

PRIVATIZACIJA KROZ OTKUP STANARSKIH PRAVA: PRVI SOCIOLOGIJSKI NALAZI I ASPIRACIJE

Ognjen Čaldarović

Filozofski fakultet, Zagreb

UDK 316.334.54 (497.5)

332.85 (497.5): 316

Izvorni znanstveni rad

Primljeno: 25. 3. 1993.

Uradu se iznose najvažniji rezultati sociologijskih ispitivanja o aspektima otkupa stanarskih prava u Hrvatskoj, koja je u svibnju i lipnju 1992. godine proveo Zavod za sociologiju Filozofskog fakulteta u Zagrebu. Prvo ispitivanje provedeno je na 500 ispitanika, na uzorku populacije Zagreba (tri različita dijela grada), a drugo u četiri grada Hrvatske, na ukupnom uzorku od 1000 ispitanika. Prikupljeni rezultati ispitivanja pokazuju da je najveći broj ispitanih pripravan otkupiti stanove, i to prije svega stanove u kojima sada živi, neovisno o njihovim značajkama. Najprihvaćeniji način otkupljivanja obročno je otplaćivanje u domaćoj valuti. Najveći broj ispitanika nije najscrpnije obaviješten o procesu otkupa, a proceduru doživljavaju pretjerano kompliciranom. Ispitivanje je pokazalo da u pučanstva postoji čak i viša razina pripravnosti za otkup stanova no što se to na prvi pogled vidi i očituje.

UVOD

Ispitivanje¹ o otkupu stanova (stanarskih prava) u Hrvatskoj – o kojem se u ovom prilogu iznose najvažnije spoznaje – naručilo je Ministarstvo za zaštitu okoliša, prostorno uređenje i stambeno-komunalnu djelatnost Republike Hrvatske. Zavod za sociologiju Filozofskog fakulteta u Zagrebu prihvatio je realizaciju ovog zadatka i u vrlo kratkom vremenu proveo pilot-sociologijsko

1

U realizaciji ovog ispitivanja (konceptualizaciji instrumentarija ispitivanja, organizaciji terenskog rada i obradi rezultata ispitivanja) sudjelovali su i Branka Bjelac, dr. Benjamin Čulig, Nenad Karajić, Krešimir Kuftrin i Tomislav Smerić, djelatnici Zavoda za sociologiju Filozofskog fakulteta u Zagrebu.

ispitivanje o osnovnim obilježjima otkupa stanova (stanarskih prava) u Hrvatskoj. Drugo, srodno ispitivanje na uzorku populacije Hrvatske (ispitivanje na kojem se temelji ovaj rad provedeno je na području Zagreba) provedeno je nekoliko mjeseci nakon ovoga, također u organizaciji Zavoda za sociologiju Filozofskog fakulteta (vidi u literaturi), a njegove rezultate usporedit ćemo s ovim, prvim ispitivanjem ove vrste u nas. Budući da je ovo prvo takvo ispitivanje u nas, njegove nalaze nije moguće podvrgnuti složenijim komparativnim provjerama (osim nekih iznimaka), što je moguće očekivati tek onda kada se provedu slična ispitivanja u redovitim vremenskim razmacima.

Problem otkupa stanova (stanarskih prava) nije samo tehničko pitanje nego očigledno i značajno političko pitanje s posljedicama koje se iz današnjeg kuta još ne mogu do kraja sagledati i ustvrditi. Budući da je stanovanje jedna od primarnih ljudskih potreba, promjene načina ponašanja u društvenoj regulaciji stanovanja svakako "pogađaju" sve slojeve stanovništva. Budući da su i mjere otkupa stanova – iako usmjerene samo na manji dio stambenog fonda – mjere koje će se (izravnije ili neizravnije) odnositi na cjelokupno pučanstvo u Hrvatskoj, socijalna osjetljivost ukupne problematike tim je veća.

OSNOVNE PRETPOSTAVKE ISPITIVANJA

U koncipiranju ispitivanja – zbog nedostatka komparativnog ispitivanog materijala (iako osnovne spoznaje iz područja sociologije stanovanja i u nas, a i u svijetu postoje – vidi u popisu literature) – pošlo se od značajki socijalne zbilje otkupa stanova koja je jasno upozoravala da se stanovi u Hrvatskoj ne prodaju (otkupljuju) niti po intenzitetu, niti po brzini dovoljno zadovoljavajuće.² Stoga se ovim ispitivanjem prije svega željelo utvrditi *koji razlozi sprečavaju (destimuliraju) brži otkup stanarskih prava u Hrvatskoj?* U okviru ovog razmjerno skromnog i pragmatičnog cilja, krenuli smo od pretpostavki da valja ispitati stupanj i uvjete opće motivacije za otkup, proceduru otkupa, karakteristike stambenog fonda u kojem obitavaju potencijalni otkupljivači te utvrditi osnovne naznake planova (budućih vlasnika) s (otkupljenim) stanovima. Osnovne hipoteze ispitivanja sadržane su u nekoliko točaka: stanari koji duže stanuju u stanu bit će više motivirani za njegov otkup; stanari koji su zadovoljniji svojim uvjetima stanovanja također će biti više motivirani za otkup; "povoljnost procedure" držat će se stimulativnim čimbenikom otkupa; kvalitetniji stanovi bit će češće procjenjivani kao poželjni za otkup; i konačno, povoljnija socio-ekonomska situacija otkupljivača stanova bit će stimulativan element za konačno odlučivanje.

Uzorak ispitivanja formiran je s idejom da se obuhvate tri različite situacije u gradu, odnosno tri stambeno različite situacije. Zbog toga je ispitivanje u

2

Nedavni zahtjev Udruženja stanara Hrvatske da se rok za predaju zahtjeva za otkup stanarskih prava produži samo potvrđuje da se situacija nije bitno promijenila.

Zagrebu bilo provedeno u tri općine³: u općini Novi Zagreb (kriterij: nova stambena naselja) gdje je ukupno ispitano (od cijelog uzorka) 40.0% ispitanih (200 ispitanika), zatim u općini Maksimir (kriterij: mješoviti tip stambenog fonda, različite starosti i stilova izgradnje), gdje je ukupno ispitano 32.0% ispitanih (160 ispitanika) te u području općine Centar (kriterij: najstariji stambeni fond, najatraktivniji stanovi, najskuplji otkup i sl.), gdje je ukupno ispitano 28.0% ispitanih (140 ispitanika). Ispitivanje je provedeno pomoću pisanog upitnika, od 22. do 24. svibnja 1992. godine, a ukupan je uzorak iznosio 500 ispitanih osoba (nositelja stanarskog prava).

Ove će osnovne informacije pomoći čitatelju da se lakše upozna s podacima koji se ovdje iznose te da ih razumije u kontekstu u kojem su prikupljeni. U nastavku ćemo prema osnovnim problemskim cjelinama interpretirati najvažnije nalaze ispitivanja.

