



Napisao: Jasmina Džanović 30.09.2024.

KORAK PO KORAK

Pokrećem stambenu zadrugu – otkuda krenuti?

Koji su glavni koraci da bi se realizirao projekt stambene zadruge, kako se rješavaju financije, ugovara podjela, dogovaraju obaveze, definiraju odnosi i vlasništvo i druge detalje za pokretanje stambene zadruge objasnio je Goran Jeras, upravitelj Zadruga za etično financiranje i suosnivač MOBA, europske zadruge za stanovanje, čiji je osnovni cilj (uz druge okupljene organizacije) potpora jedinicama lokalne samouprave i drugim zainteresiranim dionicima u implementaciji modela priuštivog stanovanja. Zahvaljujući Jerasu, donosimo korak po korak otkuda krenuti i kako pokrenuti stambenu zadrugu.

S obzirom na to da se radi o kompleksnom procesu, pokretanje stambene zadruge, ovisno o situaciji na razini grada/općine, može imati i određene varijacije. Načelno proces možemo podijeliti u dva paralelna seta aktivnosti - jedan set se odnosi na aktivnosti koje treba provesti JLS, a drugi set na aktivnosti koje se rade s budućim stanarima i samom stambenom zadrugom.

KORAK PO KORAK - KAKO POKRENUTI STAMBENU ZADRUGU

Idealan proces, prema iskustvu MOBA-e, Zadruga Otvorena arhitektura (ZOA) i Zadruga za etično financiranje (ZEF) ide kako slijedi:

Faza 0: Uvodni koraci

- sastanak s gradonačelnikom/gradonačelnicom i predstavnicima grada i iskaz interesa
- izrada strateškog gradskog dokumenta za projekte priuštivog stanovanja (preduvjet za pristup razvojnim financijskim instrumentima)
- izrada pravilnika na razini JLS kojima se definiraju detalji provedbe projekata priuštivog stanovanja
- usklađivanje drugih relevantnih gradskih dokumenata s novodonesenim pravilnikom.

Faza 1: Prostorna analiza i model

- izbor i prostorna analiza adekvatnog zemljišta za provedbu projekta zadružnog stanovanja
- predstavljanje modela priuštivog stanovanja javnosti - najava početka implementacije projekata priuštivog stanovanja
- izrada projektnog programa stambene zgrade prema konkretnim lokalnim potrebama u suradnji s relevantnim službama lokalne samouprave i ostalim dionicima
- razrada i prilagodba generalnog modela u skladu s lokalnim uvjetima i projektnim programom
- izrada studije izvodljivosti.

Faza 2: Promocija projekta i edukacija građana

- javno predstavljanje projekta zadružnog stanovanja (kao što su MOBA, ZOA i ZEF imali u Puli)
- promocija projekta među građanima i medijima te javni poziv za iskaz interesa za sudjelovanje na edukativnim radionicama za buduće članove stambene zadruge
- radionice sa zainteresiranim građanima/potencijalnim stanarima o procesu osnivanja, funkcioniranja i vođenja stambenih zadruga.

Faza 3: Priprema i provedba natječaja za dodjelu zemljišta

- priprema natječaja - izrada uvjeta i kriterija za odabir stambene zadruge te definiranje Ugovora o pravu građenja
- promocija i raspis natječaja
- izbor stambene zadruge i potpisivanje Ugovora o pravu građenja.

Faza 4: Realizacija projekta (financira i vodi stambena zadruga)

- osnivanje stambene zadruge
- izrada finalnog projektnog programa i idejnog rješenja zgrade u suradnji s budućim stanarima
- izrada projektne dokumentacije i ishođenje građevinske dozvole
- izrada poslovnog plana Zadruga
- potpisivanje ugovora o kreditiranju (zatvaranje financijske konstrukcije)
- odabir izvođača radova
- izgradnja stambene zgrade.

