mnogo ljudi biti isključeno iz toga da može da podigne kredit, još više nego sada. Biće negativna posledica. Doći će neko, ući će u stan. Počeće da plaća kredit, i reći će ja više neću da plaćam, nemam gde da idem. Ajde da vidim da me iselite. Šta će banka da radi? Oni su zaštićeni, banka ne može da ih iseli. Onda će reći zašto bih ja dopustila da me neko vara na ovaj način. Pooštriće uslove i onda će biti komplikovano za sve ostalo.” Zakupci

Unapređenje

- Utvrđivanje razloga iseljenja, tokom čega je potrebno:
 - Utvrditi da li se domaćinstvo ponašalo u skladu sa zakonom
 - Kategorisati lica: kao posebno vulnerabilni se vide oni koji imaju opravdane razloge za neplaćanje računa, na primer, nezaposleni, socijalno ugroženi, invalidi, roditelji sa bolesnom decom, domaćinstva koja su tokom pandemije ostala bez jednog člana koji doprinosi budžetu, ali i oni koje su prevarili investitori
- Pronalazak modela za pravičniju otplatu dugova, na primer, umanjivanjem prihoda za određeni iznos
- Ustanovljavanje suda kom može da se žali na odluke izvršitelja

„Utvrditi zašto je taj dug nastao. I da li može nekim drugim putem da se reši, a ne iseljenjem. Ukoliko je dug nastao zbog opravdanih razloga, ako mogu da budu opravdani, bolest, invaliditet i ostalo, onda treba naći model kako to da se reši. Ako je nastao na neki drugi način malverzacijom, ne bih imao milosti. Ne bih govorio tu o mogućnosti ostanka u stanu.“ Vlasnici (naslednici)

„Da ti država izađe u susret da pokriva. To treba pravno da se proverí zašto ti nisi plaćao toliko dugo. Da može država da pomogne ako se ustanovi da je bila viša sila ili si ostao bez posla ili u dogovoru s bankom. Ako ti plaćaš kredit 30 godina, da ti to što si ostao dužan, da se produži na više rata, više godina, ali ti da ostaneš na svom. Da dobiješ neku zaštitu od države da ne mogu na silu da te izbace. Ako postoji pravno zašto nisi plaćao. Čuo sam, znam da dođu da plene stvari zbog neplaćanja održavanja zgrade. Dok imaš nekog ko se bahati ima pare i ne plaća ništa i niko mu ništa ne može. Sve treba pravno da se proverí, ali da se izbacuje ne.“ Žive sa nekim ali planiraju da se osamostale

5.2_Trajni smeštaj za beskućnike

Predlog mere: *Veliki broj ljudi živi u neadekvatnim uslovima i u situaciji beskućništva. Postojeći kapaciteti privremenog smeštaja za beskućnike nisu dovoljni niti omogućavaju trajni izlazak iz takve situacije. Postoje države i gradovi koji iz javnog budžeta obezbeđuju trajni adekvatni smeštaj za beskućnike i sve one koji žive u neadekvatnim uslovima. Šta mislite o mogućnosti primene takve politike kod nas?*

Opšti utisak i potencijal

Predlog koji je bez izuzetka prihvaćen među svim ciljnim grupama, jer predstavlja društvo koje pokazuje osnovnu ljudsku empatiju, solidarnost i brigu za ugrožene i marginalizovane.

Postoje predlozi da smeštaj bude kolektivno organizovan, i da uz to bude pružena sistemska, psiho-socijalna podrška. Kao posebno vulnerabilna grupa kojima je ovakva pomoć takođe potrebna, prepoznaje se i ostalo radno nesposobno stanovništvo: deca bez roditeljskog staranja, stari, invalidi, ali i tek punoletni mladi bez roditeljskog staranja.

Prednosti

- Izuzetno humano, mera koja bi trebalo da bude obavezujuća za državu

Nedostaci

- Mogućnost zloupotrebe u pojedinim situacijama:
 - U slučaju da kategorije nisu precizno definisane
 - U manjim mestima, gde postoji veća sloboda odlučivanja lokalne samouprave
- Mogućnost dodeljivanja migrantima, što se vidi kao oduzimanje od kapaciteta pomoći za lokalno stanovništvo
- Nema većeg odjeka na sistem i društvo, percipira se kao mera koja ne pruža pozitivan doprinos daljem razvoju društva, jer se beskućnici vide kao neproduktivni deo društva

„On ne može sam. Ako je beskućnik, nešto mu fali.“ Vlasnici (kupci)

„Beskućniku stambenu jedinicu ne možete da date, jer pravite problem preko problema. Ko će da plaća struju? Ko će da plaća troškove života ako on nije radno sposoban? Koga da trajno adekvatno smestite kad on nije sposoban za rad?“ Vlasnici (naslednici)

„Negativno je to što u startu idemo sa predrasudom da tu postoji malverzacija. Naviknuti smo godinama unazad da sve se okrene na drugu stranu. Predlog je dobar i treba da se realizuje. Sad koliko je to realno zbog mogućnosti malverzacija i ostalo. U svim sferama života postoje malverzacije kod nas u Srbiji.“ Vlasnici (naslednici)

„Da li neko može lažno da se predstavi kao beskućnik? Mi smo vrlo kreativni kada treba da radimo zloupotrebu zakona. Može da se pojavi neki rođak iz opštine, pogotovo u malim mestima, koji će da potpiše da je on beskućnik, da nema ništa. I taj neko dobije svoj smeštaj da živi tamo negde sa porodicom ili da ono što ima ostavi deci, a on se tamo zbrine. Mora da postoji ozbiljan nadzorni organ koji će time da se bavi.“ Vlasnici (naslednici)