KARAKTERISTIKE STANOVA U KOJIMA JE PROVEDENO ISPITIVANJE

Stanovi obuhvaćeni ovim ispitivanjem u najvećem su broju u *vlasništvu* različitih poduzeća (41.6%), nešto manje u vlasništvu općine odnosno grada (31.6%), a 13.2% stanova također je vlasništvo općine, no takvo je vlasništvo stečeno nacionalizacijom ili konfiskacijom imovine. Značajno je manji udio stanova u vlasništvu bivše JNA (5.2%) i u vlasništvu posebnih ustanova (organi uprave, policije i sl. – 4.0%). Ovi podaci pokazuju da su ispitivanjem u najvećoj mjeri upravo obuhvaćeni stanovi koji se – teorijski govoreći – mogu otkupljivati, pa je s obzirom na tu činjenicu uzorak dobro pogođen.

Starost izgrađenih stanova također će upozoriti na neke interesantne karakteristike uzorka ispitivanja. Najviše stanova obuhvaćenih ovim ispitivanjem razmjerno je novih – oko 60% stanova staro je do 30 godina (izgrađeni između 1962 – 1992. g.). Dakle, gotovo dvije trećine stanova koji su obuhvaćeni ispitivanjem može se kategorizirati u relativno mlađi stambeni fond. 14.0% stanova izgrađeno je od 1932. do 1962, 13.6% od 1902. do 1931. godine, 9.6% stanova izgrađeno je u razdoblju od 1872. do 1902. godine, a stanovi koji su izgrađeni prije 1872. godine u ovom su uzorku zastupljeni sa 2.6%.

Najveći broj ispitanih *nositelja stanarskih prava* posjeduje više od 20 godina (43.8%), 17.2% raspolaže stanarskim pravom stana u rasponu od 6 – 10 godina, podjednak broj ispitanih posjeduje stanarska prava (14%) od 16 – 20 godina, kao i 11 – 15 godina, a najmanje su u uzorku ispitivanja zastupljeni ispitanici koji najmanji broj godina raspolažu stanarskim pravom (10.4% je u posjedu stanarskog prava tek 5 godina). Ovi podaci govore da oko 60% ispitanih

3

Drugo ispitivanje o otkupu stanarskih prava provedeno je u četiri najveća središta u Hrvatskoj – u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Osijeku, na ukupno 1.000 osoba, nositelja stanarskih prava.

posjeduje stanarska prava više od 16 godina, što je svakako relevantan podatak za procjenjivanje motivacije za eventualni otkup stanarskih prava, uz uvažavanje osnovne pretpostavke da dužina boravljenja (življenja) u istom stambenom okviru pozitivno utječe na spremnost za ostajanje (u ovom slučaju otkupljivanje) u istom stanu (vidi na primjer u De Lauwe, 1959; Seferagić, D., 1988; Čaldarović, O., 1989; Živković, M., 1981).

Dužina stanovanja u stanu (stambena adaptacija) kao jedan od značajnih motivacijskih elemenata u eventualnom otkupu stana svakako je varijabla kojoj valja posvetiti dužnu pozornost. Podaci prikupljeni ovim ispitivanjem pokazuju da je uzorkom obuhvaćeno 37.2% ispitanih koji u svojim stanovima žive više od 20 godina, 19.2% onih koji tako žive u rasponu između 6 – 10 godina, podjednak broj onih koji žive u istom stanu 11 – 15 ili 5 godina (oko 15%) te 13 % onih koji u istom stanu žive između 16 i 20 godina. Ovi podaci pokazuju da je uzorkom obuhvaćeno oko dvije trećine ispitanih koji u istom stanu žive najmanje 11 godina, a nešto više od trećine ispitanih živi i više od dvadeset godina u istom stanu. Ako je naša pretpostavka o tome da će osobe koje dulje stanuju u istom stanu biti i više motivirane za otkup stanova točna, tada bi to, s obzirom na karakteristiku dužine obitavanja u istom stanu, bila dobra karakteristika ovakvog uzorka.

Ako se ukratko sumarno osvrnemo na osnovne karakteristike uzorka s obzirom na *karakteristike stanova* koji su ispitivanjem obuhvaćeni, možemo utvrditi da je obuhvaćen pretežno stariji stambeni fond, većinom u vlasništvu poduzeća (općine, grada), u kojem stanari žive u najvećem broju slučajeva relativno dugo (u prosjeku više od 16 godina) te koji su u najvećem broju slučajeva i nositelji stanarskih prava nad tim stanovima u dužem vremenskom razdoblju. Ovakve karakteristike uzorka s obzirom na navedene odlike mogu se označiti povoljnima za ocjenu "klime otkupa", no ona – konstruirana navedenim varijablama – naravno ne može biti zajamčena samo njima, nego i drugim uvjetima o kojima ćemo kasnije izvijestiti (na primjer o uvjetima otkupa, spremnosti na konkretan otkup, značajnosti različitih razloga koji se ocjenjuju stimulativnima, destimulativnima ili neutralnima za donošenje odluka za otkup i slično).

Rezultati koji su prikupljeni ovim ispitivanjem pokazuju da stanovnici – koji posjeduju stanarska prava – neovisno o karakteristikama dobi, spola, odnosno odlikama stana, pa i podatka o tome u kakvom i čijem se vlasništvu stan nalazi, pokazuju *podjednaku spremnost* za otkup stanova. Na osnovi iznesenih tvrdnji možemo konstatirati da – s obzirom na navedene varijable – u navedenom uzorku postoji "generalizirana" pripravnost za otkup stanova, neovisno o osnovnim socio-demografskim karakteristikama ispitanika. Stupanj spremnosti za otkup stanarskih prava ovisi (ako uopće) o djelovanju nekih drugih varijabli.

ZADOVOLJSTVO UVJETIMA STANOVANJA

U ovom ćemo odjeljku obratiti pozornost na neke elemente onoga što se u sociologiji stanovanja najčešće naziva "kvalitetom stanovanja", a koja uključuje

