

## NEKA OBILJEŽJA NEGATIVNOG DJELOVANJA NEEKONOMSKIH STANARINA

*Autor je ukratko iznio rezultate svojih istraživanja i ocjena vezanih uz neekonomske stanarine. U radu se opisno i numerički iznose dokazi, koji podkrepljuju tvrdnju po drugima još uvijek neuočenu, po trećima čak i osporavanu, da su minimalne stanarine, koje u nas postoje, jedan od možda najvećih uzročnika dodatne tražnje roba na tržištu kojih i inače nema. A to sve zbog toga što se uslijed neekonomskih stanarina dobar dio lične potrošnje preusmjerava za druge namjene.*

*Posljedica svega toga jest za sada propadanje društvenog stambenog fonda, a već u skoroj budućnosti, ne učine li se zaista radikalni potezi, društveni stambeni fond bit će nepopravljivo uništen.*

*Na kraju rada daju se mogući prijedlozi za uvođenje ekonomskih stanarina pod hitno jer za takvu mjeru već jučer bilo je prekasno.*

### 1. UVOD

Stambeni je problem danas toliko značajan fenomen suvremenog društva da se njime sve ozbiljnije bave i vlade pojedinih zemalja. To je problem općedruštvenog značaja, a u okviru Organizacije ujedinjenih nacija postoje i posebni komiteti za izučavanje tog pitanja, pa zaključujemo da je postao i svjetski problem.

Loši uvjeti stanovanja negativno se i brzo odražavaju na rad, zdravstveno i socijalno stanje i produktivnost zaposlenih ljudi. Područje stambene problematike predstavlja, doduše, neproduktivnu oblast privrede, no to područje ima izričito snažan utjecaj na razvoj niza proizvodnih grana u direktnom odnosu. Pored toga, utjecaj stambene problematike u domeni potrošnje toliko je izražajan da je sve više uvriježeno mišljenje po kojem prosječnom Jugoslavenu i uovim restriktivnim trenucima potrošnje nije posebno teško kad kao korisnik društvenog stana ima netrošenu rezervu jer naknadu za stan mnogo manje plaća nego što bi u stvari trebalo.

Na taj način niska stanarina postaje regulator potrošnje, putem nje prelijevaju se sredstva u neke druge namjene, što dovodi do velikih, no na prvi pogled nevidljivih poremećaja.

Stoga se ukazuje nužnim istražiti negativno djelovanje niskih stanarina na privredne tokove. Stavljamo si u zadatak utvrditi i prikazati visinu sredstava koja se prelijevaju u ostale oblike osobne potrošnje radi depre-

ciranog iznosa stanarina stanova u društvenom vlasništvu. Skromnim bismo prijedlozima nakon provedenog istraživanja htjeli pripomoći da se ovaj problem uočī sa sviju strana, što je nadasve bitno jer parcijalne ocjene samo doprinose još većem nerazumijevanju.

## 2. FINANCIRANJE DRUŠTVENE STAMBENE GRADNJE I NJEGOVE TENDENCIJE

Problem financiranja stambene gradnje specifičan je oblik financiranja, posebno stoga što je stan potrošno dobro specifične vrste. Za stjecanje stana potreban je veći, i sve veći iznos novčanih sredstava. Stan je dobro, i to potrošno dobro, duljeg vijeka trajanja, a kupnja stana nije samo problem pojedinca koji kupuje-dobiva stan već i društva u cjelini. Izgradnja stanova povezana je u cjelini s izgradnjom ostale infrastrukture. Zbog toga je nužno s nacionalno-ekonomskog stajališta raspolaganje dovoljnim iznosom novčanih sredstava za financiranje gradnje stanova, ali i da se sredstva upotrijebe na najsvrsishodniji način. Često ipak baš kod stambene gradnje to nije slučaj. Gotovo da možemo tvrditi da najveću neracionalnost i rasipanje sredstava nalazimo u području stambene gradnje, naravno one društvenog karaktera. Gradi se neizmjereno dugo, gradi se loše, stan postaje strahovito skup, preko granica čak ljudskog poimanja. Baš u području građenja, pa i kod građevnog materijala, u proteklih deset godina (1973—1983) nalazimo primjere najvećeg inflatornog djelovanja. Dijelom je to razumljivo jer stan kao finalan produkt mnogih djelatnosti u sebi sakuplja svu neracionalnost prethodnih faza rada. I u takvim uvjetima treba financirati stambenu gradnju i za to izdvajati više sredstava nego što bi to objektivno bilo potrebno.