„Ali onaj koji nije sposoban treba ga udomiti, treba mu preko te narodne kuhinje pomoći da može da preživi a dalje kako se snađe, ali da upumpavamo da oni žive lagodno bez ikakve obaveze, bez ikakvog odjeka ka društvu, da se vrati nešto društvu, državi, nego jednostavno da ima neki fidbek da se nešto dešava sa te strane, protivnik sam toga.“ Vlasnici (zakupodavci)

Unapređenje

- Kategorisanje i jasno definisanje ciljne grupe, npr. sistemom bodovanja
- Uvođenje nadzornog organa, komisije sa više članova
- Sistematska podrška, kao dodatak uz stambenu pomoć: psihološka pomoć, integracija u zajednicu i slično

5.3_Neprofitno stambeno zadrugarstvo

Predlog mere: Tržište stanova je većini ljudi nepristupačno a programi stambene podrške pružaju pomoć samo užoj grupi ljudi (ne i svima kojima je pomoć potrebna). Jedan od predloga da se stambeni fond obogati pristupačnim stanovima jeste razvoj neprofitnog stambenog zadrugarstva. Po ovom modelu, građani se udružuju u zadrugu a zadruga uzima kredit za izgradnju stanova koji će biti u njenom vlasništvu, a svi stanari su članovi zadruge koji kroz mesečne rate otplaćuju taj kredit i na osnovu toga trajno koriste stan. S obzirom da u cenu nije uračunat profit investitora, ukupna cena stana koju stanari plaćaju kroz ovaj model je manja. Ove zadruge ne bi omogućavale vlasništvo nad stanovima već samo pravo na korišćenje stana koje bi bilo nasledno (tako se sprečava mogućnost sticanje zarade trgovinom stanovima). Eventualnim izlaskom iz stana, zadrugar bi dobio povrat dela sredstava koje je uložio (udeo u glavnici kredita ali ne i ono što je otišlo na kamatu) a stan bi bio ponuđen novom zadrugaru po istoj ceni. Na taj način stanovi ostaju dostupni i svim sledećim generacijama. Zagovornici ovakvog pristupa smatraju da država treba da podrži razvoj neprofitnog stambenog zadrugarstva davanjem zemljišta po jeftinijoj ceni, smanjenjem poreza i sl. Šta vi mislite o ovom predlogu?

Opšti utisak i potencijal

Pozitivna, progresivna ideja, ali bliža uglavnom samo liberalnijim mlađima, jer je u osnovi iznajmljivanje stanova, bez garancija za budućnost. Postoji i veliko nepoverenje u neprofitnu investiciju, kao i u to kakve garancije se mogu pružiti korisnicima u ovom izuzetno nestabilnom okruženju.

Prednosti

- Pozitivna mera, predstavlja poželjne vrednosti zajedništva i podrške
- Podseća na solidarne politike iz prošlih vremena i na ono što je u tim vremenima bilo dobro
- Rešenje za one koji mogu da izdvajaju minimalne iznose za stanovanje, i koji stambeno pitanje neće moći da reše kreditom
- Nema investitora, koji su izuzetno ozloglašeni i koji rade samo zarad profita i sopstvenog interesa
- Naročito relevantni elementi koji prevazilaze barijere kredita: rizik nije veliki, nema učešća, postoji povrat novca, pojedinac ne nastupa sam u disproporcionalnom odnosu sa bankom i snage se udružuju sa drugima

„Manje bi davali nego da uzmu kredit, a opet su zaštićeni jer imaju stanarsko pravo. Ne može niko da ih izbaci.“ Vlasnici (naslednici)

„Meni zvuči super. Skroz je zanimljiv predlog, ali je kod nas neizvodljiv. Naći će se hiljadu i jedan način da se nešto promuva, izmuva, da se neko skloni i opet će ostati ista grupa ljudi koja ima pare da kupi stan.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„Jedino je dobro što se plaća, ali postoji mogućnost povrata novca u odnosu na rentiranje gde nema povrata novca.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„Ko ne može da kupi stan regularno za keš ili za kredit, ovo je varijanta gde možeš sve da uradiš, samo ne možeš da ga prodaš. Možeš da povратиš svoj uloženi novac, ali ne možeš da ga prodaš trećem licu. I to je to, meni je to okej. Socijalni mir.“ Vlasnici (kupci)

“Život na lizing manje više. Nešto na pola puta između podstanarstva i stanovanja.“ Zakupci

„Mislim da nije veliki rizik. Mislim da bi se mladi dosta odlučivali da uđu u ovu priču. Što je dobro. Ako ti uđeš u stan, i plaćaš tu ratu, suštinski, ja ne gubim mnogo i onda mogu da vidim kako će i šta biti.“ Zakupci

„Kada plaćamo ratu nekom sistemu, i ako se glavnica vraća, mi na neki način štedimo. Ako taj novac dolazi nama u celini, onaj deo koji ulažemo kada plaćamo ratu zapravo stavljamo u fond koji nam se vraća. To može da se vodi kao neka štednja. U smislu okej, ne mogu sada bolje, mogu kroz neki period godina, sačuvam malo para, pa uzmem smeštaj gde ću biti neki period godina. I daje nam više opcija i slobode i malo nas rasterećuje problema koji imamo trenutno. Stvarno je jedna od boljih ideja koje sam čuo u poslednje vreme koja može da pomogne i reši neke probleme ovde.“ Zakupci