procjenu samog stanara o različitim elementima njegova stana i neposredne okolice. U ovom su ispitivanju u obzir uzeti samo najelementarniji indikatori kvalitete stanovanja pa ćemo ih u nastavku ukratko interpretirati. Drugim riječima, neće se raspravljati o *objektivnim uvjetima* stanovanja u pojedinim stanovima te ih uspoređivati s postojećim standardima za stanovanje koji su utvrđeni u različitim prilikama (na primjer onima francuskog sociologa P.H. Chombart de Lauwea, Američkog odbora za higijenu stanovanja ili pak preporukama K. Doxiadisa – vidi detaljnije kod Živković, M., 1981, odnosno De Lauwe, Chombart P.H., 1959), nego će se kao relevantni uzeti iskazi (procjene) stupnja zadovoljstva stanara uvjetima njihova stanovanja. Ovdje valja napomenuti da su u nas postignuti standardi stanovanja relativno niži od onih u nekim drugim zemljama, a zadovoljstvo stanara relativno je više od očekivanog s obzirom na stvarne karakteristike stanova (usp. u Bežovan, G. ur., 1987). Razloge takvoj situaciji nije teško ustvrditi: nedostižne cijene stanova koje dovode do toga da je osoba i najmanjim zadovoljna, nepovoljnost prijašnjih stambenih situacija "izlazak" iz kojih se doživljava kao preporod⁴, redukcija pojma "kvalitete stanovanja" na najelementarnije elemente standarda stanovanja kakvi su na primjer topla voda, centralno grijanje i odsutnost vlage u stanu i sl. Pojam "kvalitativnih diferencijacija" u stanovanju u nas je još uvijek teško testirati, jer je razina aspiracija – posebno u stanovanju u okvirima tzv. kolektivne stambene izgradnje – veoma niska. Pitanja, primjerice, kvalitete veličine stambenog prostora, rasporeda prostorija, položaja stana u zgradi, zvučne i toplinske izolacije, visine zgrade i sl, "prekrivena" su elementarnim zadovoljstvima osobnog posjedovanja stana (stanarskog prava). O navedenim problemima organiziranja socioloških ispitivanja iz područja sociologije stanovanja u nas moguće je raspravljati na mnogo razina, a ovdje su spomenuti samo najvažniji aspekti. Podaci koje u nastavku interpretiramo sami će dovoljno dokumentirati razloge zadovoljstva stanovanjem u postojećim stambenim okvirima, njihovu zgoljnu jednostavnost kao i objektivnu lakoću njihova zadovoljavanja (jednostavnom politikom elementarnog opremanja stanova, naselja i komunikacijskih elemenata s "ostatkom grada" na prvom mjestu). *Objektivno niska kvaliteta* stanova u nas otvara osjetljivo pitanje rasprave o tome ne radi li se zapravo u nas o rasprodaji stambenog fonda koji po najvećem broju kriterija i u najvećem broju slučajeva može *jedino biti klasificiran kao socijalno stanovanje*? U takvoj bi optici privatizacija stanovanja kroz otkup stanarskih prava bila zapravo rasprodaja tipa stambenog fonda koji se u velikom broju zemalja tretira i njime se gospodari kao sa socijalnim stambenim fondom, dakle kao s neprivatiziranim stanovanjem.

4

U mnogobrojnim ispitivanjima u području sociologije stanovanja, kvaliteta stanovanja se u velikom broju ispitivanja u nas – prema odgovorima ispitanih – svodila na prednosti tople vode, suhog stana, centralnog grijanja, odnosno svega onoga što je nedostajalo u prijašnjem stanovanju, pri čemu se kao posebna karakteristika isticala i vrijednost – konačno imam "svoj" stan (prekid sa sustanarskim/podstanarskim odnosima).

Stanovnici obuhvaćeni ovim ispitivanjem *najviše su zadovoljni* mogućnošću dobivanja (posjedovanja) telefona (!) u svojim stanovima kao i lokacijom stana u gradu (73.4% i 60.4% slučajeva). Također, u najvećoj su mjeri zadovoljni sa susjedskim odnosima (u oko 60% slučajeva). Međutim, *najmanje su zadovoljni* visinom režija (oko 47% odgovora) te kvalitetom izgradnje stana u kojemu žive (građevni materijal, kvaliteta izolacije i instalacija i sl.) – oko 36% odgovora ispitanih. Ova dva indikatora važan su element za razmišljanje o eventualnom otkupu stana, jer s jedne strane upozoravaju na potencijalno veliko opterećenje kućanstva visokim cijenama režija (bez uračunate otplatne obročne cijene stana), a s druge strane govore o relativno slabijoj kvaliteti stambene situacije koju se (eventualno) namjerava otkupiti. Ispitani stanovnici Zagreba razmjerno su zadovoljni i osnovnom komunalnom opremljenošću stanova, veličinom stanova (kvadratura), rasporedom i funkcionalnošću rasporeda prostorija, udaljenošću mjesta stanovanja od mjesta rada, a nešto su manje zadovoljni komforošću kupaonice, pomoćnih prostorija, udaljenosti stana od izvora zagađenja i općim stanjem stana. Nezadovoljstvo stanara u ispitivanju u četiri najveća grada u Hrvatskoj veoma je slično utvrđenom: visina režija, kvaliteta izgradnje i udaljenost od izvora zagađenja i buke.

No, i pored navedenih primjedbi na stanove u kojima obitavaju, stanovnici obuhvaćeni ovim ispitivanjem *u pravilu su zadovoljni* sadašnjim uvjetima stanovanja (slično i u ispitivanju u četiri grada u Hrvatskoj – više od 70% ispitanih zadovoljno je uvjetima stanovanja). Struktura odgovora ispitanih o zadovoljstvu uvjetima stanovanja sama za sebe dovoljno govori o tome da je ovdje riječ prije svega o *elementarnoj* zadovoljnosti stambenim uvjetima u koju nisu ušli elementi stvarne kvalitete, nego utvrđivanje postojanja ili nepostojanja nekih pogodnosti (telefon, centralno grijanje, na primjer). Podatak da su ispitanici stanovnici najviše zadovoljni mogućnošću posjedovanja telefona sam za sebe najviše govori. Ovakvi rezultati ipak ponajprije govore o utvrđivanju problema na koje netko nailazi, odnosno prioriteta problema koje valja rješavati, a mnogo manje o utvrđivanju stvarnih potreba i želja koje su usmjerene postizanju više kvalitete stanovanja.

Kvaliteta stanovanja se u najvećem broju slučajeva poboljšava preinakama koje stanari vrše u svojim stanovima, ovisno o promjenama aspiracija i situacija (u obitelji na primjer). Najčešće se takve preinake odnose na proširivanje stambenog prostora ili njegovu preraspodjelu (pretvaranje na primjer kuhinje u sobu ili slično). Zanimalo nas je da li je takvih operacija bilo i u stanovima u kojima je provedeno ovo ispitivanje. Najznačajnije poboljšanje koje je u stanovima izvršeno jest *uvođenje telefona* (61.8% odgovora), stanari su također adaptirali stanove redistribucijom stambenog prostora (rušenjem zidova, pregradnjom i sl.) u 37.6% slučajeva, a mijenjali su i sustave grijanja (29.8% odgovora). Ove se adaptacije – kako to podaci pokazuju – uglavnom odnose na elementarno poboljšavanje i prilagođavanje situacijama (promjena, na primjer, sustava grijanja), no na određeni način iznenađuje broj onih koji su u stanovima izvršili različite preinake, naročito s obzirom na činjenicu da se radi o tzv. društvenim stanovima. S druge strane, to također govori o tome da su stanari uložili znatna

financijska sredstva u stanove koji nisu bili njihovo vlasništvo, što također znači da će najvjerojatnije u procesu otkupa stanova tražiti revalorizaciju procjene vrijednosti stanova s obzirom na visinu sredstava uložениh u njihovo poboljšavanje ili će pak veličina uložениh sredstava djelovati kao *push* činilac u odlučivanju o konačnom otkupu.