S jedne strane, nema dovoljno sredstava za ulaganja u društvenu stambenu gradnju, s druge strane, i to što ima, neracionalno se troši, rasipa se. Dovoljno je spomenuti da je danas prosječnom radniku potrebno da već radi punih 14 godina da podmiri izdatke koji su potrebni za gradnju jednog prosječnog dvosobnog stana od 54 m<sup>2</sup> površine. Još pred deset godina za to je trebalo upola manje vremena. I tu je sva tragedija naše društvene stambene gradnje.

Cjelokupni razvoj financiranja stambene gradnje u Jugoslaviji poslije rata mogli bismo podijeliti u nekoliko faza:

- a) razdoblje budžetskog financiranja stambene gradnje koje obuhvaća period od 1947—1955. godine,
- b) razdoblje financiranja stambene gradnje za vrijeme postojanja fondova za stambenu gradnju, i to od 1955—1964. godine,
- c) razdoblje bankovnog kreditiranja stambene gradnje i financiranja društvene gradnje doprinosom iz i na osobne dohotke uposlenih, u vremenu od 1964. godine do danas.

Ne upuštajući se sada u karakteristike svake od ovih pojedinih faza, dovoljno je spomenuti da je svaka faza imala negativnih komponenti, da i ova posljednja koja je u toku nije ni ekonomski pa ni socijološki više

prihvatljiva.<sup>1)</sup> No, iako se mnoga nova vjerovatno bolja rješenja nude, zasada ostajemo začahureno tu gdje jesmo, svijesni svih negativnosti ovakvog načina financiranja društvene stambene gradnje. U budućem financiranju stambene gradnje bit će nužno i neophodno voditi računa o tome da je masovna proizvodnja stanova najjeftinija. Građevinska operativa bit će konačno ekonomskim zakonitostima prisiljena da gradi brzo, dobro i kvalitetno, vječno ovakav građevinski lov u mutnom neće moći potrajati. Masovna gradnja pretpostavlja i nužnost drugačijih izvora i načina financiranja, ona pretpostavlja i stabilno tržište stanova. Pred društvom je zadatak da uravnoteži tržište na način da postupno tražnja stanova bude podjednaka ponudi.

Neophodnost je i neizbježiva nužnost da se u kategoriji financiranja izgradnje stanova konačno pojavi i do sada nekorišten oblik financiranja, a to je samofinanciranje od postojećih korisnika stanarskog prava. Sve dotle dok to nije tako, stan u društvenom vlasništvu bit će zaista prava premija za njegovog korisnika, sve dotle će se i on sam prema tom stanu, najčešće, ponašati loše, jer »kao malo me stoji, pa mogu s njim činiti što hoću«.

Sve ovo pretpostavlja, vjerojatno, veoma brzo uvođenje ekonomskih stanarina, kao do sada nevidenog oblika financiranja stambene gradnje u nas. Ekonomska stanarina mora u sebi sadržavati dio svoje proširene reprodukcije. Samo na taj način i samo tako u perspektivi, pa makar se ona mjerila i desetljećem, moguće je uvesti potpuni red i u ovo društveno područje. Nužne su, dakle, ekonomske stanarine, bez njih stanogradnja pa i stambena privreda uopće nemaju nikakvu perspektivu. U nastavku ovog rada bit će stoga nužno prikazati i dokazati opravdanost jedne takve tvrdnje.

### 3. PRIKAZ NEGATIVNOG DJELOVANJA NISKIH STANARINA

U ovo teško vrijeme krčenja naših stabilizacijskih ekonomskih putova sve više se na svim nivoima društva ističe nužnost najdosljednijeg poštivanja ekonomskih zakonitosti. U području same stambene gradnje ekonomske zakonitosti malo su prisutne jer gradi se dugo, gradi se loše, gradi se skupo. No nelogičnost djelovanja ekonomskih zakonitosti tek dolazi do silnog izražaja u trenucima korištenja društvenih stanova kad bi u pravilu trebalo vršiti nadoknađivanj utrošene vrijednosti stana zbog njegova rabačenja. Ovdje su udarna djelovanja i njihovo negativno djelovanje na stabilniji život u cjelini toliko silni da po svom osnovnom obilježju predstavljaju fenomen svojstven samo onome tko želi da u potpunosti uništi ono što ima.

