



Napisao: Jasmina Džanović 17.10.2024.

SINDIKATI I ZADRUGARSTVO

PRIUŠTIVO STANOVANJE - Što rade sindikati za svoje članove?

Surfajući internetom može se naići na različite objave sindikata da grade stanove za svoje članove, tzv. sindikalne stanove, ali i da potiču priuštivo stanovanje kroz stambene zadruge koje, navodno, izvrsno funkcioniraju. Je li to istina i što se krije iza cijele priče, saznala sam u razgovoru sa Zdravkom Lončarom, upraviteljem nekadašnje stambene, a danas braniteljske zadruge "Dom više".

Ako se malo dublje pretražuju objave dostupne na internetu, čini se da sindikati intenzivno grade stanove. Iako ova rečenica lijepo zvuči, čitajući različite objave ispada upitna transparentnost takvog pothvata s obzirom na to da su neki od sindikata na sve moguće načine pokušali izbjeći odgovore na upit što drugim medijima što meni i prikrili stvarnu aktivnost i rezultate.

Da ipak nije sve tako crno na tom "sindikalom" polju, ispričao mi je **Zdravko Lončar**, upravitelj nekadašnje stambene, a danas braniteljske zadruge "Dom više" koju je 2007. godine osnovao Nezavisni sindikata djelatnika Ministarstva unutarnjih poslova (NSD MUP) kako bi se pomoglo u stambenom zbrinjavanju državnih službenika i namještenika Sindikata. No krenimo od početka.

2012. godine promijenili ste naziv zadruge, iz Stambena zadruga „Dom više“ u Braniteljska zadruga „Dom više“. Zašto je došlo do te promjene?

Promjenom naziva računao sam da ćemo moći ostvariti neke benefite s obzirom na to da su osnivači uglavnom branitelji. Pod nazivom „stambena“ bili smo vezani samo za tu djelatnost te smo odlučili proširiti djelovanje da uz gradnju imamo i ostale potrebne usluge za naše članove. Proširivši malo taj dijapazon djelovanja računali smo i na mogućnost da preko Ministarstva branitelja ostvarimo neku pomoć i možda dobijemo više energije za djelovanje, pogotovo u gradnji stanova po povoljnim uvjetima za naše članove. Osim toga, tada je trebalo i uskladiti neke stvari prema novom [Zakonu o zadrugama](#) pa je to sve bilo u jednom paketu. Sada se, pak, nadam da će se nešto konkretno početi događati po pitanju priuštivog stanovanja te poticanja rada zadruge kao i stambenih zadruge te da ćemo imati veće šanse širiti našu početnu priču.

Koči li vas ili vam pomaže to što ste zadruga?

Prema Zakonu o zadrugama, zadruge i nemaju baš neke benefite u odnosu na ostale pravne subjekte. Poslujemo na tržištu kao i svaka druga tvrtka. Jedina razlika u odnosu na druge je što po Zakonu, moramo 20 posto godišnje dobiti ostaviti u pričuvi, što i nije benefit. Istraživali smo mogućnosti i prijava na EU fondove za bespovratna sredstva, ali to

nije moguće za projekte stambene gradnje.

S obzirom na to da je sljedeća godina, kako ste napisali u jednom od tekstova, [na svjetskoj razini proglašena svjetskom godinom zadruga](#), nadam da će se nešto promijeniti i da će biti lakše.

Tko su onda članovi Zadruge? Samo branitelji ili? Koliko trenutno brojite članova?

Zahtjev za pristup zadruzi mogu podnijeti svi oni koji to žele (poslovno sposobna fizička ili pravna osoba), a o njihovu zahtjevu odlučuju tijela zadruga. Iako članovi mogu biti svi, bez obzira na funkciju, trenutno zadruga ima 12 članova što je, čini mi se, bio zakonski preduvjet za osnivanje zadruga u to vrijeme (danas je to sedam članova), i gotovo svi su branitelji. Također imamo dosta onih koji koriste usluge zadruga ili štede, trenutno takvih imamo preko nekoliko stotina.