Faza 5: Rad stambene zadruge

- korištenje i upravljanje zgradom
- redovan rad zadruge - osiguravanje plaćanja najamnine, prihodi od zajedničkih prostora, investicije i sl.
- rad na javnom predstavljanju uspješno realizirane stambene zadruge
- ispitivanje prilika i mogućnosti daljnjeg razvoja zadruge.



ŠTO JOŠ TREBA ZNATI

Što je povoljnije - pokrenuti stanovanje kroz stambenu zadrugu ili ići na "standardni" način pronalaska mjesta za stanovanje (kupnja stana, kuće ili najma)?

- Stambene zadruge omogućuju sigurno, kvalitetno, dugoročno i priuštivo rješavanje stambenog pitanja cijelom nizu društvenih skupina koje iz različitih razloga trenutno ne mogu doći do vlastite nekretnine za život (ljudi s neredovitim primanjima, prekarni radnici, radnici s ugovorima na određeno vrijeme, mlade obitelji, ljudi prosječnih primanja u sredinama s izrazito visokom cijenom nekretnina - veliki gradovi, turistička središta i sl., ljudi koji zbog životnih okolnosti se ne žele nekretninom vezati za određenu lokaciju, itd.), tvrdi Jeras i dodaje da je njihov cilj da se putem modela zadružnog stanovanja ponudi rješenje koje će imati znatno nižu cijenu (cca. 30 posto) stanovanja u odnosu na tržišnu cijenu najma.

Ušteda često zna biti i veća s obzirom na cijeli niz komplementarnih prednosti koje model stambenog zadrugarstva nudi - integracija društveno korisnih sadržaja u prostor stambene zadruge (teretana, coworking, dnevni boravak za djecu, itd.), modeli energetskeog zadrugarstva, car sharinga i sl. U pravilu život u stambenoj zadrugi ne samo da nudi uštedu uz garantiranu sigurnost stanovanja nego često donosi i niz dodatnih benefita koji znatno podižu kvalitetu života i smanjuju indirektno troškove stanovanja.

Financiranje gradnje i financiranje općenito

S obzirom na to da je u idealnom slučaju model stambene zadruge dio politike priuštivog stanovanja JLS-a, pripremni koraci potrebni za pokretanje samog modela financiraju se iz proračuna JLS-a ili iz odgovarajućih mjera Strukturnih fondova EU. JLS putem ugovora o pravu građenja ili putem članstva u zadrugi, daje na korištenje odgovarajuće zemljište zadrugi na dogovoreni rok (49-99 godina). Članovi zadruge sudjeluju vlastitim učešćem 10-15 posto iznosa potrebnog za izgradnju zgrade koji uplaćuju u zadrugu u obliku **zadružnog uloga**. Ostatak potrebnog iznosa, Zadruga uz jamstvo jedinice lokalne samouprave osigurava putem dugoročnog kredita od financijske institucije (najčešće se radi o razvojnim bankama - HBOR, Europska investicijska banka, Razvojna banka Vijeća Europe i sl.) čime se financira gradnja stambene zgrade. Stanari putem mjesečnih najamnina koje plaćaju zadrugi financiraju otplatu rate kredita i troškove održavanja zgrade. Nakon otplate kredita, iznos mjesečne najamnine se smanjuje ili se slobodni dio sredstava prikupljenih od stanarina koristi za izgradnju novih stambenih zadruga te se tako model proširuje i financijski osnažuje.

Ugovaranje podjele vlasništva nad zgradom, stanovima, zajedničkim prostorima itd. i definiranje odnosa