Vrijedi s toga pokušati istražiti na primjeru Jugoslavije što se to dešava uslijed obračuna zanemarujuće niskih naknada (stanarina) za korištenje društvenog stana.

1) *Negativnih obilježja ima više: a) to što se izdvaja premalo je uz veoma visoku cijenu stana, pa budući korisnik stana ponekad i prije ode u mirovinu nego stekne stanarsko pravo, b) solidarno istina, svi izdvajaju sredstva, a tek neki koriste, c) nastaju sve veće socijalne razlike između onih koji su korisnici stanarskog prava i onih koji stan kao podstanari još uvijek čekaju itd.*

U Jugoslaviji je prema bilanciranom stanju krajem 1980. godine bilo ukupno 6,322.000 stanova s korisnom površinom od 334,730.000 m<sup>2</sup> što prosječno daje 52,95 m<sup>2</sup> po jednom stanu. To je, naravno, ukupan broj stanova, pri čemu broj stanova u oradskim područjima iznosi 2,816.000 u ukupnoj površini od 151,733.000 m<sup>2</sup>.<sup>2)</sup>

Za ovo razmatranje zanima nas broj stanova u društvenom vlasništvu, što prema prethodnim podacima popisa iz 1981. godine za čitavu Jugoslaviju iznosi 1,850.000 stanova s površinom od cca 100,000.000 m<sup>2</sup>.<sup>3)</sup>

Vrijednost tih stanova u društvenom vlasništvu revalorizirana na sadašnju prosječnu cijenu kvadratnog metra stambene površine (u 1982. godini) u iznosu od 29.000.— dinara iznosi 2.900.000.000.000 dinara, naravno novih (dva bilijuna i 900 milijardi). To je zapravo ogromna vrijednost narodnog, društvenog bogatstva kojim se koristimo, ali na žalost to što imamo slabo, nikako čak ne čuvamo.

Prikazana vrijednost društvenog stambenog fonda Jugoslavije u iznosu od 2,9 bilijuna novih dinara, naravno, izvedena je svođenjem na današnju vrijednost kao nabavnu. Kod toga tržišna vrijednost, tj. sadašnja koristiva vrijednost tih stanova sigurno je manja, ali potrebno je poznavati svedenu današnju nabavnu vrijednost radi utvrđivanja osnovice za obračuni amortizacije stana. Može se kod toga nešto, ne međutim bitno, pogriješiti.<sup>4)</sup>

Stan se korištenjem troši. I vrijeme utječe na njegovu čvrstinu, čak funkcionalnost. Društveni stanovi, kao i sva druga osnovna sredstva privrede, moraju krajem svake godine da otpisuju dio svoje vrijednosti u skladu sa Zakonom.<sup>5)</sup>

Otpisani dio vrijednosti nekog osnovnog sredstva, pa tako i stana, treba da bude nadoknađen kroz obračun amortizacije na teret utrošenih sredstava (troškova poslovanja, kod osnovnih sredstava), ili pak mora postojati obveza da tu amortizaciju, ovaj put u vidu dijela stanarine, nadoknadi korisnik društvenog stana. Korisnik društvenog stana to i čini, ali nadok-

2) *Statistički godišnjak Jugoslavije, Savezni zavod za statistiku, Beograd, 1981, str. 287.*

3) *U posljednjih deset godina, točnije od 1971—1981. godine u Jugoslaviji je završeno 506.660 stanova u društvenom vlasništvu. Ostali stanovi građeni su ranije, veći broj potječe, naravno, iz perioda prije II. svjetskog rata.*

4) *Stvarna-tržišna vrijednost tog društvenog stambenog fonda Jugoslavije vjerovatno je manja iz tri osnovna razloga:*

a) *ima dosta starih stanova, građanih pred 40 i više godina, stanova koji nisu komforni,*

b) *uzet je relativno visok prosjek od 29.000 dinara po m<sup>2</sup> što možda i nije najtočnije, ali nije ni daleko od stvarnosti, iako se već danas ugovara gradnja društvenih stanova i po dvostruko većoj cijeni od ovako prosječno utvrđene,*

c) *ova utvrđena vrijednost obračunske je kategorije, kao što i kod kategorije osnovnih sredstava u privredi imamo nabavnu i sadašnju vrijednost, pri čemu revalorizirana nabavna vrijednost predstavlja osnov za obračun sredstava amortizacije.*