2011. godine ste pokrenuli program stanogradnje uz krilaticu kampanje „podržite projekt i pomozite sebi i drugima“. O čemu je riječ?

Da, 2011. godine, nakon pažljivog biranja lokacije kupili smo gotovu građevinsku česticu s pravomoćnom građevinskom dozvolom, našli izvođače i izgradili smo prvu zgradu u zagrebačkoj Dubravi. Cilj je bio izgraditi zgradu kvalitetno uz uvjet da cijena stana bude što je moguće niža kako bi se službenicima i namještenicima uštedio novac već pri samoj kupnji stambenog prostora. S obzirom na cilj, ovo je na kraju ispao jedan dugotrajan proces kojim nisam u potpunosti zadovoljan. Može bolje.

Kroz spomenuti projekt se željelo nižom cijenom stana uštedjeti novac državnim službenicima i namještenicima već pri samoj kupnji stambenog prostora. Zamisao je bila da se u dogledno vrijeme stanovi grade i prodaju bez podizanja kredita u poslovnim bankama. A to bi bilo moguće kroz najam stana do namirenja vrijednosti stana, nakon čega bi stan prešao u vlasništvo najmoprimca, a sve na temelju ugovornog odnosa.

Koliko je taj cilj bio ostvariv?

Iako djeluje pomalo utopistički, vjerujem da je cilj trebao biti ostvariv. Krenuo sam od pretpostavke da je za takvo nešto potrebno učlanjenje većeg broja državnih službenika i namještenika u Stambenu zadrugu. Član zadruga je trebao jednokratno uplatiti članski ulog ili ga uplaćivati svaki mjesec kroz [štednju](#) u iznosu od najmanje tadašnjih 50 kuna pa do visine koju sam odredi. Oni koji nemaju riješeno stambeno pitanje bili bi u situaciji da kupe stan po povoljnijim uvjetima, a članovi koji imaju riješeno stambeno pitanje štednjom u zadruzi bi ostvarili pravo na isplatu dobiti iz poslovanja. Novcem prikupljenim na ovaj način stambena zadruga bi gradila buduće objekte.

Nekretnine u vlasništvu Zadruga članovi-zadrugari bi otkupljivali uz uvjete

koji su povoljniji od uvjeta koji će biti ponuđeni drugim potencijalnim kupcima. Ako bi se za kupnju ponuđene nekretnine javilo više zadrugara formirale bi se bodovne liste na temelju kojih se rangiraju potencijalni kupci-zadrugari, u skladu s [Pravilnikom](#) o pravu zadrugara na prvokup nekretnina u vlasništvu Zadruge.

Što je sada sa zgradom u Dubravi, što je s kampanjom i daljnjim razvojem projekta?

Radili smo kampanju tada kad smo radili, no onda sam stao s njom jer na žalost nije baš bila dovoljno prepoznata. Tu jednu malu zgradu smo izradili i prodali stanove. Ostao nam je jedan stan u vlasništvu. To je gotova priča.

Sada imam namjeru pokušati ponovo još jednom zakotrljati tu „grudu“, tj. sličnu priču. Barem ja želim, s obzirom na to da ja vodim Zadrugu. A onda kažem mi želimo ponovno jer u principu nisam ispunio svoje vizije do sada.

Gdje je bio problem?

Osim što je cilj graditi više zgrada po povoljnim uvjetima, kako sam prethodno spomenuo, cilj je bio da imamo malo gradilište u gotovo svakoj županiji. Obilazio sam čitavu Hrvatsku, bio na brojim sastancima, međutim nije uspjelo.

Imali smo i [anketni list](#) kako bi se stvorila transparentna i poštena lista za zainteresirane. Cijena je bila manja od tržišne na tom području.. Jednostavno ljudi nisu reagirali, nisu podržali ideju pa smo na kraju stanove prodavali na tržištu. Treba nam podrška ljudi da bi ovaj model zaživio. ako bi dobili adekvatnu podršku siguran sam da možemo ponuditi priuštiviju cijenu za zaposlene u državnim službama.