Zemljište na kojoj je zgrada izgrađena ostaje vlasništvo JLS-a. Sama zgrada, uključujući i stanove i zajedničke prostore, je isključivo vlasništvo zadruge, a stanari imaju doživotno stanarsko pravo koje se može i naslijediti u slučaju da nasljednici stanara također postanu članovi zadruge. Stanari samostalno upravljaju svojom stambenom jedinicom u skladu s internim pravilima zadruge i kućnim redom. Zajedničkim prostorima upravljaju kolektivno na način definiran Pravilima zadruge koje na svojoj osnivačkoj skupštini donose sami članovi prema principu **jedan član - jedan glas**. JLS i predstavnici MOBA-e kao eksperata u području stambenog zadrugarstva sudjeluju u radu zadruge putem sudjelovanja u Nadzornom odboru pri čemu JLS ima pravo veta na odluke koje bi mogle ugroziti osnovne principe stambenog zadrugarstva - neprofitno upravljanje priuštivim stambenim prostorima - pod kojima je zadruga dobila na korištenje gradsko zemljište. Višedesetljetna tradicija stambenog zadrugarstva diljem Europe iznjedrila je niz modela i dobrih praksi koje mogu osigurati dugoročno uspješno i kvalitetno upravljanje stambenim zadrugama.



Zgrada je u vlasništvu stambene zadruge - što to znači? Što u slučaju propasti Zadruge?

S obzirom na to da je, prema osnovnom modelu, zadruga nositelj kredita za financiranje zgrade, sama zadruga je kao pravna osoba također vlasnik stambene zgrade koja se tim putem izgradi. S obzirom na

kontinuiranu potražnju za stanovanjem, osobito pristupačnim stanovanjem te eliminaciju svih elemenata tržišnih špekulacija iz modela zadružnog stanovanja, statistički se pokazuje da je model stambene zadruge izuzetno financijski siguran i praktički ne postoji primjer u kojem je stambena zadruga po modelu najma uspjela izgraditi zgradu, a da je nakon toga propala.

Model koji MOBA zagovara pruža dodatnu sigurnost stambenoj zadrugi u vidu sudjelovanja JLS-a u razvoju projekata zadružnog stanovanja što znači da u slučaju nemogućnosti stambene zadruge da nastavi provoditi projekt zadružnog stanovanja, JLS kao vlasnik zemljišta i jamac cijelog procesa može raskinuti ugovor o pravu građenja i samostalno preuzeti upravljanje stambenom zgradom po modelu javnih stanova za najam. Naposljetku, i u hipotetskom izuzetno malo vjerojatnom slučaju da zadruga uđe u financijske probleme, prema čl. 47 [Zakona o zadrugama](#), imovina zadruge nakon likvidacije zadruge prenosi se jedinicama lokalne samouprave na čijem području je zadruga. JLS je dužna tu imovinu prenijeti postojećoj ili novoosnovanoj zadrugi iste djelatnosti, a u slučaju da to nije moguće, dužna ju je upotrijebiti za razvoj zadrugarstva.

Grad ne želi produžiti dugoročni najam zemljišta - što se događa sa stambenom zadrugom, zgradom, zemljištem, zadrugarima?

Dugoročni najam u Hrvatskoj se ugovora na razdoblje od 49 do 99 godina. Model koji MOBA predlaže JLS-ovima podrazumijeva automatsko produženje ugovora o pravu građenja u slučaju da zadruga u potpunosti poštuje svoje obaveze i nastavlja provoditi model priuštivog zadružnog stanovanja na području tog JLS-a. U slučaju da JLS ipak odluči ne produžiti ugovor, dužan je obešteti stambenu zadrugu za vrijednost izgrađene stambene zadruge te se zgrada i zemljište predaju nazad na upravljanje JLS-u. Kako bi se maksimalno osigurao kontinuitet korištenja stambenih zadruga za svrhu priuštivog stanovanja, MOBA model uključuje i prijedlog JLS-ovima da se putem prostornih planova definiraju zone koje služe isključivo priuštivom neprofitnom stanovanju kako bi se onda time dodatno osiguralo da i u slučaju raskida ugovora sa stambenom zadrugom, predmetna zgrada i lokacija ostanu u funkciji priuštivog stanovanja.