Posebno interesantan aspekt ovog ispitivanja predstavlja relativno velik broj različitih intervencija koje su u stanovima izvršene. Jedan od najvjerojatnijih razloga tako velikih intervencija leži i u činjenici da je jedan dio stanova obuhvaćenih ovim ispitivanjem smješten na području općine Novi Zagreb, pa se dakle radi o razmjerno novim stanovima, no slabije kvalitete, često "nefunkcionalnim", koji su "tražili" različite tipove intervencija. U ne tako dalekoj perspektivi problem snižavanja kvalitete stanovanja u naseljima Novog Zagreba (koji doduše i više nije tako "nov!"), a s obzirom na postupni "prelazak" brige o stanovima u privatne ruke, može dovesti do velike izmjene u socijalnoj strukturi naseljenosti Novog Zagreba, što opet – kako se to moglo vidjeti na mnogim primjerima u drugim zemljama – može dovesti i do ukupnog socijalnog, moralnog i fizičkog propadanja toga dijela grada (slumizacija).

OTKUP STANOVA I TEMELJNE DVOJBE

U ovom ćemo odjeljku naglasiti najvažnije rezultate ispitivanja o središnjoj temi – otkupu stanova i njegovim modalitetima. Na prvom mjestu naglasimo da prema rezultatima ovog ispitivanja – 87% stanova njihovi korisnici klasificiraju u grupu onih koji mogu biti otkupljeni (što se najvjerojatnije oslanja na neke objektivne pokazatelje), dok ih samo 8% ne može biti otkupljeno (za sada). Podaci koje smo dobili kao odgovor na pitanje o *namjerama stanara da otkupe stanove* otkrivaju najviše. Tako čak 63.6% stanara namjerava otkupiti stan, no još nisu podnijeli zahtjev, 19.0% njih je podnijelo zahtjev, 10.8% je neodlučnih, a samo 6.4% je odlučno protiv otkupa. Ovi podaci jasno govore da je zapravo još uvijek pretežan broj potencijalnih kupaca *neodlučan* (gotovo oko 70%), a oni se kriju iza odgovora o spremnosti za kupnju koja još nije operacionalizirana (zahtjev još nije podnesen). Ključna dimenzija koja proistječe iz ovakvih odgovora je utvrđivanje razloga poticanja bržeg podnošenja zahtjeva odnosno, preciznije rečeno, utvrđivanje elemenata koji bi proces odlučivanja potaknuli.⁵ Ovdje mogu biti zanimljivi i rezultati ispitivanja procesa otkupa stanova u Mađarskoj (vidi u priopćenju što su ga u Haagu u travnju 1992. g. na konferenciji "Urban Growth and Decline: The European Cities" podnijeli J. Hegedus i I. Tosics pod naslovom "Privatization and Rehabilitation in the Budapest Inner Districts").

5

U ispitivanju o otkupu stanova u četiri grada u Hrvatskoj dobiveni su slični rezultati – 40% ispitanih izjavljuje da namjerava otkupiti stan, ali da još nije podnijelo zahtjev, 13% stanara je već podnijelo zahtjev, 14% je već otkupilo stan, 5% ne namjerava otkupiti stan, 9% je neodlučno, a u 18% slučajeva otkup stana nije moguć. Budući da je ovo ispitivanje provedeno nekoliko mjeseci iza prvog, podaci pokazuju da je broj otkupljenih stanova porastao.

Prema podacima što su ih ova dva ispitivača prikupila, u Budimpešti je, prema rezultatu situacije u siječnju 1990. godine, 20% stambenog fonda već bilo prodano postojećim nositeljima stanarskih prava, oko 5-7% stambenog fonda bilo je procesu ugovaranja prodaje – što znači da je u 1990. godini oko 25% stambenog fonda u Budimpešti prešlo u privatne ruke. Prema rezultatima njihovog ispitivanja 30% ispitanih stanara odbilo je ideju kupovine stanova, isto toliko (30%) za sada razmišlja o kupovini stanova, a 15% ih je spremno odmah kupiti stanove. Iako se uvjeti otkupa stanova u Mađarskoj razlikuju od naših, ipak ima i sličnosti (relativno dug rok otplate, umanjenje cijene za dosadašnje posjednike stanarskih prava i sl.), što znači da u nas postoji znatno *viši stupanj pripravljenosti* za otkup stanova negoli je to slučaj u Budimpešti, no navedena spremnost "krije" se u sferi neodlučnosti (oko 70% ispitanih, kako smo vidjeli). Za pretpostaviti je da bi sada – poslije uvođenja devizne klauzule otkupa stanova – stavovi stanara bili najvjerojatnije drugačiji. Prvi protesti protiv ove klauzule već su, uostalom, nedavno najavljeni.

Zanimljivo je također konstatirati da su svi ispitani stanari koji posjeduju stanarsko pravo *podjednako* zainteresirani za otkup, neovisno o spolu, dobi, odnosno veličini, opremljenosti ili lokaciji stanova koji se otkupljuju. Želja i potencijalna spremnost za otkup stanova je dakle "generalizirana" i ne ovisi o nekim standardnim socio-demografskim karakteristikama ispitnika. Posebno je zanimljivo i indikativno da navedena "želja" također nije u vezi sa stvarnim karakteristikama stanova (veličinom, kvalitetom, lokacijom i sl.), što znači da se stanovnici nalaze u dvojbi slijedeće vrste: otkupiti postojeći stan (zbog navike, poznatosti, ali i povlastica koje takav otkup pruža – dužina staža, odnosno dužina življenja u istom stanu) ili se naći na "brisanom prostoru" potražnje za nekim drugim, nepoznatim stanom. *Nesigurnost* u koju su posjednici stanarskih prava stavljani donošenjem zakona o otkupu tih prava svakako je osnovna varijabla koja utječe na proces donošenja odluka, pa bi stoga jedna od preporuka za izmjenu situacije bila svakako ona koja bi inzistirala na smanjenju prostora nesigurnosti u odlučivanju.

Ispitani stanovnici prije svega žele otkupiti *sadašnji stan*, a samo u 7.4% slučajeva otkupili bi neki drugi stan, što govori o činjenici razmjerno velike "naviknutosti" stanara na postojeće stanove te o vjerojatnosti da bi neke druge stanove otkupili zapravo samo oni stanari koji ne mogu otkupiti stanove u kojima obitavaju. Time se potvrđuje naša hipoteza o značajnosti varijable naviknutosti na postojeće stambene okvire kao jednoj od glavnih (složenih) varijabli koja utječe na donošenje odluke o kupovini (otkupu) stana. Eksplicitnu spremnost za kupovinu nekog drugog stana pokazuje samo 7.4% ispitanih, a samo 5.6% ispitanih odgovara da nisu dovoljno sigurni, odnosno nalaze se u "zoni neodlučnosti".

Problem o kojem su javnost i zakonodavci dosta raspravljali jest aspekt obvezatnog *otkupljivanja zemljišta* uz otkupljivanje stanova. Budući da je odluka o tome već donesena početkom lipnja 1992. godine, ovdje ćemo ilustrirati osnovne pokazatelje glede obvezatnog otkupa pripadajućeg zemljišta stanovima (slaganje ili neslaganje). Eksplicitan stav za obvezatnost otkupa

pripadajućeg zemljišta (uz otkup stana) podržava samo 13.4% ispitanih, odbija 63.8% ispitanih, a u "zoni neodlučnosti" nalazi se 22.4% ispitanih.⁶ Budući da smo konstatirali da najveći broj stanara zapravo želi kupiti stan (iako se još uvijek nalazi u "zoni neodlučnosti!"), razmotrimo pobliže koji se razlozi navode u prilog *olakšavanja i otežavanja* procesa otkupljivanja. Navodimo najvažnije (rangirane) istaknute razloge.

