



Napisao: Jasmina Džanović 21.10.2024.

PROŠLOST VS SADAŠNJOST

Stambene zadruge - nekad i sad

Sve češće se u javnosti govori o stambenim zadrugama i dosta ih se uspoređuje s onima iz prošlosti. No stambene zadruge danas ipak su nešto drugačije. Koje su to razlike i kako funkcioniraju stambene zadruge danas u odnosu na prije?

Prije nego što krenemo govoriti detaljnije o stambenim zadrugama, važno je prvo pogledati općeniti status zadruga u Hrvatskoj. Zadruge su poslovni subjekti upisani u Trgovačkom sudu i upisani za obavljanje određenih gospodarskih djelatnosti pa su iz te perspektive ekvivalentne drugim oblicima trgovačkih društava. Iako su u svojoj naravi poslovni subjekti, zadruge se razlikuju od svih ostalih trgovačkih društava - one su društva osoba, a ne društva kapitala. To pojednostavljenim rječnikom znači da zadruge nemaju vlasnike, nego imaju članove te je sustav upravljanja zadrugom na principu jedan član = jedan glas, a nije vezan uz količinu kapitala/udjela kao što je to u trgovačkim društvima, pojasnio je **Goran Jeras**, upravitelj Zadruga za etično financiranje i suosnivač MOBA europske zadruge za stanovanje.

Prema tipu svog rada, zadruge se, najšire rečeno, mogu podijeliti na:

- **Proizvođačke zadruge** - omogućavaju malim proizvođačima da budu konkurentniji velikim poduzećima kroz zajednički nastup na tržištu, dijeljenje troškova poslovanja, zajednička ulaganja u opremu i infrastrukturu i sl.
 - Primjeri proizvođačkih zadruga su zadruge poljoprivrednika, zadruge programera, arhitekata, dimnjačara, građevinara i sl.
- **Potrošačke zadruge građana** - građani svojim udruživanjem u zadrugu žele osigurati određeni proizvod ili uslugu koja inače nije dostupna na tržištu ili nije dostupna pod uvjetima i cijeni koju su potrošači spremni (i u mogućnosti platiti).
 - Kao primjere takvog oblika zadrugarstva imamo zadružna osiguravajuća društva, zadružne banke, energetske zadruge, zadruge opskrbe i maloprodaje, energetske zadruge i sl.

Isto tako, važno je naglasiti da su svaka država i zakonodavni okvir stvorili specifične uvjete za razvoj zadržnog stanovanja, no u osnovi treba razlikovati **neprofitne** od **profitnih stambenih zadruga**.

Razlike u "ondašnjim" i "sadašnjim" stambenim zadrugama

Novom modelu stambenih zadruga cilj je zadržavanje stambenog fonda u kolektivnom upravljanju uz garanciju dugoročnog korištenja svojim članovima po priuštivoj cijeni. To znači da nije predviđeno individualno vlasništvo nad stambenom jedinicom, već je fokus postavljen na zajedničkom upravljanju zgradom i svim stambenim jedinicama. Suvremeni model stambenih zadruga treba biti u neprofitnoj domeni,

smatraju **Mauro Sirotnjak**, inženjer arhitekture i **Antonija Komazlić**, sociologinja iz Udruge Pravo na grad, tako da se eventualni višak vrijednosti vraća u investiranje za nove projekte kojima bi se riješilo stambeno pitanje šireg broja stanovnika te kako danas izgrađeni stanovi ne bi sutra završili na tržištu nekretnina po većini nepriuštimim cijenama.

Dodatni aspekt novog modela stambenih zadruga koji možemo vidjeti u različitim gradovima u inozemstvu su različiti oblici zajedničkih prostora unutar zgrada. To mogu biti zajedničke kuhinje, praonice rublja ili pak radni prostori kojima upravlja zadruga. Planiranje i način korištenja zajedničkih, ali i individualnih prostorija uređuju se internim sporazumom unutar zadruge, čija pravila svaki korisnik treba poštovati.