5) *Zakon o amortizaciji osnovnih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada i drugih korisnika društvenih sredstava, Sl. list SFRJ 58/76. i 65/81.*

nađuje u sadašnjim uvjetima neuporedivo manji iznos ispravka vrijednosti nego što bi trebalo. Na taj način propada društveno dobro, propada na očigled sviđu nas jer uplatom minimalnih iznosa naknade za korištenje stana nikad, zaista nikad, neće korisnik stana pa ni u trećoj i daljnjoj generaciji preko svojih unuka i praunuka, nadoknaditi vrijednost stana koji se koristi.

Pojasnimo to na našem primjeru, globalnom za čitav stambeni fond u društvenom vlasništvu u Jugoslaviji. Utvrdili smo već da je nabavna valorizirana vrijednost tog društvenog stambenog fonda u Jugoslaviji danas, krajem 1983. godine (na bazi broja stanova u društvenom vlasništvu krajem 1980. godine), 2,9 bilijuna dinara.

Dosljedno poštivajući odredbe Zakona o amortizaciji<sup>6)</sup> u točki 20. Nomenklature navedene su stambene zgrade s godišnjom stopom amortizacije, i to prema vrsti materijala iz kojeg su sagrađene. Amortizacijske stope kod stambenih zgrada kreću se od 1,5% do čak 5% godišnjeg otpisa od nabavne vrijednosti.

Zgrade, stanovi od kamena i opeke, i betona i opeke, najčešće su u nas i za njih je određena stopa amortizacije od 2,2%.<sup>7)</sup>

Primjenom ove prosječne amortizacijske stope na nabavnu revaloriziranu vrijednost društvenog stambenog fonda Jugoslavije dobivamo slijedeće:

$$2,900.000.000.000 \times 2,2\% = 63.800.000.000 \text{ dinara}$$

Može se zaključiti da se godišnje otpisuje 63,8 milijardi dinara vrijednosti društvenog stambenog fonda Jugoslavije kroz prosječnu stopu amortizacije. Normalno i logično, poštivajući ekonomske zakonitosti korisnici društvenih stanova trebali bi nadoknaditi tako otpisanu vrijednost stana jer stan će kad-tad postati neupotrebljiv, trebat će izgraditi novi.

No što se dešava u stvarnosti? Kakve li tragikomične situacije. Nigdje doli u dnevnoj štampi i televizijskoj reportaži<sup>8)</sup> nije moguće naići na točan podatak o naknadi (stanarini) koju korisnici društvenog stana svakomjesečno podmiruju za usluge korištenja stana. Međutim, u pomenutoj televizijskoj emisiji objavljen je podatak da mjesečna stanarina u Jugoslaviji iznosi prosječno 610.— dinara<sup>9)</sup> u 1982. godini, što godišnje opet prosječno po jednom stanu čini 7.320.— dinara.

6) »Ispravak vrijednosti stanova i stambenih zgrada u društvenom vlasništvu obavlja se po stopama propisanim u Nomenklaturi sredstava za amortizaciju ako propisom iz stava 1. ovog člana nije određena veća stopa amortizacije« — čl. 36. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o amortizaciji osnovnih sredstava udruženog rada i drugih korisnika društvenih sredstava, Sl. l. SFRJ 65/81, str. 1645.

7) Isto, str. 1650.

8) TV Zagreb, utorak 28. 09. 1982.

9) Nije ona zasigurno veća, kad i stan od preko 150 m<sup>2</sup> stambene površine ima mjesečnu stanarinu od jedva 1.800.— dinara (Opet izvor iz TV emisije, na primjeru Zemuna i Beograda).

Već smo naveli da u Jugoslaviji postoji 1,850.000 stanova u društvenom vlasništvu, pa uplatom od 7.320.— dinara godišnje stanarine po jednom stanu dolazimo do iznosa od 13,542.000.000.— dinara.

To je takozvani pretpostavljeni iznos ubrane naknade (stanarine) godišnje u Jugoslaviji. Međutim, naknada kao usluga za korištenje stana u sebi pored amortizacije sadrži i iznos tekućeg investicijskog održavanja, često i neke druge naknade (ne mislimo ovdje na komunalne usluge korištenaj vode, grijanja i slično jer ta se naknada ipak u pravilu uvijek posebno plaća).

