

СТАМБЕНЕ СТРАТЕГИЈЕ И ЗАКОНИ У СРБИЈИ - ПРЕЛАЗАК СА ПЛАНСКЕ КА ТРЖИШНОЈ ПРИВРЕДИ

Јачање националних капацитета за одрживо становање

Београд, 12. новембар 2014

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Светлана Ристић

Становање у планској и тржишној привреди

КАТЕГОРИЈЕ	ПЛАНСКА ПРИВРЕДА	ТРЖИШНА ПРИВРЕДА
концепт производње добара и услуга	производ за задовољење потреба	роба дуготрајна и просторно фиксирана
расподела	према потребама и заслугама; стан не може бити извор зараде	на тржишту , у складу са примањима домаћинства
утврђивање потреба	индивидуална и друштвена потреба, плански усмерена; стан није економско добро	индивидуална потреба изражена кроз тржиште; постоји друштвени коректив (социјално становање)
макроекономија стамбених инвестиција	"непроизводна и капитална" изградња "друштвена потрошња", финансирана из буџета	приватна инвестиција ; зависи од стам. ситуације, примања, каматне стопе и стопе поврата капитала
структура тражње	анализе на основу физичких показатеља и пројекција становништва	анализа тражње на основу доходака и локација у складу са тржишним кретањима
формирање цена	централизовано, без основе у економским трошковима; социјална закупнина + субвенције државе	према понуди и тражњи, засновано на стварним трошковима ; контрола закупнина за соц. категорије
финансирање производње	централизовано из буџета; лична примања не укључују средства за набавку стана	самофинансирање, штедња, кредити, пореске олакшице
имовинска питања и стамбени статус	друштвена својина/ станарска права , приватна својина само за становање, различит статус земљишта и зграда /стана	јасно разграничено власништво (тапија) од закупа (уговор)
улога јавног сектора	доминантна и у прибављању и у расподели	регулаторна и усмеравајућа ; постоје корективи неправилности стамбеног тржишта

Закон о становању 1992

- Стратешко опредељење за приватизацију друштвених станова (чл. 16-29) и повлачењу државе из становања;
- Цене закупа и откупна социјалне - засноване на просеку примања (+ корективи откупне цене)
- Јавни интерес декларативни - услови станоградње и брига за потребе социјално угрожених (чл.2); у вези одржавања зграда, сужен након приватизације на безбедност људи и околине (чл.12)
- Испражњен од финансијских инструмената за испуњење јавног интереса
- Јасно раздвајање власништва од закупа (чл.5)
- Искорак из централно планског система, али без јасне подршке домаћинствима која су изван тржишта
- Бројне прелазне и завршне одредбе, које указују на нејасан и недоречен концепт (чл.30-50)

Закон о одржавању стам. зграда 1995

- Донет након приватизације, стога конципиран у складу са већинским приватним власништвом у с.з.
- Утврђује права и обавезе власника посебних делова, а не "заједничара" на заједничким деловима, што је суштинска сврха законског регулисања тих односа
- Закон о основама својинско правних односа регулише односе између "заједничара у погледу управљања
- Одржавање добровољно, без професионалне управе
- Поједине одредбе недовољно прецизиране
- Већине за одлучивање нису увек зависне од важности одлуке која се доноси
- Недостају механизми финансирања и обавезност издвајања средстава у резервни фонд за веће поправке (што регулишу својински закони)
- Није прецизно регулисана надзорна функција ЈЛС
- Слаби казнени механизми

Закон о социјалном становању 2009

- Није у пуној примени; недостаје Уредба о коришћењу средстава за социјално становање (у припреми)
- Утврђује кориснике социјалног становања, као домаћинстава којим је стан недоступан на тржишту;
- стога због ниске ценовне доступности становања, потенцијална примена прилично широка;
- Уређује начин и надлежне органе за спровођење мера државне подршке - централне и локалне власти
- Успоставља институционални оквир:
 - Републичка стамбена агенција
 - непрофитне стамбене организације (ЛСА и остале НСО)
- Утврђује стратешки и програмски оквир за спровођење мера државне подршке:
 - Национална стратегија социјалног становања (2012-2022)
 - Акциони план за њено спровођење (2012-2017)
 - Локалне стамбене стратегије (доношене и пре Закона)
 - Програми социјалног становања (један спроводи РАС)
 - Стамбени пројекти (за сада углавном изградња)