



Савез стамбених задруга Србије  
Housing Cooperative Union Of Serbia

**ТЕМА:**

**Улога и могућности стамбених задруга у јачању  
капацитета за одрживо становање**

*Презентацију припремила:*  
Дипл. правник Сузана Јовићевић,  
генерални секретар Савеза



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## Стамбена задруга као правно лице

### *Правни оквир*

- **Устав Републике Србије**
  - Члан 55. јамчи слободу удруживања.
  - Члан 86. Устава јемчи равноправност три облика својине и то: приватне, задружне и јавне. Ово је истовремено и уставни основ за доношење Закона о задругама.
  - Члан 97. тачка 6. - Република Србија уређује и обезбеђује правни положај привредних субјеката и систем обављања појединих привредних и других делатности.
- **Закон о задругама („Сл. Лист СРЈ“ бр 41/96 и 12/98)**
  - Чл. 3. дефинише стамбену задругу на следећи начин:
    - \* **Стамбене задруге, као инвеститори и извођачи радова, организују изградњу и одржавање и граде и одржавају станове, стамбене зграде и пословни простор за задругаре, ангажовањем средстава и рада задругара и других физичких и правних лица. \***
- **Општа правила стамбеног задругарства („Сл. лист СРЈ“ бр 25/98)**
  - Подзаконски акт којим се ближе уређује делатност и утврђују специфичности стамбених задруга.



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## ***Делатност и специфичност стамбене задруге***

### ***Стамбена задруга као инвеститор и градитељ***

- Послови којима се, у оквиру регистрованих делатности, ***стамбене задруге већином баве су послови инвеститора и градитеља станова, пословних простора и гаража за своје чланове и друга правна и физичка лица у складу са законом.***

### ***Стамбена задруга и одржавање постојећих објеката***

- ***Одржавањем објеката баве се у много мањој мери.*** Углавном су почеле да се баве одржавањем спонтано, без веће амбиције и намере. За сада искључиво одржавају објекте које су саме изградиле, а задругари су, везано за одржавање објеката, по инерцији наставили да се обрађају задрузи.

### ***Специфичност стамбене задруге***

- Специфичност стамбене задруге у односу на друга правна лица која имају исту или сличну делатност је у томе што ***у задрузи нема расподеле добити члановима,*** већ сав вишак прихода над расходима остаје у задрузи за унапређење пословања задруге.



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## Стање у стамбеном задругарству Србије

Ради реалне оцене постојећег стања неопходно је да најпре подсетитимо на неколико података из историског развоја стамбеног задругарства:

- **Прва стамбена задруга у Србији је основана 1870. године.**
- **Србија је 1895. године била један од 11 оснивача Међународног задружног савеза (ICA).**
- **Један од најбољих периода у развоју стамбеног задругарства био је период од 1975. до 1990. године.**
- **Од 1990. почиње криза у стамбеном задругарству, а од 2000. године стамбене задруге у Србији рапидно пропадају.**
- **До 1995. године у Србији је радило и пословало око 1600 стамбених задруга.**
- Имале су **пореске олакшице за куповину грађевинског репродукционог материјала** за изградњу породичних стамбених објеката, уз учешће задругара у извођењу радова на објектима.
- Имале су **могућност непосредне погодбе за добијање локација** за изградњу колективних стамбених објеката.
- Имале су **повољне кредите** (и задруге и чланови).



# Савез стамбених задруга Србије

## Housing Cooperative Union Of Serbia

- **У Србији сада има око 180 регистрованих стамбених задруга**, од којих формално послује половина, а мање или више успешно послује око 50 стамбених задруга.
- **Немају никакве повољности у пословању. Оснивају се и организују се као задруге, а послују исто као и привредна друштва.** У пракси им се додатно отежавају услови рада јер су задруге етикетиране као „превазиђен облик организовања и рецидив прошлости“.
- **Оцена је да је ово најгори период од настанка стамбеног задругарства у Србији.**
- **Резултати рада** су крајње лоши са тенденцијом да буду гори уколико се услови не промене:
  - **Индивидуална стамбена изградња**, којом се бавило око 80% некадашњих чланова Савеза је замрла, а може се рећи да је уопште је нема.
  - **Колективном стамбеном изградњом** се још увек баве стамбене задруге у већим градовима као што су Београд, Нови Сад, Ниш, Крагујевац.
- Ипак, **још увек постоје задруге које се боре и раде у тешким условима.** Очувале су кадровске и техничке капацитете и надају се бољим условима.



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## *Узроци кризе у стамбеном задругарству*

### ***Правна и економска несигурност***

- Недоследна примена уставних начела о равноправности свих облика организовања и заштити свих облика својине.
- Недоследна примена постојећег Закона о задругама.
- Економска криза у којој је велики број грађана без сигурног посла и редовног прихода.
- Неповољни кредити и променљиви услови кредитирања.