S obzirom na različite pristupne putove rješavanja komunalnih i stambenih problema u pojedinoj republici i pojedinim SIZ-ovima stanovanja teško je točno utvrditi koji iznos naknade za korištenje stana ide za investicijsko održavanje. Iz dosadašnjih dugogodišnjih iskustava i prakse sadašnje u nekim SIZ-ovima SR Hrvatske može se izvesti zaključak da svega 50% naknade (čak i manje) za korištenje stana predstavlja amortizaciju kao nadoknadu za otpisanu vrijednost stana.<sup>10)</sup>

U našem stvarnom primjeru možemo biti gotovo sigurni da od 13,54 milijarde dinara godišnje naknada za stanovanje u stanovima društvenog vlasništva (i to kad bi svi korisnici i plaćali stanarinu, no mnogi, mnogi to ne čine) svega tek nešto oko 7 milijardi dinara predstavlja amortizaciju, ostalo je trošak investicijskog održavanja.

Utvdili smo ranije da se u Jugoslaviji godišnje otpiše 63,8 milijardi dinara vrijednosti društvenog stambenog fonda, a eto kroz amortizaciju stvarno da se naplati samo 7 milijardi dinara. Računajmo jednostavno

63,8 milijardi dinara minus 7 milijardi = 56,8 milijardi dinara

Što je s tim novcem? Gdje on završava? Kakvo mu je djelovanje?

Jedno je odmah jasno. Za iznos od 56,8 milijardi dinara osiromašen je na indirektan način društveni stambeni fond Jugoslavije, i to se dešava svake godine, pri čemu naravno u budućnosti, ostane li tako, bit će to i neuporedivo veći iznos. Od neubrane, a nužno potrebne amortizacije, dakle od tih 56,8 milijardi dinara, moglo se samo u 1982. godini sagraditi 37.750 dvosobnih komfornih stanova,<sup>11)</sup> i odmah riješiti stambeni problem za cca 150.000 ljudi u Jugoslaviji. Za 6—7 godina uz postojeće uvjete i druge sadašnje izvore financiranja stambene gradnje u Jugoslaviji vjerovatno ne bi bilo čovjeka bez stana.

Za razliku od tvrdnji, koje se učestalo pojavljuju u dnevnoj štampi, da bi uvođenje ekonomskih stanarina značilo gubitak brige za radnog čovjeka, može se slobodno ustvrditi da baš uvođenje stanarina u visini obra-

10) U obrazloženju Prijedloga za donošenje zakona o stambenih odnosima SR Hrvatske spomenut je čak podata kada se »iz sredstava stanarine izdvajalo za amortizaciju najviše 25% od stanarine«. (Delegatski vjesnik, br. 226 od 17. 2. 1983. g., str. 9).

11) Uzimajući u obzir prosječnu veličinu dvosobnog stana od 54 m<sup>2</sup> i prosječnu cijenu od 29.000 dinara po m<sup>2</sup>.

čunate amortizacije znači veliku brigu za radnog čovjeka, pogotovo onog koji kao 159. na rang listi čeka stan, a OOUR u kojem radi može godišnje riješiti 5—6 stambenih problema. Uvođenjem stanarina u visini obračunate amortizacije poštivaju se ekonomske zakonitosti, a to smo prihvatili kao nužnost u stabilizaciji. Bez poštivanja ekonomskih zakonitosti, na drugim pa i na tom polju, sve mjere stabilizacije samo mogu biti htijenja i nerealne želje, tlapnja neukih da iz ničeg stvore čudo.

Stanarina na bazi obračunatog iznosa amortizacije društvenog stana mora, naravno, u sebi imati ugrađen i institut solidarne kompenzacije za one koji s nižim primanjima ne mogu ili teško mogu podmiriti tako povećanu naknadu. Takav institut i sada postoji i on je zaštita i ugrađena socijalna komponenta koja bi trebala doći više do izražaja.

Do sada smo, dakle, utvrdili da svake godine uništavamo stambeni fond da gotovo novosagrađeni društveni stanovi tek pokrivaju takvo uništenje.<sup>12)</sup> Naša će djeca imati, čak što više imaju, puno pravo već sada, danas da postavljaju ozbiljna i teška pitanja što smo to uradili s dijelom nacionalnog bogatstva zemlje. Već je sada prekasno da se ispravi ono što je gotovo u proteklih dvadeset godina propušteno. Ipak, još nismo odgovorili kakva je daljnja sudbina tih 56,8 milijardi dinara (na bazi 1982. svake godine).