Otežavajući razlozi otkupa su slijedeći:

1. Nedostatak novčanih sredstava (oko 78% odg.)
2. Još uvijek nedovoljno određeni uvjeti prodaje (oko 74% odg.)
3. Previsoka cijena stana (oko 46% odg.)
4. Prekomplicirana i prespora procedura otkupa (oko 46% odg.)
5. Cijena zemljišta koja ide uz stan previsoka je (oko 40% odgovora).⁷

Ovakvi odgovori podjednako govore i o problemima financijske naravi, ali i o proceduri i uvjetima prodaje koji su previše komplicirani ili nedovoljno određeni. Ovdje se ne govori o karakteristikama *stvarne* procedure ili uvjeta, nego o tome što o postojećoj proceduri misle prosječni stanovnici koji iskazuju namjeru otkupa stanova, iako je sasvim razumno pretpostaviti da je iskustvo o ovakvom tipu procedure netko zapravo mogao steći jedino pokušavajući slijediti postojeću proceduru!

Olakšavajući uvjeti otkupa, odnosno bolje rečeno uvjeti koji se ne doživljavaju otežavajućim su – prema rezultatima ovog ispitivanja – slijedeći:

1. Nepostojanje mogućnosti ostavljanja stana eventualnim nasljednicima (oko 92% odg.)
2. Prevelika veličina stana (oko 85% odg.)
3. Premala veličina stana (oko 76% odg.)
4. Stan je trošan pa bi adaptacija bila skupa (oko 68% odg.)
5. Nedovoljna upućenost u uvjete prodaje (oko 51% odg.)

Navedeni elementi u potencijalnoj situaciji kupnje zapravo olakšavaju kupovinu odnosno donošenje odluke o kupovini. Prikazani odgovori jednostavno znače da buduće vlasnike stanova previše ne brine činjenica da nemaju kome stan ostaviti, veličina stana ih također ne brine (prevelik/premalen), pa čak niti stvarna kvaliteta stana, a niti nedovoljna upućenost u proceduru otkupa. Ovakvo strukturirani odgovori indirektno govore o *znatno većoj spremnosti stanovnika za kupovinu stanova no što se ona do sada – aktualnim tijekom dinamike otkupa*

6

U ispitivanju o otkupu stanarskih prava u četiri grada u Hrvatskoj dobiveni su slijedeći rezultati: 41% ispitanih drži da ne treba otkupljivati zemljište, 32% smatra da odluku o tome valja prepustiti kupcu, a 25% smatra da je potrebno otkupiti i zemljište.

7

U ispitivanju u četiri grada u Hrvatskoj navode se slijedeći otežavajući uvjeti: nedostatak financijskih sredstava (43%), cijena stana je previsoka (27%), način prodaje je prekompliciran (17%), kupnja stana je nesigurna zbog još uvijek prisutnih ratnih okolnosti i stan je neodgovarajući (premali, nekomforan, vlažan i sl) – 10% odgovora.

– *manifestirala*. No, ako tu spremnost usporedimo s navedenim poteškoćama u odlučivanju, onda se kao glavni problemi svakako naglašuju novčana sredstva, uvjeti i problem zemljišta. Otkup zemljišta svakako se doživljava nepotrebnim, što potvrđuju odgovori ispitanih koji u 63.8% slučajeva drže da zemljište ne bi trebalo obvezatno prodavati uz stanove. Ovdje ponovno valja istaknuti da ispitanici stanovnici Zagreba neovisno o spolu, dobi, dužini stanovanja ili pak nekim drugim obilježjima podjednako namjeravaju otkupljivati stanarska prava. "Generaliziranost" pripravnosti za otkup stalno se iznova potvrđuje, a njena priroda se krije – kako smo prije naveli – u prostorima nesigurnosti, nepostojanju stvarnih alternativa i naviknutostima na određeni stambeni prostor. Istodobno, navedeni podaci govore i o tome da se stan kao buduća nekretnina – zasad još uvijek najmanje drži nekretninom kojom će budući vlasnik operirati na slobodnom tržištu stanova, već se otkup stanova ponajprije doživljava kao (prisilna) mjera nužne stabilizacije obiteljskih stambenih situacija. U tom se smislu "sloboda" donošenja odluka, kao i ekonomskog ponašanja u sferi raspolaganja nekretninama ovdje tek simbolički izražava. Navedeno također dokumentira i klasičnu razdvojenost između države i građanina u kojoj ovaj drugi tek djeluje kao subjekt koji slijedi (nužne) situacijske pomake koji se (s vremena na vrijeme) pojavljuju u obliku određenih propisa, uredbi i zakona. Vrlo je vjerojatno pretpostaviti da će se stan kao nekretnina početi shvaćati – a onda i funkcionirati u svakodnevnici – tek u dugoročnijoj perspektivi, u promijenjenim općim uvjetima (rat), ali i u promijenjenim uvjetima odnosa države (društva) i građanina.

Predvidljivi, a i ponuđeni načini *otkupa stanova* također su vrlo bitni za donošenje stvarne odluke o kupovini. U ovom smo ispitivanju došli i do saznanja o tome koji su načelno najprihvatljiviji načini otkupa (hijerarhijski posloženi), a kojima se i potencijalni stanari misle poslužiti:

1. Obročne otplate u HRD (47.4% odg.)
2. Kombinacija više načina otplate (22.8% odg.)
3. Stara devizna štednja i gotovinska devizna uplata (odjednom) – odgovori zastupljeni s oko 9% odgovora.
4. Obročna otplata u devizama (1.2% odgovora) i
5. Gotovinska uplata odjednom u HRD (0.2% odgovora).⁸

Razmjerno siromaštvo stanovništva iskazano u prijašnjim odgovorima o mogućnostima i nemogućnostima otkupa, ovdje dobiva potvrdu u zapravo najprihvaćenijem načinu – obročnim otplatama u domaćoj valuti. Manji dio građana voljan je kupiti stanove devizama jednokratno, a dio njih misli koristiti i neki drugi način, kao što je na primjer (neiskoristiva) stara devizna štednja. Ovdje valja istaknuti da stanovnici neovisno o svojim materijalnim odlikama,

8

U ispitivanju o otkupu stanarskih prava u četiri grada u Hrvatskoj prikupljeni su slijedeći rezultati o najpovoljnijem načinu otkupa stanova: obročnim otplatama u HRD (40% odg.), kombinacija više načina otplate (20%), gotova jednokratna devizna otplata (9%) i jednokratno korištenje stare devizne štednje (7%).

karakteristikama stanova ili nekim drugim socio-demografskim značajkama podjednako učestalo izabiru najprihvaćeniji način otkupa – obročno otplaćivanje u domaćoj valuti. Takav odgovor govori o siromaštvu koje vlada u nas i o (možda) precijenjenim financijskim rezervama kojima stanovništvo raspolaže ili pak o tome da stanovništvo ne želi te svoje (eventualne) rezerve (odjedlynom) potrošiti zbog različitih razloga ("rezerva", opća nesigurnost, nepovjerenje i sl.). Iako se otkupljivanje stanarskih prava odnosi na približno 25% od ukupnog stambenog fonda, najprihvaćeniji način kupnje stanova sam za sebe najbolje govori o kojim se socijalnim slojevima radi: u najvećenm broju slučajeva upravo o onima koji bi mogli biti klasificirani "podobnima" za socijalno stanovanje!