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## **Проблеми у грађевинарству**

- Стамбене задруге, по природи своје делатности припадају грађевинском сектору привређивања у којем, поред неких побољшања везаних за регулативу, евиденције и доступност података, још увек има много проблема, од којих издвајамо неколико општих:
  - **На још увек неуређеном тржишту и даље има дивље градње и сумњивих инвеститора**, који се баве не само преварним радњама приликом продаје станова, већ је и квалитет њихове градње често дискутабилан.
  - **Суочени смо са великим тешкоћама у одржавању прилично оронулог стамбеног фонда** (монополи јавних и других предузећа, необавештеност грађана о другим могућностима у делу који се односи на одржавање)
  - **Куповина стана је још увек утопија за обичне грађане**, пре свега због недостатка финансијски средстава, неповољних кредита и високих цена м<sup>2</sup>.
- Чињеница је да је **и у стамбеним задругама било девијација које су нарушавале углед целе бранше. Ипак, могућности злоупотреба су код задруга значајно мање, пре свега због начина организације управљања задругом.**



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## *Додатни проблеми у стамбеном задругарству*

- ***Задружна својина као уставна категорија се не штити***, а до пре неколико месеци се чак није ни књижила као таква (већ као друштвена или државна?).
- ***Постојећи Закон о задругама и Општа правила стамбеног задругарства као подзаконски акт се углавном не уважавају и не примењују***, делом због превазиђености неких одредаба ових аката, а делом и због предрасуда према задругама.
- ***Нови Закон о задругама је у процедури доношења већ 15 година***. Последња верзија се ради од 2009. године и још увек је у фази Нацрта који је већ три пута био на јавној расправи.
- ***Други прописи не уважавају категорију задругарства , а често су и у супротности са Законом о задругама***.
- ***Закон о локалној самоуправи, као једну од надлежности општина утврђује да исте подстичу и помажу развој задруга, што ниједна општина, бар када су у питању стамбене задруге, не ради***.





# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## ЗНАЧАЈ И УЛОГА СТАМБЕНИХ ЗАДРУГА У СИСТЕМУ

### *Значај задруга у европским земљама*

- ***ЕУ је препознала значај задружног организовања.*** Бројне европске земље су развојем задруга решиле, пре свега бројне социјалне и економске проблеме.
- На основу добрих резултата које су постигле у кризним моментима економског система, ***добиле су подршку свих битних међународних чинилаца, укључујући ОУН, ЕУ и др.***

### *Значај стамбених задруга у Србији*

- Стамбене задруге код нас су ***доказале оправданост свог постојања и дале велики допринос у решавању бројних проблема***, од којих издвајамо најважније:
  - ***решавању стамбених проблема својих чланова, који су углавном грађани ограничених финансијских могућности;***
  - ***урбанизацији насељених места;***
  - ***борби против дивље градње.***



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## *Примери добре праксе*

Као примере добре праксе наводимо резултате рада 3 стамбене задруге чланице Савеза:

- **«Партизански пут»** из Београда (основана 1956. године) је изградила око 7200 станова, 1000 гаража гаражних места и око 1000 локала. При том је на локацијама где је градила урађено по 2000 дужних метара водовода и топловода и око 10.000 м<sup>2</sup> саобраћајница,
- **„Простор“** из Београда (основана 1959. године) је изградила око 5800 станова, 1300 гаража и гаражних места и око 950 локала, као и комплетну инфраструктуру на локацијама где је градила.
- **„Напредак“** из Крагујевца (основана 1975. године) је у Крагујевцу и околним местима, изградила око 1300 станова и око 12500 индивидуалних стамбених објеката уз учешће у раду задругара. Општина је целе комплексе земљишта уступила под посебним условима где су изграђена цела насеља.



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia



СЗ "ПРОСТОР", Метохијска – Београд



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia



СЗ “Партизански пут”

Локације: Борча и Вишњичка бања



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

**Предлози мера за реафирмацију и реинтеграцију стамбених задруга у систем са аспекта јачања националних капацитета за одрживо становање у делу који се односи на непрофитне стамбене организације**

## *Мере у законодавно правном систему*

- *Да се без даљег одлагања донесе нови Закона о задругама*
- *Да се донесе Стратегија за подршку развоја стамбеног задругарства.*
- *Да се, у складу са законом и стратегијом, изврши реинтеграција стамбеног задругарства, као непрофитног дела стамбеног сектора, у законодавно правни и економски систем, кроз подстицајне мере и погодности у области земљишне, кредитне и пореске политике, које смо такође спремни предложити.*
- *Да се утврде оштре санкције за злоупотребу задружних принципа и подстицајних мера које би се утврдиле за чланове задруга који први пут решавају стамбено питање.*



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

## ***Место, улога и могућности стамбених задруга***

Добра законска регулатива, уз већу препознатљивости стамбених задруга у систему, добра сарадња са органима локалне самоуправе, лакша и бржа доступност локација за изградњу, обезбеђење стабилног начина финансирања (шtedно кредитна задруга, задружна – развојна банка и сл.) омогућили би да се стамбене задруге у наредном периоду несметано развијају и баве пословима које смо, условно речено, поделили у три групе:

- ***Послови станоградње, којима се задруге одувек баве, уз враћање у систем изградње породичних стамбених објеката уз лични рад задругара.***
- ***Послови изградње колективних стамбених објеката за рентирање социјално угроженим категоријама грађана под посебним условима кроз различите програме, уз могућност откупа таквих станова.***
- ***Послови одржавања стамбених и других објеката (вртића, школа и сл.).***



# Савез стамбених задруга Србије Housing Cooperative Union Of Serbia

Хвала на пажњи

**Савез стамбених задруга Србије**  
Београд, Др Драгослава Поповића 14  
Тел: +381113345139; +381643002703  
Email: [savez.sz@open.telekom.rs](mailto:savez.sz@open.telekom.rs)