Nažalost, dok prvi zadrugari ili kupci ne udruže sredstva, oni koji ne raspolažu gotovinom će biti i dalje prisiljeni stan kupiti jedino putem kredita banke po svom izboru ili eventualno putem banke s kojom NSD MUP-a ima sklopljen ugovor o poslovnoj suradnji. No možda je tada bilo krivo vrijeme za takvu kampanju.

Ali barem smo od tadašnjeg sakupljenog novca (99 posto su ulagači Sindikata) osigurali sredstva za taj jedan projekt u zagrebačkoj Dubravi u nadi da će, kada se vidi primjer, ubuduće ljudi takav projekt podržati. Pa će nam pristupiti.

Planirate li opet pokušati pokrenuti ovaj projekt ili nešto slično?

Da, opet smo osigurali sindikalne novce racionalnim poslovanjem i važno je opet početi raditi ovakve projekte na korist naših članova, da cijela priča postane generator razvoja sindikata. Sredstva moraju imati svoju funkciju, regenerirati se i uvećati. Uskoro ćemo imati interni sastanak na ovu temu. Nadam se da ćemo uspjeti.

Jednom smo pokušali, nismo baš uspjeli, ja nisam bio zadovoljan. Možda nisam dovoljnu energiju uložio, iako smatram da jesam, ali rezultat nije bio koji sam očekivao.

Ne bi to bilo baš isto kao što smo napravili prvi put, ne bi bila ni klasična stambena zadruga ni komuna, to bi bio neki hibrid. Želja bi mi bila ovaj put ići na brzu, mobilnu ali uvijek kvalitetnu gradnju. Znači, brzo, u roku par mjeseci da se ljudi mogu useliti. Male kuće ili zgrade, za obiteljske ljude prvenstveno. Za one koji još nemaju riješeno stambeno pitanje, koji nisu situirani. Ali nije bitno, možemo prilagoditi gradnju kako članovi najviše žele. No samo ako žele.

Osnovni smisao je da pronađemo masu ljudi - članova te od njih kontinuirano prikupljamo novac, a da svi članovi od toga imaju korist. Onima kojima ne treba prva nekretnina, njima bi ulaganje u ovaj oblik stanogradnje bila štednja, a onima kojima, pak, treba dobili bi nekretninu

po priuštivijim uvjetima. Kada ljudi počnu štedjeti na ovakav način, mi dobivamo neograničenu moć u stvaranju priuštivih nekretnina bez suludih uvjeta zaduživanja kroz klasične stambene kredite.

Možete li to dodatno pojasniti?

Recimo, vi na razini godine, npr. u mjesečnim anuitetima, uplaćujete određenu svotu novca, koliko možete izdvojiti i ta se svota bilježi na određenu karticu. To je uvijek vaš novac, novac koji određeni čovjek uplaćuje i koji mu se vraća 100 posto. Kada Zadruga odluči graditi određeni objekt, obavijestimo članove i pitamo tko želi sudjelovati u tom određenom projektu. Oni koji bi se uključili, njihova sredstva bi se namjenski koristila. Ako ima dovoljno sredstava, nije potrebno koristiti kredite banaka za gradnju. Cilj je da se, matematički, nakon transparentnog podmirenja troškova, izračuna vrijednost koja se napravila, odnosno dobila i da se razlika podijeli na ulagače na temelju Odluke. Otprilike kao što tvrtke dijele dobit. S obzirom na to da postoje određene obveze po Zakonu, ne možete sve podijeliti, mora ostati 20 posto sredstava Zadruzi. To bi bio oblik štednje za one koji ne trebaju stan. A uz to bi imali osjećaj satisfakcije jer bi pomogli kolegama da lakše dođu do povoljnijeg stana.

Kada bude dovoljno novca, možemo razmišljati i o svojim izvođačima radova i dodatnim smanjivanjima troškova, što može ići u korist svim ulagačima - bilo onima koji ulažu radi štednje ili, pak, radi kupnje povoljnijeg stana. Da bi uopće mogli osigurati ulagače koji bi uložili novac, moramo ih motivirati, dati im nešto, moramo zarađivati nešto.