Problem raspolaganja budućim nekretninama (stanovima) također je zanimao ispitiivače, a odgovori na pitanje o načelnim kasnijim planovima s otkupljenim stanovima svode se na najčešći – *nastaviti živjeti* u istom (otkupljenom) stanu (89% odgovora). Ovaj odgovor pokazuje da najveći broj ispitanih stanara otkup postojećih stanova vidi kao *jedini* način nastavljjanja života u istim stambenim okvirima, odnosno kao jedino raspoloživo rješenje koje se pred najveći broj nositelja stambenih prava postavlja donošenjem zakona o otkupu stanarskih prava, koji zapravo znači njihovo ukidanje i obvezatni otkup. Prema strukturi odgovora prikupljenih o ovoj dvojbi, vidljivo je da bi samo vrlo mali broj stanara prodao stan i nabavio bolji (5,8% odgovora), a nitko od ispitanih stanara eksplicitno ne izjavljuje da bi otkupljeni stan koristio kao sredstvo zarade (iznajmljivanje). Ovakve aspiracije i planovi potvrđuju našu hipotezu o tome da – osim neizravnije ili izravnije prisile za otkup stanova u društvenom vlasništvu – stupanj naviknutosti na život u konkretnom stambenom prostoru socijalno-ekonomski položaj kojega se "prisilom izvana" mijenja, predstavlja značajan motiv za otkup stanova.

Prije smo utvrdili kako stanari drže da su cijene režija značajno opterećenje u eventualnim razmišljanjima o otkupu stanova. Zbog navedenoga zanimljiv je i stav ispitanih o tzv. *ekonomskim stanarinama*. U pitanju kojim su se željeli dobiti odgovori o navedenoj dimenziji, spomenuto je da je sadašnja stanarina 7 puta manja od ekonomske pa se stanare pitalo o njihovoj osobnoj procjeni poželjne visine stanarina? Nije iznenađujuće da najveći broj ispitanih drži da bi stanarina u budućnosti trebala biti *jednaka sadašnjoj* (dakle, 7 puta manja od tzv. ekonomske!) – 41,4% odgovora, a da dobar dio ispitanih smatra da bi ona trebala biti čak i manja od sadašnje – oko 36% ispitanih.⁹ Očigledno je cijena stanovanja izražena u 7 puta manjoj stanarini od "realne" zapravo prostor iskazivanja općeg siromaštva i bijede u kojoj se većina stanovnika danas nalazi, s mukom pokušavajući vezati kraj s krajem i često izbjegavajući platiti režije, uključujući i stanarinu. U sadašnjim uvjetima stanarina još uvijek čini marginalniji

9

U ispitivanju o istom problemu provedenom u četiri grada pokazalo se da 65% ispitanih drži da buduća stanarina treba biti jednaka ili manja od sadašnje, 15% ispitanih smatra da bi stanarina trebala biti 2 puta viša od sadašnje, a da bi trebala biti četiri puta viša 5% ispitanih.

dio općih troškova stanovanja, no s obzirom na cijene energije, za koje se također tvrdi da su neekonomske, preniske i slično, upitna je stvarna mogućnost dosizanja tzv. ekonomskih stanarina. U svim daljnjim razmišljanjima o cijeni stanovanja u nas valja voditi računa o tome da u drugim zemljama ukupna cijena stanovanja najčešće ne prelazi 25-30% prihoda korisnika stana, a taj se udio u nas danas penje često puta i do 60, pa i do 70%! S obzirom na dobivene rezultate, opće siromaštvo i uvjete života, krajnje je upitan konačni rezultat povećanja visine stanarina, a naročito za 7 puta, jer bi to najvjerojatnije moglo izazvati teže socijalne posljedice. Valja također istaknuti kako 17,8% ispitanih drži da bi stanarina mogla biti "nešto veća od sadašnje", a samo 1,6% da bi mogla biti "mnogo veća".

Problem *denacionalizacije stanova* ne odnosi se izravno na problematiku otkupa stanarskih prava, no uz nju je neizravno vezan jer stanare koji žive u nacionaliziranim stanovima stavlja u neravnopravan odnos sa stanarima koji žive u stanovima koji su (bili) društveno vlasništvo. Stoga je u ovom ispitivanju postavljeno i pitanje o denacionalizaciji stanova, a odgovori pokazuju da 55,4% ispitanih drži da bi denacionalizaciju trebalo izvršiti "tako da se bivšim vlasnicima isplati novčana naknada", oko 24% – da im se vrate njihovi stanovi, a samo 13,4% ispitanih smatra da denacionalizaciju uopće ne treba izvršiti.¹⁰ Ovakvi podaci sasvim jasno govore o tome da se stav o denacionalizaciji *podržava*, a da postoje razlike o modalitetima njegove primjene, s prevagom isplate novčane naknade (bivšim) vlasnicima, što je podatak koji govori u prilog općeg podržavanja "pravičnih" rješenja, budući da su naši ispitanici u najvećem broju osobe koje (za sada) ne posjeduju nekretnine, ali podržavaju povoljno rješavanje situacija vlasnika nekretnina.

Problem otkupa stanova (stanarskih prava) nije samo problem koji se odnosi na osobnu dimenziju "donošenja odluke" (da ili ne) nego je i socijalni proces koji uključuje niz aspekata, posljedica i neočekivanih situacija s kojima će se društvo u dugoročnom razdoblju suočavati. U ovom ispitivanju je stoga postavljen i niz dilema, odnosno pretpostavljenih posljedica i situacija do kojih će (možda) prodaja stanova dovesti, a od ispitanih se tražio stupanj njihova slaganja/neslaganja s navedenim "scenarijima". U nastavku iznosimo najprije one stavove (simulirane situacije u budućnosti, scenarije, strukturirane dileme) s kojima su se ispitanici *najviše složili*. To su slijedeći stavovi (hijerarhijski složeni):

1. Prodaja stanova je poželjna, no nije dovoljno pripremljena (oko 83% odg.)
2. Prodaja stanova vrši se u pogrešno, ratno vrijeme (oko 74% odg.)
3. Prodaja stanova izazvat će veliki pad standarda pučanstva; Prodaja stanova važan je element procesa privatizacije (obje alternative zastupljene su s oko 66% odgovora)

¹⁰

U ispitivanju provedenom u četiri grada u Hrvatskoj dobiveni su približno isti rezultati: denacionalizaciju treba izvršiti tako da se bivšim vlasnicima isplati vrijednost stana (51% odgovora); denacionalizaciju treba izvršiti tako da se bivšim vlasnicima vrate njihovi stanovi (40% odg.), a 9% ispitanih građana smatra da denacionalizaciju uopće ne treba izvršiti.