- U suradnji s jedinicama lokalne samouprave ovakvi projekti mogu poprimiti i dodatnu društvenu vrijednost gdje gradovi ulaganjem u razvoj ovakvog zadružnog modela mogu odrediti određeni dio prostora zgrade za socijalne usluge, poput stanova ili prostora za starije osobe ili druge društvene skupine, a dio zgrade se može koristiti i kao javni prostor u su-upravljanju zadruge s gradskim institucijama. Svi takvi odnosi se na primjeru modela u europskim gradovima reguliraju zasebnim ugovorima između gradova i zadruga, pojašnjavaju Sirotnjak i Komazlić.

Za razliku od zadruga, primjerice, u zapadnoj Europi, gdje se zadruge organiziraju na principu kolektivnog vlasništva, zadruge u Jugoslaviji i Hrvatskoj nisu postojale kao zasebno vlasništvo. Pojedina kućanstva su bila dio zadruge samo u fazi izgradnje, a kada bi stambene potrebe bile zadovoljene, oni bi postali vlasnici-stanari i prestali bi aktivno sudjelovati u zadrugama. U tome je i razlika između modela koji npr. iz Prava na grad zagovaraju danas - svojevrsnog "novog" modela stambenog zadrugarstva temeljenog na trajnom kolektivnom vlasništvu i modela koji je postojao u Jugoslaviji. Model kojim se bave i koji smatraju da treba razvijati su prvenstveno **neprofitne stambene zadruge**, odnosno one zadruge kojima nije cilj ostvarenje profita, već rješavanje stambenog pitanja svojih članova - zadrugara.

Treba naglasiti da je i model stambenih zadruga u socijalističkoj Jugoslaviji također prošao različite faze, gdje se prvotnim modelom zadruga omogućilo rješavanje stambenog pitanja radničke klase, no postepeno je taj model postao financijski zahtjevniji za realizaciju što je imalo za posljedicu da se u kasnijoj fazi socijalizma stambenim zadrugama rješavalo stambeno pitanje srednjeg društvenog sloja, a model su počele koristiti i građevinske tvrtke koje su koristeći se modelom stambenih zadruga počele ostvarivati i značajan profit. Također, stanovi tada izgrađeni su nakon izgradnje prelazili u privatno vlasništvo pojedinaca - zadrugara.

Zadruge "nekad" u Hrvatskoj - Kooperativ

No da je i "prije" bilo dobrih i zanimljivih primjera, otkrila nam je dr. sc. **Lidija Butković Mićin**, viša asistentica s Odjela za povijest umjetnosti Sveučilišta u Zadru te kao takvu ističe jednu od najpoznatijih i najdugovječnijih jugoslavenskih stambenih zadruga - zadrugu **Kooperativ**.

- Zadruga Kooperativ je osnovana u Zagrebu davne 1956. godine i bila je jedna od prvih stambenih zadruga u Hrvatskoj koja je imala razrađeni program rada i nastojala dosljedno njegovati principe zadrugarstva - solidarnost, uzajamnost i samopomoć, govori Butković Mićin. Od početka je pružala pomoć članovima u tehničkim, financijskim, pravnim i organizacijskim pitanjima kako bi ih uputila (i ohrabrila) na njihovom zadrugarskom putu, očekujući da se aktivno uključe volontirajući u uredskim poslovima i na gradilištima, barem dok zadruga nije počela ulagati u zahtjevnije, veće stambene zgrade. Istaknula se interpolacijama u širem centru Zagreba, u Novakovoj, Šoštarićevoj, Vrbanićevoj, Nodilovoj..., kao i stambenim objektima u gradskim naseljima (Dugave, Špansko, Cvjetno naselje). Ostvarila je izvrsne suradnje s građevinskim poduzećima, urbanistima i arhitektima, osobito u slučaju novogradnji na atraktivnim gradskim lokacijama koje su zahtijevale moderna,

natprosječna arhitektonska rješenja, poput terasastog naselja **Vijenac na Tuškancu**, koje je urbanistički osmislio **Aleksandar Bakal**, a projektirala **Ana Marija Semenčić**. Kao i druge stambene zadruge s brojnim članstvom, Kooperativ je izdavao svoj časopis, no isticao se transparentnim pristupom i prilagođenošću interesima i potrebama svojih korisnika, kako u prezentacijama budućih investicija, tako i edukativnim priložima o kulturi stanovanja.