Razmišljamo i o načinu financiranja koje često koriste stambene zadruge - da odmah u startu unesete određeni ulog ako želite stan. Bitno je da redovito jačamo, da možemo više i što prije ulagati dalje, bez obzira na ona sredstva koja nam se svakodnevno vraćaju, jer netko uplaćuje za svoju nekretninu.

Znači, ideja je da, ako želite stan, sklopite ugovor sa zadrugom i otplaćujete nekretninu na određeni unaprijed dogovoreni period. I stan nije vaš dok ne platite zadnju ratu. Ako se dogodi da ste u tom procesu plaćanja rata uzeli stan od npr. 35 m² i bili ste samac ili par, a dobili ste u međuvremenu dijete, možete participirati i tražiti veći stan, a netko novi ulazi u vaš stan pa ga dobije još povoljnije. Naravno, vama se uračuna ono što ste uložili. To su sve mogućnosti, a one su neograničene.

Možemo i na nekoj lokaciji, gdje zemlja nije preskupa, umjesto stanova graditi i kuće. Recimo 15-ak kuća s dvorištem. Teško i skupo je graditi u gradovima, sve je centralizirano na Zagreb, eventualno još nešto na Split, Rijeku i Osijek. Vani se bježi iz centara gradova u okolicu, na periferiju. Život je kvalitetniji. Vani samo sirotinja živi u centru. No, prema statistikama, Hrvati još nisu spremni živjeti u toj mjeri na periferijama i u manjim gradovima. A i preskupo im je putovati, nije većinom dobro infrastrukturno povezano.

Jedina stvar koju trebamo je podrška. A podrška znači ne da vi meni nešto date, nego da vi štedite u toj zadruzi mjesečno određenu svotu novca.

Zamislite da imamo 11.000 članova, izračunajte što to znači na bazi godine.

Kako mislite dođe do zemljišta? Imate već nešto u vidu? Koliko mislite da biste za sadašnji novac kojim raspolazete mogli izgraditi jedinica?

Moja ideja, vizija je bila da u svakoj županiji imamo gradilište, projekt koji ćemo moći provesti. A hoćemo li to moći, ovisi o puno stvari. Teško je naći adekvatno zemljište, dobiti građevinske i druge dozvole. Proučavao sam mnoge projekte i vidio koliko traje proces otkad ljudi kupe zemlju do useljenja.

Znači, za početak morat ćemo tražiti i kupovati zemljište. Ne znam mogu

Ili se stvoriti preduvjeti za dobivanje zemljišta. Ili pak infrastrukture. Tko danas išta daje gratis? Naravno, ako se dobije zemljište ili nešto, troškovi će se rekalkulirati i svima će biti bolje. Sve je jasno.

S trenutnim sredstvima kojima raspolažemo mogli bismo izgraditi desetak montažnih kućica na okupu od 90-ak m².

Kako biste prioritizirali tko će moći dobiti, tj. kupiti stanove koje gradite? Npr. gradite zgradu s 15 stanova, a prijavi se njih 40.

Davno smo napravili pravilnik i mislim da je dobar i da ne treba uopće dirati u njega. S vremenom ćemo ga morati ažurirati, recimo kada ne bude branitelja.

I naravno, za nekretninu ne mogu aplicirati oni koji je već imaju ili recimo kupiti je i odmah prodati ili dati u podnajam. Govorimo o socijalnoj gradnji i uvjeti iz Pravilnika su jasni. Naravno, treba postojati i nadzor svega toga.

Koga poticati? Sve odlučuju članovi, ni zaposlenici državne uprave ni ja ni zadruga to ne možemo ignorirati.

Opremate do kraja stanove ili?

Stanovi bi bili useljivi. Spremni za stanovanje. Osoba treba unijeti kuhinju, frižider, štednjak, ormar, krevet i slično i može odmah početi živjeti. Ukusi su specifična stvar pa teško je da mi i u ovo ulažemo.

Vi biste bili vlasnici svih tih nekretnina?