Briga o održavanju zgrade

U saborskoj proceduri nalazi se prijedlog [Zakona o upravljanju i održavanju stambenih zgrada](#). Iako u trenutnom prijedlogu Zakona nije specificirano kako bi se taj zakon trebao/mogao odnositi na nestandardne oblike vlasništva nad zgradama (poput zgrada u vlasništvu stambenih zadruga), npr. cilj MOBA-e, ZEF-a i ZOA-e je da sama stambena zadruga ima funkciju upravitelja stambene zgrade te da je ovlaštena osoba (upravitelj) zadruge ujedno u funkciji [predstavnika suvlasnika](#). Daljnjim razvojem modela stambenog zadrugarstva u Hrvatskoj, MOBA ima u svom srednjoročnom cilju plan osnivanja specijalizirane uslužne zadruge koja bi stambenim zadrugama nudila funkcije koje treba obavljati upravitelj stambenih zgrada kako bi se na konsolidirani način mogla pružiti najpovoljnija i najkvalitetnija usluga upravljanja namijenjena isključivo zgradama u vlasništvu stambenih zadruga.

Obveze i prava budućih stanara

Obveze budućih stanara:

- članstvo u stambenoj zadrugi
- ispunjavanje svih članskih obaveza poput:
 - uplate potrebnog članskog uloga
 - sudjelovanja u radu zadruge
 - poštovanje Pravila zadruge
 - korištenje stambenog prostora isključivo u svrhu stanovanja - redovito plaćanje određene najamnine
 - poštovanje Kućnog reda.

Prava budućih stanara:

- sigurno i dugoročno korištenje dodijeljenog stambenog prostora u skladu s Pravilima zadruge i Kućnim redom
- predvidivost i stabilnost iznosa stanarine
- korištenje zajedničkih prostora stambene zadruge u skladu s Pravilima zadruge i Kućnim redom
- nasljeđivanje stambenog prava u slučaju da nasljednici žele postati članovi zadruge
- pravo na povrat članskog uloga uvećanog za doprinos člana u otplati kredita stambene zadruge
- pravo sudjelovanja u procesu odlučivanja u stambenoj zadruzi na principu jedan član = jedan glas.

Struktura osoba koje sudjeluju u projektu stambene zadruge

Struktura stanara stambene zadruge ovisi o konkretnim potrebama na području pojedine JLS. U nekim gradovima, pogotovo gradovima na moru, interes za stambene zadruge pokazuju i ljudi zaposleni u različitim javnim službama koji zbog visoke cijene nekretnina ne mogu pronaći rješenje za svoje stambeno pitanje. Tako se ovim hrvatskim Zadrugama, javljaju i ljudi koji su u dobi pred mirovinu i koji žele zajednički organizirati stanovanje u stambenoj zadruzi koja bi bila prilagođena životnim potrebama ljudi starije životne dobi. Znači, stambene zadruge kao model stvarno mogu zadovoljiti najrazličitiji spektar stambenih potreba i širok spektar društvenih skupina, odlučno tvrdi Jeras.

Na primjeru [pilot projekta stambene zadruge u Križevcima](#) konkretno se, osim zainteresiranih petnaestak građana koji trenutno nemaju riješeno stambeno pitanje za sebe ili svoju obitelj, planira 17 stambenih jedinica za potrebe privremenog stanovanja koje bi se stavilo na raspolaganje Križevačkom poduzetničkom centru i poduzećima koja rade u okviru KPC-a, a koje imaju potrebu za smještajem radnika koji povremeno na period od po nekoliko mjeseci dolaze na rad u Križevce dok bi se preostalih 19 stambenih jedinica stavilo u funkciju dugoročnog stanovanja za članove zadruge. Među tih 19 stambenih jedinica dogovora se i nekoliko njih koje bi bile na raspolaganju Gradu za stambeno zbrinjavanje ugroženih osoba. Postoji interes i Križevačke eparhije koja razmatra mogućnost smještaja u stambenoj zadruzi i za djecu bez roditelja koja su izbjegla iz Ukrajine, a kojima bi se stvorili uvjeti i za njihov trajniji boravak i život u Križevcima.