„Dobro je da postoji razvijeno tržište nekretnina bez investitora. Podržavam ko hoće da se uključi u to ako je to dobro regulisano zakonom, neka se upušta.“ Vlasnici (naslednici)

Nedostaci

- Nema privatne svojine, sigurnosti, niti raspolaganja kapitalom kroz generacije
- Očekivala bi se znatna (nerealna) povoljnost u odnosu na kredite, kako bi rešenje bilo prihvatljivo
- Ne postoji poverenje u ovakvo planiranje u neizvesnim državnim uslovima

„Ne dopada mi se. Volim da ono što je moje je moje i da ja mogu da ostavim kome ja hoću. Zato što to mogu da ostavim svom detetu i da to moje dete sutra može da ga proda, a sa ovim ne može ništa.“ Vlasnici (naslednici)

„Ja ne mogu da zamislim investitora koji neće imati profit.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„Ali ja ne verujem u ovo u smislu da neće da dođe sutra neki drugi investitor, otkupio sam to zemljište ili sam otkupio prava od tog nekog ko je neprofitni investitor. Ja hoću da to bude profitna zgrada: 'ajmo svi napolje.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„Zavisi koja je rata kredita koji bi ti plaćao u zadrugu i to koja je razlika između rentanja stana i plaćanja kredita. Nek plaćaš zadruzi minimum 150 eura, ti opet izdvajaš 150 evra za nešto što možeš da koristiš doživotno, a ipak nije tvoje. Ima prednosti i mane, ali po meni ovo je baš kad iščitaš sve, toliko privlačno, ali kad razmisliš, svodi se na to da ipak nije tvoje.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„Kao da je neko rentao auto i sad neko možda nasledi taj auto, a ipak nije ničiji nego od toga ko renta. OK je kao pomoć, ali nije mi nešto sigurno. Zanimljivo je da može da se nasleđuje, ali zadrugar ulazi sa kešom sve vreme plaća rentu i ništa mu ne ostaje. Bolje da je uzeo kredit.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

„Ja mislim da je teško naći takvog investitora. Da dâ država zemljište da je to kao nekad državna firma koja bi radila, pa onda. U svakom slučaju da iza svega stoji država, bilo bi, a ovako baš teško.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

“Ja kada bih plaćala za nešto, ja bih volela da znam da će to biti moje na kraju, jer nikad se ne zna šta će sa tim biti, tako da ne bi' se osećala lagodno da znam da bih to platila i dođe nova vlast, neki novi zakon i neko mene izbací odatle, zato što ja nisam vlasnik, tako da meni ne bi bilo prijatno.“ Vlasnici (zakupodavci)

„Imam krov nad glavom, ali nema ništa iza mene.“ Vlasnici, zakupodavci

Unapređenje

- Garancije i kontrole:
 - Jasno definisanje uslova i transparentnost
 - Dugoročno planiranje: garancije za narednih 50 godina
 - Uključivanje eksperata iz relevantnih oblasti, na primer, građevine, finansija, pravosuđa i široka kontrola finansija i kvaliteta stanovanja
- Neka prednost koja se očekuje u budućnosti:
 - Smanjivanje rate sa odmakom perioda otplaćivanja
 - Mogućnost otkupa
- Unapređenje standarda gradnje, izgradnja pametnih, ekoloških zgrada, kao dodatni atraktivni i relevantni element
- Ambivalentni predlozi oko nadzornog organa:
 - Sa jedne strane se spominje država, kao kontrolor kvaliteta poslovanja i stabilnosti, ali sa druge strane, država je kontroverzna, jer se očekuje da se uslovi u državi menjaju često i u zavisnosti od vladajuće partije
 - Sa druge strane se spominju firme, ali one su sklone tržišnim udarima, i ne garantuju stabilnost građanima, i očekuje se da bi radile u skladu sa svojim profitom

„Unapređenje - da iza države stoji neka druga država. Sa učešćem samo ako bi ostalo u vlasništvu. Em učešće em plaćam ratu, zašto ako nije moje vlasništvo.“ Žive sa nekim i planiraju da se osamostale

5.4_Ulaganje u javnu stanogradnju za neprofitni zakup

Predlog mere: *Cena kvadrata na tržištu stanova stalno raste. To nije u skladu sa cenom rada za veliki broj stanovnika. Zbog toga, sve veći broj ljudi živi u neadekvatnim uslovima. Jedna od mera može biti ulaganje države ili lokalne samouprave u izgradnju stanova koji će biti iznajmljeni po neprofitnim uslovima. Šta mislite o povećanju ulaganja iz javnog budžeta za stanogradnju?*

Opšti utisak i potencijal

Rešenje se vidi kao jako poželjno, ali jednako nerealno, uz dodatnu bojazan da će se prihodovati uzimanjem od građana, koji ionako imaju nizak standard.