Mi nismo zainteresirani imati 10.000 nekretnina u vlasništvu. Nekretnine su trošak. Ne želimo kada izgradimo zgradu brinuti se o vašem stanu, zgradi. Želimo kroz zadrugu omogućiti da član jeftinije prođe i stvori krov nad glavom. Nama bi bilo najdraže da članovi čim prije mogu isplatiti zadrugu cjelokupnu vrijednost stana te da im isto tako, čim prije, u potpunosti prepustimo vlasništvo nad tom nekretninom. Da nemamo dalje brige o tome već da se možemo posvetiti nekim drugim problemima i projektima.

Mora i zadruga biti profitna, mora platiti račune, plaće itd, mora imati sredstva za tekuće troškove. To je kao i obitelj. Smatram da svaka obitelj mora imati nešto za „ne daj Bože“. Ni zadruga, ni tvrtka, ni obitelj, ni pojedinac ne bi smjeli živjeti od danas do sutra. A puno njih tako živi, nažalost.

U biti ovo je neka vrsta najma stana s mogućnošću otkupa?

Tako nekako, plaćaju mjesečnu ugovorenu ratu na određeni dogovoreni vremenski rok i tek kada sve otplate nekretnina prelazi u njihovo vlasništvo. Sve u skladu sa zakonom, Pravilnikom zadruge, ugovorom itd.

Koliko je vaš model sličan današnjim zadrugama, recimo pilot projektu stambene zadruge u Križevcima?

Naravno da bismo voljeli dobiti zemljište od države ili [lokalne samouprave](#) no ne znamo kako to postići. A i problem je što se to zemljište onda dobiva na određeni period, a mi bismo voljeli da to bude trajno, da se ljudi osjećaju sigurno. Za početak, mi bismo bili samo investitori dok ne bismo počeli raditi toliko projekata da možemo onda i zaposliti svoju operativu te dalje raditi i imati niže troškove.

A mogu se ljudi i sami organizirati, no onda im ne treba naša zadruga. Ideja je da mi to radimo za njih, prema njihovim lokacijskim, arhitektonskim i drugim željama, u dogovoru s njima.

Jeste li ikada pokušali tražiti zemljište od države ili jedinica [lokalne samouprave](#)? Jeste li razgovarali s Ministarstvom unutarnjih poslova o poticaju, što kažu?

Još prije nego što smo išta izgradili, pokušali smo dobiti zemlju u okolici Dubrovnika, postojali su načelni dogovori, ali na kraju se to nije realiziralo.

Ministarstvo je izašlo iz ove priče još sredinom 90-ih. Imali su neke programe kroz koje se financiralo kamate i povoljnije stanove za zaposlenike. Ali nažalost trenutno ništa više od toga. Ali ne znači da neće opet biti nekih poticaja i da nećemo opet razgovarati.

Što mislite, zašto je problem potaknuti članove na ovaj oblik ulaganja i rješavanja stambenog pitanja?

Jedna od izlika je da nemaju novca. Ali ja mislim da su [nepovjerljivi](#), vjeruju više fondovima, bankama. „Nemanje novca“ je klasična priča izbjegavanja i bojazan da će im neko nešto oduzeti. Nećemo. A i nitko ne kaže da moraju mnogo uložiti.

I državni službenici sada imaju prosječne plaće kao i gospodarstvo. Oko 1.300 eura mjesečno. Gotovo uvijek možeš nešto staviti u neku štednju, u ovakav oblik štednje.

Smatrate li da stambena strategija Republike Hrvatske do 2030. godine treba uključiti i potaknuti razvoj stambenih zadruga i ovakvih projekata poput vašeg?

Svaki poticaj i zadrugarstvo bi dobro došlo. Recimo, susjedna Italija ima 200.000 zadrugara. Pa zašto ne bi i Hrvatska imala korist od zadruga?

Poruka za kraj?

Volio bih da država pomogne ideju rješavanja pitanja stambene problematike putem zadruga te da, s druge strane, ljudi više vjeruju zadrugama. Shvaćam da su mnogi izigrani i da pušu na hladno. Ali isto mi nije normalno da više vjeruju krupnom kapitalu, fondovima, bankama nego zajednici u kojoj mogu sudjelovati i zajedno raditi.

*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.*