Taj je dio sredstava u obliku čistog osobnog dohotka prelišen u ostalu ličnu potrošnju i vrši silan pritisak na druga potrošna dobra, pa izričito inflatorno djeluje. Kako u nas nema za stanovništvo baš ekonomski prihvatljivih modela za ulaganje sredstava stanovništva u proizvodne svrhe, taj silan novac dobrim dijelom završava u uvoznim automobilima, grobnicama, vikendicama, skupoj Hi-Fi tehnici i slično. Postojeći vlasnici stanova u društvenom vlasništvu za manje plaćenu naknadu<sup>13)</sup> imaju na indirektan način veći osobni dohodak, a da toga zapravo i nisu svi svjesni. Silina djelovanja na inflaciju tog fenomena može se najlakše shvatiti ako se 56,8 milijardi dinara neuplaćene amortizacije za stanove uporedi s isplaćenim čistim ukupno godišnjim osobnim dohotkom svih uposlenih u Jugoslaviji u 1980. godini što iznosi 418.590,816.000 dinara. Neuplaćen uzdržan iznos naknade čini 13,37% od godišnjeg čistog osobnog dohotka svih uposlenih.

Međutim, nisu svi uposleni Jugoslaveni korisnici društvenih stanova. Negdje oko 1/5 Jugoslavena stanuje u društvenim stanovima, pa onda i oni,

12) 1980. godine završeno je ukupno 48.733 društvena stana u Jugoslaviji.

13) *Evo samo praktičnog primjera! Dvosobni komforni stan od 54 m<sup>2</sup> izgrađen u 1982. godini po prosječnoj cijeni od 29.000 dinara za m<sup>2</sup> vrijedi 1.566.000.— dinara. Godišnji iznos amortizacije za taj stan iznosi (1.566.000 × 2,2%) 34.452.— dinara, što bi mjesečno iznosilo 2.870.— dinara. Uz amortizaciju, sada realnu, idu i troškovi investicionog održavanja što sve zajedno mjesečno može biti minimalno 4.000.— dinara i toliko bi zapravo i trebala iznositi realna mjesečna stanarina. Stanarina pak prosječno, već smo ranije vidjeli iznosi svega 610.— dinara. Lako je zaključiti da korisnik ovog stana mjesečno zapravo indirektno prima povećani osobni dohodak od cca 3.400.— dinara ili godišnje preko 40.000 dinara. S tim iznosom vrši se dodatni pritisak na robne fondove kojih zapravo nema, a izražajnom posljedicom rasta cijena.*

i to samo oni, koriste ovih 56,8 milijardi dinara. To opet sa svoje strane ima diferencirano djelovanje, često znači i socijalnu nepravdu jer svi uposljeni izdvajaju sredstva iz čistog dohotka (3% od isplaćenih osobnih dohoda sada, a ranije je to bilo znatno više — čak do 6%).

Nepravda je to, malo kome poznata. Učinimo je svima znanom.

#### 4. KRITIČKI OSVRT S PRIJEDLOZIMA

Financiranje društvene stambene gradnje ne provodi se na adekvatan način. I gradnja društvenih stanova teče svojim autarhičnim tokom, gradi se dugo, nekvalitetno i skupo.

Naknada za korištenje stambene površine preko tzv. stanarskog prava u sadašnjim uvjetima i iznosima predstavlja smiješno male iznose koji tek dostaju za najnužnije održavanje, najčešće i sve više čak ni za to. Društveni stambeni fond iz dana u dan, na očigled sviju nas, sve više propada. Naša djeca već sada imaju puno pravo postavljati ozbiljna pitanja što to činimo, kako se to loše nedomaćinski prema stambenom fondu ponašamo. Samoupravne interesne zajednice za gospodarenje stambenim fondom ne mogu mnogo učiniti za poboljšanje stambenih prilika i uvjeta stanovanja zbog nedostatka sredstava. Ma kako da nam se na prvi pogled čini da bismo boljom organizacijom rada u i preko samoupravnih interesnih zajednica mogli mnogo toga dobrog učiniti, tu nije i ne može biti osnovni problem svih nedaća u korištenju i revalorizaciji društvenog stambenog fonda.