Prednosti

- Veoma solidarno
- Način regulacije tržišta u korist građana i javnog interesa, što bi naročito značilo s obzirom na trenutnu neregulisanost (previsoke cene) i primat privatnog interesa

„To što će država početi zaista da ulaže u mir svojih građana. I zbrinjavati ih na način koji država treba da radi.“ Zakupci

„Iz svakog sektora gde se država povukla, tu su zavladao privatnici uglavnom iz inostranstva i tu je zavladao kaos. To je najočiglednije na tržištu banaka i na tržištu osiguranja. Država se takođe povukla iz sektora stanogradnje i zbog toga imamo nekvalitetnu gradnju po enormnim cenama. Tako da je opravdano da država uđe u taj sektor sa svojim investicijama i da iznajmljuje ili prodaje te stanove po normalnoj tržišnoj ceni.“ Vlasnici (naslednici)

Nedostaci

- Deluje utopistički, potreban je preveliki budžet, kojim se ne raspolaže u državi, a postoje i drugi prioriteti
- Dodatni namet za građane
- Male su šanse da će ta pomoć doći do svih kojima treba, i tu postoji prostor za raspodelu koja preta da bude ne tako pravična

„To će davati samo lokalnim samoupravama gde su oni na vlasti. Sigurno neće ulagati iz budžeta za stanogradnju na opštini gde je pobedila opozicija.“ Vlasnici (zakupodavci)

„Sve je to super, dobra ideja u teoriji. Ali nisam siguran da je izvodljiva obzirom po kojim sve šavovima pucamo i za šta su nam potrebna ulaganja države i lokalne samouprave. Počevši od zdravstva, kao prve stvari koja je trenutno jedva održiva.“ Zakupci

Unapređenje

- Simbolična nadoknada na teret građana – osnovna solidarnost koju pokazuju oni koji su sami kupili stan
- Finansiranje od poreza na velike državne plate
- Mogućnost otkupa
- Podrška izgradnji jeftinijih kvadrata
- Skupljanje solidarnih priloga od crkve i korporacija

- Tokom zagovaranja ove politike, voditi računa o tome da je ovo dugogodišnji cilj i proces koji traje

Dodatni predlog za eksproprijaciju napuštenih građevina nailazi na prilično odobravanje, s obzirom da predstavlja moguć način uređenja grada, ali i privođenja nameni napuštenih objekata.

Ipak, postoje i otpori prema ovoj ideji, s obzirom da se određen broj građevina nalazi u zapuštenom stanju, jer je u toku spor sudski proces koji je odgovoran za takvo stanje. Osim toga, ne postoji podrška za oduzimanje privatnog vlasništva.

„To je smešno ako imate nezavršenu zgradu na Dorćolu, da privodite nekoj nameni za socijalne stanove. Može da se od njene prodaje na nekoj jeftinijoj lokaciji izidaju ti stanovi. Slažem se da gde je dobra lokacija da se to može iskoristiti za neku kulturu nešto, a tamo gde je lokacija za socijalne slučajeve za beskućnike, to je oks. Za to sam da se oduzima od lopova i prevaranata i da se sve to uloži u te ljude koji nemaju.“ Vlasnici (naslednici)

Moguće unapređenje ove ideje:

- Ako je u pitanju centralna lokacija, napušteni objekti se mogu koristiti za kulturne namene, ili za stanovanje studenata, ne nužno za stanovanje privatnih lica
- Takođe, u tom slučaju se može prodati, kako bi se objekti za stanovanje izgradili na drugom, udaljenijem prostoru
- Licitacija tih objekata, pri čemu se prikupljeni novac koristi za finansiranje javne stanogradnje

5.5_Manji porez na ugovor o zakupu

Predlog mere: Većina najmodavaca i podstanara ne potpisuje ugovor o zakupu stana. Zbog toga su ti odnosi pravno neregulisani na štetu obe strane. Jedan od primarnih razloga za ovu situaciju je to što prijavljivanje ugovora o zakupu podrazumeva i plaćanje poreza na dohodak od izdavanja nekretnina u visini od oko 20%. Vlasnicima stanova je to trošak koji žele da izbegnu a ni podstanari ne bi voleli da se prelije na njih što sve zajedno održava ovaj status quo. Postoji predlog da se visina poreza smanji što bi omogućilo i da se garantuju neka prava i obaveze i najmodavaca i zakupaca ali bi povećalo i naplatu poreza.

Opšti utisak i potencijal

Ne postoji znatna podrška za ovu meru, jer postoji uverenje da smanjenje poreza ne bi uticalo stimulatивно na potpisivanje ugovora o zakupu i ne bi podstaklo jačanje prava za obe strane.

Ugovori se ne potpisuju iz drugih razloga, od kojih se kao najvažniji izdvajaju to da je pravni mehanizam koji stoji iza toga disfunkcionalan, i da ne uliva poverenje, kao i to da bi potpisivanjem ugovora vlasnik izgubio kontrolu nad nekretninom – odjavljivanje i iseljavanje bi bilo otežano i sporo, čak i u slučaju da zakupci ne plaćaju račune.

Prednosti

- Postoji izvesna potreba da se odnos između najmodavca i zakupca reguliše, kako bi se znala prava i odgovornosti, ali postoji veliko nepoverenje u zakon koji bi se efikasno sprovodio u slučaju da se ne poštuju odrednice ugovora

Nedostaci

- Ne rešava suštinski problem odnosa između najmodavca i zakupaca, jer se ne veruje u poštovanje i sprovođenje zakona koji bi trebalo da stoji iza uvog ugovora i poreza, i koji bi trebalo da štiti ove strane
- Ne očekuje se da bi ova mera uticala na porast potpisanih ugovora, jer se visina nadoknade ne vidi kao glavni razlog izostanka ugovora
- Trošak bi pao na teret zakupca, čime bi se njihova situacija dodatno otežala
- Nije pravično da se porez na ovu vrstu poslovanja smanji u odnosu na ostale grane

„Mi imamo jako visoke poreze za razne delatnosti, pa i za tu. Neko ko iznajmljuje stan za 250 evra, pa 20% da državi, a onda kad taj neko napusti stan ili ne ispoštuje ugovor, ti preko suda ne možeš to da naplatiš. To je onda problem jer je potpuno besmisleno plaćanje poreza. Ako bi veće prijavljivanje poreza dovelo do većeg sprovođenja zakona, onda svakako da to bi bila odlična mera.“ Vlasnici (naslednici)