4. Oni koji ne budu mogli otkupiti stan, postat će građani drugoga reda; Prodaja stanova jedan je od načina približavanja Zapadu; ovakvim uvjetima prodaje stanova, država ucjenjuje građane (svi ovi odgovori zastupljeni su s oko 50-55% odgovora).¹¹

Navedeni odgovori pokazuju dovoljno jasno osnovna opredjeljenja ispitanih. Osnovna kritika odnosi se na *nedovoljnu pripremljenost procesa i procedura*, kao i na vrijeme u kojem se zapravo prodaja vrši (ratno stanje), iako se, kako smo to i ranije vidjeli, stanovnici – nositelji stanarskih prava – slažu s prodajom. Naglašeni strah od pada standarda kompatibilan je s prije utvrđenim strahovima o visini režija, stanarina i skupoći života uopće. S obzirom na razmjerno slabu mogućnost objektivne prediktabilnosti ratne situacije, očigledno je da bi – ukoliko se želi poboljšati proces otkupa stanova – valjalo ponovno razmotriti proceduru otkupa sa stajališta njena pojednostavljenja, ubrzanja i (eventualnog) pojeftinjenja, budući da su navedeni elementi trenutačno pod nadzorom i moguće ih je modificirati prema situacijama. Razvoj situacije koji je uslijedio po završetku ovih ispitivanja pokazao je da je procedura pojednostavljena, no istodobno je drastično povećana cijena obročnog otkupa stanova (vezivanje cijene otkupa uz tečaj inozemnih valuta), što sigurno neće olakšati i ubrzati proces otkupa, a dovelo je i do pada povjerenja u stabilnost ugovorenih odnosa između pojedinca i države – ima li država ima pravo mijenjati uvjete ugovora (bilo koje vrste) na štetu pojedinca?

Stavovi s kojima se ispitanici *nisu složili* sadržani su u slijedećem:

1. Prodajom stanova smanjit će se socijalne razlike i nepravde (oko 73% odg.)
2. Sve društvene stanove treba pustiti u slobodnu prodaju na tržište (oko 69% odg.)

Ispitani nositelji stambenih prava *ambivalentniji* su u procjenjivanju stupnja slaganja/neslaganja sa stavovima koji tvrde da stanove treba bez naknade dati nositeljima stanarskih prava (oko 42% njih se s tim stavom ne slaže, a sličan broj ih se slaže), kao i sa stavom da će se prodajom stanova riješiti problem njihova održavanja (43% ispitanih slaže se s navedenom procjenom, a oko 40% ih se ne slaže). Ambivalentan je i stav da bi se prodajom stanova mogla financirati obnova (oko 47% se slaže s navedenom tvrdnjom, a oko 30% se ne slaže), kao i donekle stav o tome da se prodajom stanova neće namaknuti planirani novac (oko 55% se slaže s navedenom procjenom, 15% se ne slaže, dok je čak 27% neodlučno u procjenjivanju).

11

U ispitivanju o otkupu stanova u četiri grada Hrvatske dobiveni su slijedeći odgovori (navodimo 6 najistaknutijih): prodaja stanova vrši se u pogrešno, ratno vrijeme (74% odg.), oni koji ne budu mogli otkupiti stan, postat će socijalno ugroženiji (70%), prodaja stanova važan je element željene privatizacije (69% odg.), prodajom stanova neće se namaknuti planirani novac (65% odg.), prodaja stanova izazvat će veliki pad životnog standarda pučanstva i prodaja stanova je potrebna kako bi se mogla financirati obnova.

Ako ostavimo po strani ambivalentnije stavove, situacija je – s obzirom na pristajanje/nepristajanje uz navedene stavove – dovoljno jasna: najprihvaćeniji je stav o nepripremljenoj proceduri, a najmanje je prihvaćen stav o "puštanju" prodaje stanova na slobodno tržište, čime se neizravno odbija potencijalni nastanak socijalno nesigurne situacije stanara koja bi se u tim uvjetima najvjerojatnije razvila.

NAČIN OBAVIJEŠTENOSTI O OTKUPU STANOVA

U ovom ćemo odjeljku ukratko ukazati na osnovne oblike obavješćivanja ispitanih o prodaji stanova. Najveći broj ispitanih ocjenjuje da je *djelomično* obaviješteno (58.2% odg.), dobro je obaviješteno 30% ispitanih, a nije obaviješteno samo 11.4% ispitanih. Djelomično obaviješteni ponovno govore (neizravno) o nedovoljno pripremljenoj proceduri i određenoj nesigurnosti koja iz toga proistječe. Stanje svoje obaviještenosti/neobaviještenosti podjednako ocjenjuju i ispitanici ženskog i muškog spola, mlađi i stariji, kao i oni koji kraće ili duže žive u u istom stanu.

Podaci o *izvorima obavješćivanja* o prodaji stanova također su interesantni – u najvećem broju slučajeva to su novine (54% odg.), TV je na drugom mjestu s 42% odgovora, a svi drugi oblici obavješćivanja su daleko slabije zastupljeni. Kontakti s mjerodavnim osobama u poduzeću kao izvorom informiranja slabije su zastupljeni (18%), isto kao i razgovori sa susjedima, prijateljima (15.4% odgovora) ili pak radio kao izvor obaviještenosti (10.6% odgovora). Kontakti s mjerodavnim državnim službama (općina, ministarstvo) kao izvorima informiranja zastupljeni su sa 13.4% odgovora, a samo je 5.8% ispitanih dobilo značajnije informacije o otkupu stanova u kontaktu s pravnikom kao stručnjakom (ili s nekom agencijom koja se bavi otkupom).

Ovakvi rezultati ne iznenađuju, a dijelom su posljedica velike proširenosti novina i TV kao osnovnih medija obavješćivanja uopće. Ipak, veoma začuđuje izostajanje "specijaliziranih" oblika informiranja o ovoj specifičnoj temi, koji su se svakako trebali dosad pojaviti, a koje bi trebalo uvesti što je moguće prije (u poduzećima, specifičnim brošurama koje bi se besplatno dijelile i slično). Istodobno, informiranje putem masovnih medija predstavlja tip širenja znanja o nekom području na nedovoljno jasan i stručan način, jer su takve informacije često podložne pojednostavljivanjima, prekrajanjima i nejasnoćama. Stoga bi unapređivanje postojeće situacije moglo biti ispravljeno jedino izradom adekvatnih *brošura* dostupnih svima, a u kojima bi se na kratak, jasan, ali stručno dokumentiran način objasnilo sve što je potrebno za procjenjivanje situacije i donošenje odluke o otkupu stanarskog prava.