Osnovni problem propadanja stambenog fonda je problem izričito niskih stanarina kao naknade za korišteno stanarsko pravo. U Jugoslaviji se godišnje cca 57 milijardi dinara prikupi manje sredstava nego što bi trebalo samo da se nadoknadi zakonom propisana amortizacija (od prosječno 2,2% od vrijednosti stana). To je nivo tzv. jednostavne reprodukcije. Sve više ima mišljenja, a i ekonomski zakoni nalažu, da je i u ovoj oblasti nužno poći od proširene reprodukcije, pri čemu bi korisnici društvenih stanova pretežno financirali izgradnju novih stanova. Za to bi, a to se često spominje, visina stanarine postupno trebala doseći i doći do 4% godišnje od vrijednosti stana. Na taj način bilo bi prikupljeno dodatnih 50 milijardi dinara za gradnju društvenih stanova.

Sredstva koja su u svojoj suštini trebala biti namijenjena obnovi postojećih stanova, odnosno gradnji novih, utrošena su zapravo nenamjenski u ostale oblike lične potrošnje. Kako im ovdje nije mjesto, ta sredstva vrše silan pritisak na druge robe na tržištu kojih inače nema. Stvara se dodatna tražnja i novi nesocijalni odnosi. Ovo zbog toga jer samo dio stanovništva ima pravo i privilegiju (korisnik društvenog stana) da sredstva neubrane prave stanarine potroši za nešto drugo. To rađa nezadovoljstvo koje, doduše, ostaje prikriveno jer mnogi toga nisu ni svjesni. Stvara se i kriva filozofija u razmišljanju, jer kao da se želi naglasiti da bi povećanje stanarina još više utjecalo na porast troškova života i inflatorni trend. Kod toga se zaboravlja da bi samo nekim kategorijama uslijed povećanja stanarine porasli troškovi života, i to tamo gdje je to već davno bilo nužno učiniti. Međutim, mjera korekcije stanarina bitno bi smanjila pritisak novih tražioca društvenog stana, te bi na taj način



ipak bilo obavljeno preusmjeravanje sredstava u privatnu stambenu gradnju, naravno tamo gdje je to moguće.

Korektivni socijalni faktor mora, naravno, sve više doći do izražaja kroz subvenciju stanarina onih korisnika s nižim osobnim dohotkom.

Iz svega iznijetog logički se sam po sebi nameće jedino mogući prijedlog što i kako učiniti na tom području. Kao prvo, ali i jedino, nužno je odmah bez razmišljanja u razdoblju od svega dvije godine dostići nivo stanarina koji bi omogućio makar tzv. jednostavnu reprodukciju (doći do nivoa od 2,2% godišnje stanarine od vrijednosti stana). Postotak pak stvarne stanarine konkretno je u SR Hrvatskoj u 1981. godini iznosio svega 0,64% godišnje od revalorizirane vrijednosti stana. Postotak pak stanarine od prosječne građevinske cijene dovršenih stanova u 1981. godini iznosio je svega 0,62% godišnje. Da zlo bude gore, odnos stanarine prema građevinskoj vrijednosti stana i dalje se pogoršava jer cijena građenja znatno brže raste od još uvijek samo simboličke korekcije rasta stanarina.

Pokušaji pojedinih društveno-političkih organizacija (općina) da povećaju stanarine u 1983. godini za 25% i više gotovo da ništa ne mijenjaju u odnosima. Porast troškova građenja očito je veći od postotka porasta stanarina, pa se, i uprkos na prvi pogled velikom povećanju stanarina, situacija samo pogoršava. U prvoj fazi trebalo bi povećati postojeće stanarine za cca četiri puta jer drugog rješenja nema niti ga uopće može biti. Svakako da bi ta mjera mnogim korisnicima društvenih stanova bitno, čak drastično, povećala troškove života i preusmjerila sredstva osobne potrošnje u sasvim drugom pravcu. Ali to je i cilj samo se može postaviti pitanje zbog čega to nismo već davno učinili kad je tako jasno da to moramo.

Sve jadikovke koje je moguće očekivati samo su lažni vapaj privilegiranih do sada, pa se zato može postaviti pitanje što je s dosada neubranim sredstvima propalog stambenog fonda.