„Ako ste ikada razgovarali sa nekim ko iznajmljuje nekretninu, reći će vam da se on nikada nije bojao plaćanja poreza. I da to nije razlog zbog koga nije potpisao ugovor sa stanarima svojim. Pravi razlog je što ako vi potpišete ugovor sa stanarima, vi gubite kao vlasnik te nekretnine sva prava. Ako vi njega prijavite na toj nekretnini, vi njega posle jedva možete da odjavite. Jako teško možete da ga odjavite. Ukoliko prijavljena osoba na vašoj nekretnini napravi neki dug, izvršitelji dolaze na tu nekretninu smo zato što je on tu prijavljen iako

nekretnina formalno nije na njega. I tu vi stradate kao neko ko iznajmljuje stan. Znači nije porez u pitanju. Problem je strah vlasnika nekretnina da ne ispaštaju zbog grešaka stanara. Druga stvar, vi ako iznajmite nekretninu sa ugovorom nekim, vi njega ne možete da izbacite iz tog stana ukoliko on ne plaća režije, stanarinu, ako su zimski meseci, ako ima malo dete. Postoji milion prepreka koje štite ljude koji su ušli u vaš stan, a ne štite vas kao vlasnika. Zbog toga ljudi neće da iznajmljuju stan sa ugovorom, a ne zbog poreza, da se ne lažemo. Meni 20 ili 40% poreza ne znači ništa.“ Vlasnici (naslednici)

„I pravosudni sistem je problem. Šta znači ugovor... Nije problem da se plati 20%, šta mi imamo od toga? Mi koji izdajemo stan.“ Vlasnici (kupci)

„Svojevremeno je meni jedan od mojih rođaka pričao kada je on kao mlad iznajmljivao stan, i kako nešto poskupi tako mu ovaj kaže: „Od sledećeg meseca ti je ta kirija, poskupelo.“ Vlasnici (kupci)

„Porez je najmanji problem, da l' je 15 da l' je 20%. Nije to neka razlika ali treba da budu zaštićene i jedna i druga strana. Nije problem da se plati, ali da vas zaštite. Meni mogu u stanu da naprave 40000 struju. A ja izdam stan za 150-200 eura. I šta ja da radim?! Oni će mi isključiti struju ako ja ne platim, a ja mogu da se tužim koliko hoću. Možda će oni to platiti nekada, nije lako ni jednom ni drugom.“ Vlasnici (kupci)

Unapređenje

- Za neke, porez bi trebalo da bude stimulatívni, oko 7% do 10%

5.6_Dodatno oporezivanje praznih stanova

Predlog mere: U Beogradu ima oko 14% stanova koji su prazni, dok sa druge strane postoji velika potražnja za stambenim prostorom. Jedna od mogućih mera bila bi dodatno oporezivanje privatnih stanova u kojima niko ne živi, odnosno niko nije prijavljen da stanuje više od 2 godine, kako bi se povećala ponuda stanova za izdavanje.

Opšti utisak i potencijal

Izrazito negativne reakcije na ovaj predlog, vidi se kao ugrožavanje volje pojedinca i njegovog prava da raspolaže svojim privatnim vlasništvom.

Prednosti

- Ne prepoznaju se bitne pozitivne strane predloga, vidi se jedino prilika za opšte povećanje budžeta, ali ne radi rešavanja pitanja onih koji nemaju stan

Nedostaci

- Nepravilnost:
 - Direktno mešanje vlasti u privatno vlasništvo, budi osećaj nepravde i ljutnje, jer bi se ovime sankcionisala lična volja pojedinca i prava da raspolaže sopstvenim vlasništvom
 - Postoje situacije u kojima se koriste dve nekretnine za život paralelno, na primer, stan u kome se živi, i vikendice u kojima se boravi povremeno
- Neefikasnost - sama mera ne bi uticala na povećanje stanova za iznajmljivanje. Postojeći porez na prazne stanove je već viši od poreza na stanove u kojima se živi, i to ne utiče na povećanje stanova za iznajmljivanje, jer su razlozi koji stoje iza neizdavanja važniji od povećanja tog troška
- Najmodavci bi našli zaobilazno rešenje, na primer, prijavili bi nekog da živi u tom stanu

„Prvo treba utvrditi kako je ko došao do nekog stana. Na osnovu toga ako je to kriminal, tu naplaćuj.“ Vlasnici (naslednici)

„Meni je to čisto bacanje para. Otimanje para od nas.“ Vlasnici (naslednici)

„Ja mislim da ovo nije fer i ne slažem se nikako.“ Vlasnici (kupci)

„Ništa se ne rešava time za ljude koji nisu rešili stambeno pitanje. Ovde se samo rešava to da se puni budžet.“ Vlasnici (kupci)

„To ne bi moglo da se sprovede iz razloga što bih ja sutra prijavio jedno dete u jedan stan, drugo u drugi. Žena u treći. Totalno je nebitno da li smo mi prijavljeni sa boravkom na istim adresama.“ Vlasnici (kupci)

Unapređenje

- Utvrditi način dolaska do nekretnina, i određene načine dodatno oporezivati

- Dodatno oporezivanje firmi koje kupuju zemljište (iako im to nije primarna delatnost), pa naknadno iznajmljuju i prodaju stambeni i poslovni prostor
- Dodatni porezi na visoke zarade
- Podsticanje korporacija da grade stambene prostore, jer se pretpostavlja da one raspolazu većim kapitalom nego sami građani