Kooperativ je podijelio sudbinu cjelokupnog stambenog zadrugarstva u Hrvatskoj nakon 1990. godine: još je neko vrijeme održavao pojačanu razinu aktivnosti zbog ranije ugovorenih i započetih ulaganja, da bi kasnije uslijedila stagnacija i posljedična likvidacija zadruge.

Zadruge "danas" u Hrvatskoj

Iako se u mnogim gradovima Europe, poput Berlina ili Barcelone, njeguje model stambenog zadrugarstva nažalost nove, moderne stambene zadruge u Hrvatskoj danas i ne postoje da bi se mogla napraviti usporedba. Doduše, radi se na [pilot projektu stambene zadruge u Križevcima](#) te se kroz neke zadruge, udruge i određene pojedince-stručnjake promovira njihov "povratak", no to je još daleko od "stvarne prakse".

Tako npr. MOBA i organizacije uključene oko MOBA-e (Zadruga otvorena arhitektura i Zadruga za etično financiranje) rade na uspostavljanju modela neprofitnih stambenih zadruga prema najboljim primjerima prakse iz sličnih zadruga u inozemstvu koji tvrde da vide da je interes za zadruge kontinuirano u porastu, pogotovo među mlađom populacijom koja je "odrasla" na recentno popularnom konceptu ekonomije dijeljenja (*sharing economy*) i koji prepoznaju da zadruge nude niz prednosti u odnosu na klasična poduzeća.

Sindikalni stanovi i sindikalne stambene zadruge

Surfajući internetom dalo se pronaći da neki sindikati grade stanove za svoje članove no ne bih rekla da se to može zvati stambenom zadrugom. Nažalost, iako bez obzira na to radi li se o stambenoj zadrugi ili ne, priča o **"sindikalom priuštivom stanovanju"**, tzv. "sindikalnim stanovima" lijepo zvuči, no upitna je transparentnost takvog pothvata s obzirom na to da su neki od sindikata na sve moguće načine pokušali izbjeći odgovore na upit i prikri li stvarnu aktivnost i rezultate.

Da ipak nije sve tako crno na tom "sindikalom" polju, nedavno mi je u [intervjuu ispričao Zdravko Lončar](#), upravitelj braniteljske zadruge "Dom više" koji je osnovao Nezavisni sindikat djelatnika Ministarstva unutarnjih poslova (NSD MUP) kako bi se pomoglo u stambenom zbrinjavanju državnih službenika i namještenika Sindikata.

- 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 zadrugi 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 - rekao je Lončar.

I što sad?

I nekada je problema bilo, a bit će ih i sada i ubuduće - stara je uzrečica. Iz ovog bi se dalo zaključiti da ne bi trebalo zanemariti ono što je funkcioniralo i da treba sagledati može li funkcionirati i na koji način u današnje vrijeme ako se razmotre postojeći primjeri dobre prakse iz susjedstva.

Svakakao treba naglasiti da je na predstavljanju Nacionalnog plana stambene politike, u petak, 18. listopada, ministar Bačić najavio da su u plan uvrštene i neprofitne stambene zadruge. To podrazumijeva novi,

odnosno izmjenu Zakona o zadrugama kako bi se olakšale sve potrebne procedure. Također, aktivnom zemljišnom politikom i poticanjem neprofitnih stambenih zadruga izgradit će se 1.200 stambenih jedinica - najavio je ministar Bačić.

Uostalom, sljedeća godina je **svjetska godina zadruga**. Hoće li se s time potaknuti razvoj zadruga, a prvenstveno onih stambenih - još ćemo vidjeti.

*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.*