Nevjerojatno, ali i tužno, djeluje podatak iznijet proljetos da je u Hrvatskoj u 1982. godini započeto s gradnjom samo 6.670 stanova u društvenom sektoru. Tužno je to zbog toga jer se 1981. godine započela gradnja 10.408 stanova, a godinu dana prije toga čak 17.912 stanova.<sup>14)</sup> Ako se dakle u samo dvije godine broj stanova koji su započeti da se grade sveo na svega 1/3, onda će u ovoj i narednoj godini biti i tragičnih događaja sa završenim stanovima. Djelomičan, velik krivac, iako ne jedini, za sve to jesu i niske stanarine. Postojeći stambeni fond se koristi i uništava, novo se sve manje i manje može da gradi.

Dugoročno, sve tamo do 2000. godine trebalo bi zaista nastojati da se u području društvenih stambenih odnosa postigne i zamišljenih 4% godišnje stanarine od vrijednosti stana. Time se postupno uvodi i proširena reprodukcija u stambene odnose. Ipak kod toga treba biti i oprezan jer svako daljnje povećanje rviđednosti stanarine iznad minimalno ekonomskih utvrđene (2,2% od vrijednosti stana) u sebi već sadrži i elemente dohodovnosti i rentijerstva. A ne zaboravimo da je stan ipak prije svega socijalna, a zatim ekonomska kategorija.

14) ..., »Trnovit put do stana«, *Ekonomska politika* br. 1613 od 28. 02. 1983. godine, str. 27, Beograd.

## L I T E R A T U R A I I Z V O R I

1. Jurković P.: »Financiranje stambene izgradnje u Jugoslaviji«, Ekonomski institut Zagreb, 1973. godine.
2. Jurković P.-Antić L.: »Bankovno kreditiranje stambene izgradnje«, Ekonomski institut, Zagreb, 1972. godina.
3. Antić L.-Stefanović D.: »Perspektive razvoja stambeno-komunalne privrede u Jugoslaviji«, Ekonomski institut Zagreb, 1970.
4. Pavić Đ.: »Sredstva za stambene potrebe«, Informator, Zagreb, 1972. godine.
5. \*\*\* »Trnovit put do stana«, Ekonomska politika br, 1613, Beograd.
6. \*\*\* Statistički godišnjak Jugoslavije za 1981. i 1982. godinu.
7. \*\*\* Zakon o amortizaciji osnovnih sredstava osnovnih organizacija udruženog rada, Sl. l. SFRJ 58/76 i 65/81.
8. \*\*\* Zakon o revalorizaciji stambenih zgrada i stanova, Narodne novine br. 41/77.
9. \*\*\* Nacrt Zakona o stambenim odnosima, Delegatski vjesnik, br. 226 od 17. 02. 1983. godine.

Primljeno: 1983-06-16

Б. Кезеле:

»НЕКОТОРЫЕ МЕТКИ ОТРИЦАТЕЛЬНОГО ДЕЙСТВИЯ  
НЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ КВАРТПЛАТЫ«

Р Е З Ю М Е

Финансирование общественного жилищного строительства проводится неприемлемым способом.

Квартплата представляет собой мелкую сумму, которая едва хватает самого нужного сохранения. Общественный фонд гибнет. Причина этой гибели лежит в чрезвычайно низкой, лучше сказать, в социальной квартплате.

С этой причины в Югославии ежегодно (основа 1982 год) собирается приблизительно 57 миллиардов новых динаров меньше, чем это нужно, чтобы возместить законном установленную амортизацию. Те же самые средства ползуются квартирантами квартир в общественной собственности в совсем другом предназначении, создавая таким способом добавочный спрос на товары, которых в реальности нет.

В среднесрочном периоде нужно привести квартплаты до того, чтобы обеспечить простое воспроизводство. Это приведет до увеличения расходов в связи с квартплатой, да и до перенаправления личного потребления в совсем другом направлении.

Коррективный социальный фактор, применяемый через субвенцию квартплаты квартирантам с самой низкой зарплатой, должен прийти до большого выражения.

Мера нужной коррекции квартплат до уровня простого воспроизводства только на первый взгляд имеет действие инфляции. Напротив, эта мера является выражением стабилизационного поведения, ибо при помощи ее можно было бы долгосрочно обеспечивать ресурсы для финансирования жилищного строительства, со стороны тех, которые этими квартирами пользуются.

(Prijevod: Vladimir Ciglar)