5.7_Povećanje poreza na kratkoročni zakup stana

Predlog mere: *U poslednjih pet godina, sve veći broj stanova u beogradu se nudi za kratkoročni najam preko platformi airbnb, stan na dan i sl. Ti stanovi se najčešće iznajmljuju kao alternativa za hotelski i hostelski smeštaj turista zbog čega je ovakav najam profitabilniji. Ovaj trend utiče na smanjenje ponude i povećanje cene dugoročnog najma stanova. Neki evropski gradovi su uveli viši porez na prihod od ovakvog iznajmljivanja. Na ovaj način se obeshrabruje kratkoročni najam kako bi se oslobodili stanovi za one koji žele da iznajmljuju dugoročno kako bi živeli u njima. Šta mislite o uvođenju slične regulacije kod nas?*

Opšti utisak i potencijal

Prilično negativan stav prema ovom predlogu, kako zbog toga što se vidi kao ugrožavanje prava pojedinaca, tako i po tome što se ne vidi kako bi ovo stimulisalo unapređenje ponude na tržištu. Naprotiv, više cene bi se reflektovale i na dugoročno iznajmljivanje, i na kraju, kontraproduktivno, na same zakupce.

Prednosti

- Ne prepoznaju se

Nedostaci

- Nepravilnost – porez bi trebalo da bude jednak za sve
- Kaznena politika, ugrožava volju pojedinaca
- Ne prepoznaje se direktna veza između povećanja poreza i proširenja ponude na tržištu: ova mera ne bi stimulisala dugoročno izdavanje, jer je razlog kratkoročnog izdavanja veći profit, ali i veća kontrola nad nekretninom (češće posećivanje stanova)
- Povećanje cene kratkoročnog iznajmljivanja uticalo bi na povećanje cene dugoročnog iznajmljivanja, što bi se opet negativno odrazilo na zakupce
- U okviru kratkoročnog iznajmljivanja, već se plaćaju visoki izdaci platformama preko kojih se to obavlja (npr. Airbnb)

Unapređenje

- Zalaganje za registrovanje najmodavca kao pravnog lica, preduzetnika

„Ja mislim da je to ugrožavanje volje stanodavca. Svako ko iznajmljuje stan ima pravo da ga iznajmljuje onako kako on želi. I sad mu uskraćuješ mogućnost da zaradi, on tako jednostavno želi da radi, zašto bi ti to njemu zabranjivao?!“ Vlasnici (kupci)

„Ja izdajem, imam dva stana, jedan pored drugog. Drugi izdajem na dan, nikada ga nisam izdala na mesec dana. Zašto? Zato što nemam kontrolu, ne mogu ja ljudima da ulazim u stan, a ja kad ga izdam na dan-dva, oni izađu, ja uđem pospremim i sve vidim. Ovako mesec dana vi ništa ne vidite, znači unakaze vam stan. Meni stoji stan prazan, ja ga ne izdajem skoro godinu dana i nikada ga ne bih izdala na mesečnom nivou. Uopšte mi nije bitno koliko će para da mi ponude.“ Vlasnici (kupci)

6_Sumarna evaluacija svih mera

Predlog mere	Podrška	Glavna prednost	Glavni nedostatak	Unapređenje
Zabrana prinudnog iseljenja	Većinska	Pravičnost i pravo na stanovanje	Mogućnost zloupotrebe	Definisanje kategorije i pravno preispitivanje
Trajni smeštaj za beskućnike	Većinska	Solidarnost	Neefikasnost i mogućnost zloupotrebe	Definisanje kategorija, psiho-socijalna podrška i kolektivni smeštaj
Neprofitno stambeno zadugarstvo	Ambivalentna	Bolji uslovi nego uzimanje kredita	Bez sigurnosti i privatnog vlasništva	Garancije, kontrola i rast pogodnosti sa protokom vremena
Ulaganje u javnu stanogradnju za neprofitabilan zakup	Suzdržano	Solidarnost	Nerealističnost	Ulaganje onih koji imaju resurse (korporacije; eksproprijacija)
Manji porez na ugovor o zakupu	Slaba	Zvanično regulisanje odnosa	Nezvanično neregulisanje odnosa	Fleksibilnost ugovora i jačanje pravnih mehanizama
Dodatno oporezivanje na prazne stanove	Bez podrške	Prihod za budžet	Ugrožavanje slobodne volje, rast tereta za zakupce	Bez velikih potencijala
Povećanje poreza za kratkoročni zakup	Bez podrške	Bez prednosti	Ugrožavanje slobodne volje, rast tereta za zakupce	Bez velikih potencijala