Getoizacija stambenih zadruga

Istina je, priznaje Jeras, da prema iskustvima nekih europskih država postoji rizik getoizacije stambenih zadruga, međutim do getoizacije je u pravilu dolazilo kod starijih, davno osnovanih stambenih zadruga koje nisu osnivane uz podršku JLS-ova. Problem moguće getoizacije je prepoznat i stoga je većina modernih stambenih zadruga u svoja Pravila i modele uvela niz mehanizama kojima se osigurava inkluzivnost i otvorenost stambenih zadruga, a koju uz mehanizme same zadruge nadzire i predstavnik JLS-a odnosno stručnih organizacija u Nadzornom odboru stambene zadruge.

PROFITNE ILI NEPROFITNE STAMBENE ZADRUGE

Jedna od osnovnih poluga stambenih zadruga kojima se ostvaruje priuštivost stanovanja je pronalaženje mehanizama i modela kojima će se u cijelom procesu minimizirati ili, u idealnom slučaju, u potpunosti izbjeći profitne marže svih dionika uključenih u proces kako bi se ušteda na profitnim maržama prelila u nižu cijenu stanovanja za stanare - članove stambenih zadruga. Taj cilj je u najvećoj mjeri ostvaren ako je i entitet koji vodi cijeli proces, investira u gradnju odnosno obnovu stambene zgrade također neprofitan - konkretno ako je to jedinica lokalne samouprave ili neprofitna stambena zadruga.

Razlog zbog kojih su zadruge logičniji oblik organiziranja u odnosu na tvrtke je prvenstveno način upravljanja zadrugom te način poslovanja

zadruge koji se samom svojom definicijom fokusira na ostvarenje ekonomskih i društvenih potreba članova, a ne na ostvarivanje profitabilnog financijskog rezultata, tvrdi Jeras. Za razliku od drugih trgovačkih društava, zadruge su poslovni subjekti koji su društva osoba, a ne društva kapitala. To znači da članovi zadruge nisu vlasnici zadruge nego njom upravljaju na demokratski način po principu jedan član = jedan glas, neovisno o količini sredstava koje pojedini član ima uloženi u zadrugu. Također, zadruge se u svojem radu moraju voditi prema [7 međunarodnih zadružnih načela](#).

ZADRUGE KAO MODEL PRIUŠTIVOG STANOVANJA

Zadružna načela, tvrdi Jeras, jasno pokazuju zbog čega su zadruge logičniji i primjereniji oblik udruživanja za ostvarivanje cilja priuštivog stanovanja, od poduzeća koja su samim svojim ustrojem usmjerena na postizanje dobiti. Također, zadruge kao neprofitne pravne osobe imaju veću mogućnost pristupa bespovratnim sredstvima koja mogu dodatno proširiti pristupačnost stanovanja različitim ugroženim društvenim skupinama što daje dodatnu vrijednost modelu stambenog zadrugarstva. U nekim drugim državama EU postoji model i stanovanja uz ograničeni profit (*limited profit housing companies*) u kojem se dio stambenog fonda nalazi pod upravljanjem poduzeća koje imaju ograničene profitne marže koje smiju naplaćivati stanarima, međutim, nadodaje, MOBA-e, ZOA i ZEF smatraju da taj model ne može tako brzo dovesti do rezultata kao sustavno fokusiranje na model javnog i neprofitnog priuštivog stanovanja.

Izradu i objavljivanje serijala tekstova pod naslovom "Gdje su nestale stambene zadruge?" autorice Jasmine Džanović, financijski je podržala Agencija za elektroničke medije kroz projekt Poticanja novinarske izvrsnosti za 2024. godinu.

**U tekstu su izneseni osobni stavovi i savjeti autora i/ili autorovih sugovornika koji se ne mogu ni pod kojim uvjetima smatrati službenim stavovima Savjeti.hr-a. Savjeti.hr ne preuzima odgovornost za sadržaj ovog teksta.*