Osvrt na predloge mera i zaključak

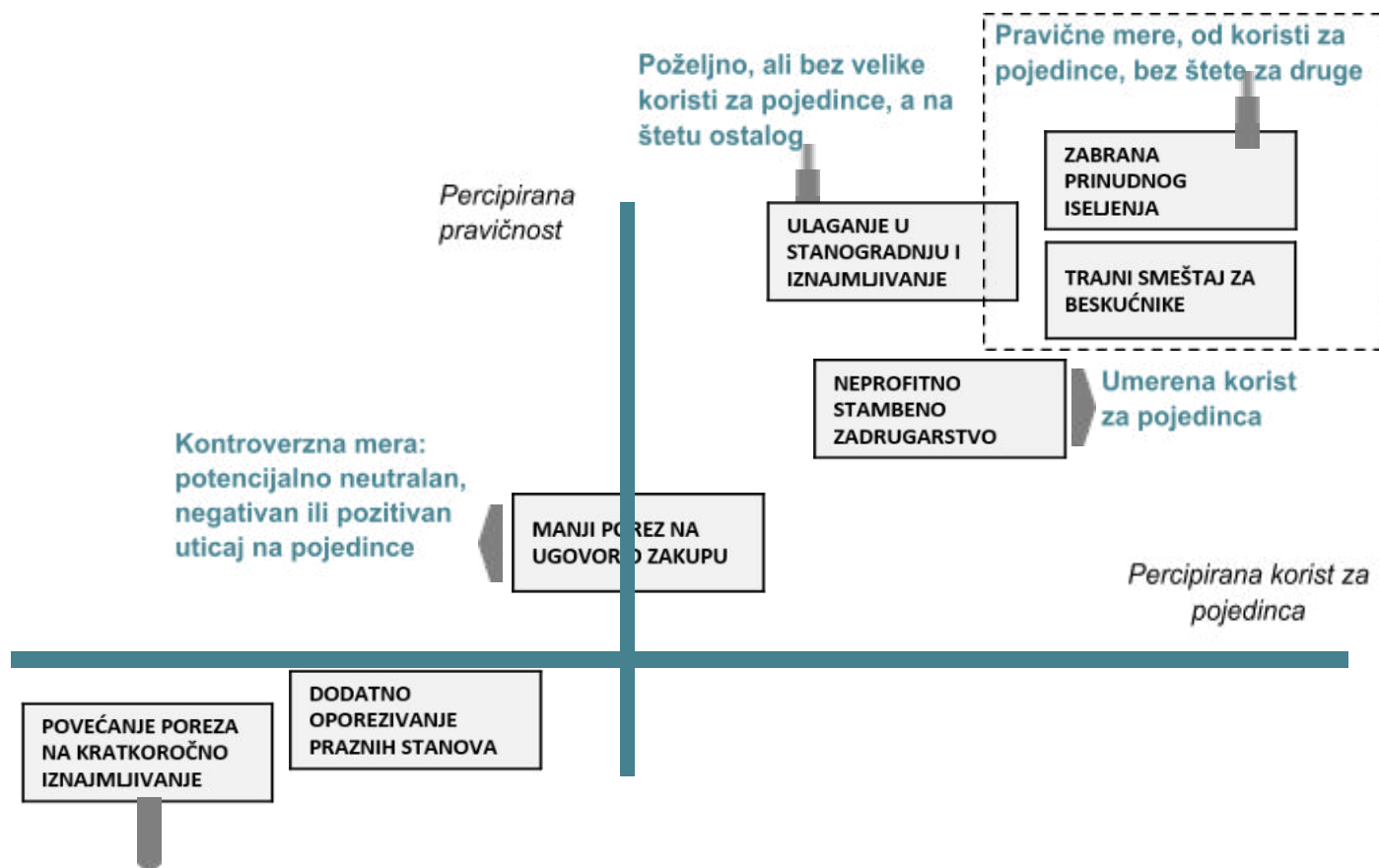
Postoji generalna podrška za pokretanje inicijative ka pravednijim stambenim politikama, ali i vrlo nisko poverenje u moguće promene, pre svega usled nepoverenja u lokalne uslove i javne politike. Najveća podrška se pruža onim predlozima mera koje se tiču zabrana, pre nego proaktivnim merama, kao i onim merama kojima se pravo pojedinih grupa ne ostvaruje na štetu drugih grupa, u odnosu na one mere u kojima neke grupe treba da prave ustupke kako bi se solidarisalo sa drugim grupama. Takođe, porez i privatna svojina se vide kao neprikosnoveno pravo, i postoji osetljivost i kontroverznost oko svih predloga koji ih se dotiču. Beneficirano iznajmljivanje stanova se vidi kao pogodnost, ali ne kao dugoročno rešenje.

„Sve ovo što odgovaramo na ova pitanja, sve su prelepe ideje i super zvuči ali zaključak svega je standard.“ Zakupci

„Svaka od ovih mera može da doprinese nešto ako je uređen sistem. Meni deluje da mi ovde koji smo niko ne veruje u sistem. Samim tim niko ne veruje u realizaciju ovoga nego u ličnu dobit nekoga ko bi možda to pokrenuo.“ Žive sa nekim ali planiraju da se osamostale

„Ljudi da se snalaze kako znaju i umeju, takvo je vreme, biće sve gore. Nema solidarnosti, manje će je biti. Razmišljam kapitalistički - pronašli su se, to je put. Gledam iz našeg ugla - nema tu solidarnosti, to su samo šarene laže. A ako gledamo iz ugla države, neka se isto tako ponaša i biće sve u redu. Onda ćemo doći do onoga što kaže Z, neke uređenosti gde će svako imati svoje interese ali ćemo se oko toga dogovoriti da ne bude na štetu onog drugog.“ Vlasnici (zakupodavci)

Evaluacija mera u odnosu na percipiranu ličnu korist, odnosno koristi za pojedinca i u odnosu na društvenu korist, korist za druge, odnosno percipiranu pravičnost:



7_Predlozi za dalje razmišljanje i razradu predloga mera proistekli sa fokus grupa

Zagovaranje zabrane prinudnog iseljenja, uz moguće razrade i unapređenja u vezi sa:

- Detaljnom pravnom proverom razloga
- Definisanjem ciljnih grupa
- Kreiranjem održivog modela otplate dugova

Zagovaranje omogućavanja trajnog smeštaja beskućnicima i:

- Proširenje vulnerabilnih grupa kojima bi se to omogućilo
- Definisane kriterijuma
- Pružanje sistematske pomoći

Dalja razrada modela neprofitnog stambenog zadrugarstva, kroz sledeće moguće smernice:

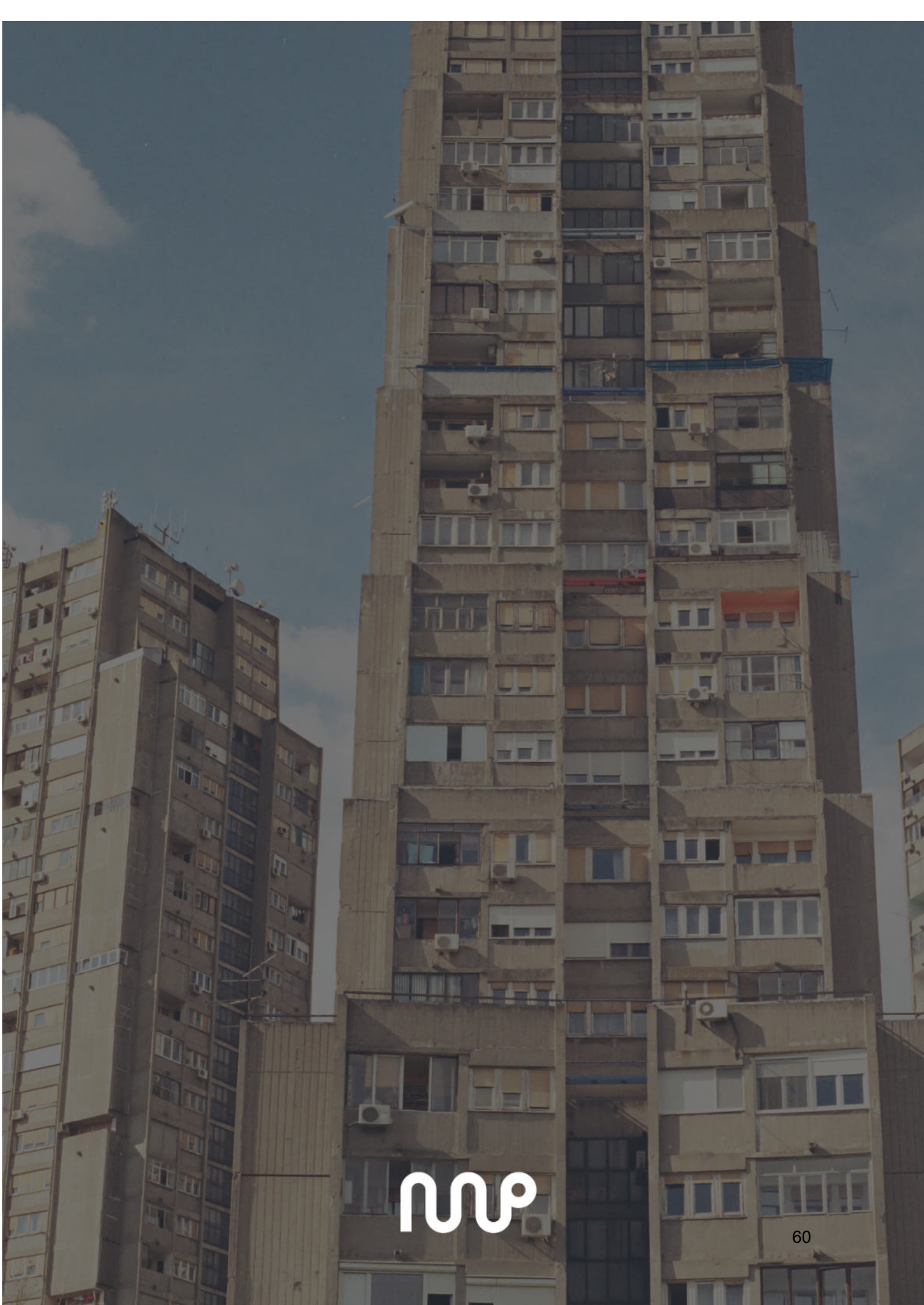
- Jačanje garancija i sigurnosti, ovo je najveći, sistemski izazov
- Unapređenje benefita u odnosu na kreditne pozajmice u vezi sa učešćem, visinom kamate, uslovima za ulazak u ovakav projekat
- Unapređenje kvaliteta stanovanja: pametne zgrade, energetska efikasnost
- Uključivanje ekspertiza iz ključnih oblasti: finansije, prava, građevina, arhitektura i slično
- Građenje kredibiliteta glavnih pokretača
- Razmatranje opcija o unapređenju benefita tokom vremena otplate: smanjivanje rate, neka vrsta otkupa i zaloga za budućnost

Regulisanje odnosa između najmodavaca i zakupaca

- Kreiranje predloga ugovora sa listom prava i odgovornosti
- Rejting liste najmodavaca, a možda i zakupaca
- Komuniciranje neophodnog minimuma uslova za kvalitet stanovanja
- Definisane preporučenih vrednosti zakupa u odnosu na uslove (opština, kraj, prostor)

U svrhe prikupljanje sredstava za solidaran fond razmotriti zagovaranje sledećih kontroverznih predloga politika:

- Preusmeravanje kapitala odande gde se generiše višak (korporacije)
- Oduzimanje nelegalno stečenog kapitala
- Transparentno procesuiranje opštinskih stanova
- Generisanje prihoda od profitnih aktivnosti koje počivaju na društveno nepoželjnom ponašanju



ნორ