OSNOVNE KARAKTERISTIKE ISPITANE POPULACIJE

Najveći broj ispitane populacije nalazi se u *srednjoj i starijoj* životnoj dobi (više od 36 godina starosti), obuhvaćen je približno razmjernan broj ispitanika ženskog i muškog spola (51,6% muškaraca, 47,8% žena); najveći broj osoba obuhvaćenih ispitivanjem ima srednju naobrazbu (48,6%), a 34,2% ih ima višu ili visoku naobrazbu. Znatno manji dio ima samo osnovno obrazovanje (13,4%), a 3,8% ispitanika posjeduje doktorat ili magisterij znanosti.

Najveći broj osoba obuhvaćenih ispitivanjem u smislu klasifikacije zaposlenja pripada kategoriji različitih tipova *stručnjaka* (28,8% – umjetnici, liječnici i sl.), 18,4% su radnici izvan materijalne proizvodnje, 17,6% su službenici, a tek 12,4% su radnici unutar materijalne proizvodnje. Dakle, uzorak je obuhvatio u prosjeku ono što bismo mogli nazvati "srednjim slojem", koji, kako to pokazuju i prijašnja ispitivanja iz područja sociologije stanovanja, u najvećem broju slučajeva i stanuje u stanovima nad kojima postoji stanarsko pravo (vidi na primjer u Bežovan, G., 1987a).

47% ispitanih nalazi se u stalnom radnom odnosu, a 44,8% ispitanih je u mirovini. Ovako visok udio umirovljenika svakako je mogao utjecati kao varijabla koja je pojačavala nesigurnost ispitanika zbog (nesigurnije) financijske sutrašnjice s obzirom na pretpostavljena opterećenja do kojih bi otkupom stanarskih prava u perspektivi došlo. U najvećem broju slučajeva uzorkom su bila obuhvaćena domaćinstva u kojima dva člana imaju prihode (56,4% slučajeva), a u 27,8% slučajeva samo jedan član ima stalne prihode. Ukupan mjesečni prihod domaćinstva u najvećem se broju slučajeva kreće u rasponu od 10.000 – 30.000 HRD (61,2%), 13,8% ima prihode koji su u rasponu od 30.000 – 40.000 HRD, oko 10% ispitanih raspolaže sa 40.000 – 60.000 HRD mjesečno, a oko 5,6% ispitanih domaćinstava ima 50 i više tisuća HRD mjesečno.¹² Vikendicu posjeduje 21,6% ispitanih stanovnika Zagreba, a sve druge nekretnine prisutne su u zanemarivu postotku. Ispitivanjem su obuhvaćena razmjerno tipična domaćinstva u rasponu od 2 – 4 člana (oko 80% ispitanih), dok su jednočlana domaćinstva, kao i ona sa 5 i više članova, razmjerno rijetka (jednočlanih je bilo 9,4%, a domaćinstava sa 5 i više članova u 12,8% slučajeva).

Veličina stanova u kojima obitavaju stanovnici Zagreba obuhvaćeni ovim ispitivanjem o otkupu stanarskih prava kreće se (najčešće) u rasponu od 40 – 100 četvornih metara. Najčešći su stanovi u veličini od 41 – 60 m² (32,8%), slijede oni u rasponu od 61 – 80 m² (26,0%), a zatim oni u rasponu od 81 – 100 m² (16% ispitanih situacija). Udio manjih stanova (21 – 40 m²) je u našem uzorku 14,8%, a najvećih stanova – s više od 100 m² – je oko 9%. Uzimajući u obzir najčešću veličinu stanova obuhvaćenih ovim ispitivanjem, možemo konstatirati da smo "pogodili" razmjerno najčešću stambenu situaciju koja je kompatibilna s poimanjem stambenog standarda u nas (za sada!).

12

Ovi su podaci prikupljeni u proljeće 1992.

Najveći broj ispitanih stanovnika Zagreba nije radio u inozemstvu (86.6% ispitanih), pa je i to najvjerojatnije jedan od razloga toliko prihvaćenog oblika obročne otplate stanova u domaćoj valuti, jer većina njih nema ušteđenih (zarađenih) deviza. Najveći broj ispitanih ima duži radni staž (više od 20 godina – 72.4% ispitanih), što je svakako i razlog koji olakšava otkup stanova (umanjenje cijene u funkciji radnog staža). Gotovo podjednak broj ispitanih stanovnika potječe sa sela i iz grada (46.2% iz grada, 42.4% sa sela, a 11.4% iz mješovitog naselja). Najveći broj stanova uključenih u ovo ispitivanje nalazi se u stambenim objektima koji su visoki do 4 kata (63.8% odg.).

ZAKLJUČCI

1. Najveći broj ispitanih stanovništva *zainteresiran* je za kupnju stanova, bez obzira na objektivne karakteristike stanova (veličinu, opremljenost, lokaciju, stupanj trošnosti ili položaj unutar stambene zgrade).

2. Najveći broj ispitanih pripravan je *obročno otkupljivati stanove u domaćoj valuti*.

3. Najveći broj ispitanih *još uvijek se nalazi u fazi definitivnog* donošenja konačne odluke, ali ne o modalitetu otkupa, nego o *trenutku aktiviranja procesa*. Ključni element koji većinu sprečava da se odluči za definiranje tog koraka jest još uvijek *nedovoljno jasna i precizna procedura*, kao i *strah od prevelikog financijskog opterećenja obiteljskih prihoda*.

4. Najveći broj ispitanih ne smatra da i *zemljište treba otkupljivati zajedno sa stanovima*.

5. Najveći broj ispitanih također drži da valja *provesti proces denacionalizacije*, a u modalitetima postoje određene nijanse.

6. Najveći broj ispitanih namjerava *otkupiti stan u kojem obitava i u njemu nastaviti stanovati*.

7. S obzirom na rečeno, *otkup stana se prije svega vidi kao sredstvo osiguravanja stambene (postojeće) situacije*. Odluka o kupovini je na određeni način "iznuđena" kao sredstvo zaštite stanara od nesigurne (stambene) budućnosti.

8. Najznačajniji problem realizacije otkupa stanova vidi se u *financijskim poteškoćama*. Realni život je danas previše opterećen različitim troškovima, a posebno se visokima (i u današnjim okvirima) doživljavaju *režije i kasnija obročna otplata stanova*.

9. Prodaja stanova kao kompleksna socijalna akcija – po mišljenju ispitanih – odvija se u *nezgodno* (ratno) vrijeme, no drži se da i nije dovoljno temeljito *pripremljena*, a postoje i strahovi da može dovesti do daljnjeg pada standarda pučanstva.

10. Najveći broj ispitanih tek je *djelomično obaviješten* o proceduri otkupa stanova.

11. Karakteristično za ovo sociologijsko ispitivanje jest da nije utvrđen relevantan utjecaj karakterističnih varijabli (spola, dobi, visine prihoda, broja članova domaćinstva, prostornog, socijalnog podrijetla i sl.), što govori u prilog tvrdnji da su stavovi o otkupu stanova čvrsto utemeljeni, da ne osciliraju ovisno o pojedinim pokazateljima i objektivnim karakteristikama stambenog fonda. U izvjesnom smislu je, dakle, otkup stanova kao socijalna akcija prihvatljiv za sve socijalne slojeve, a situacija otkupa općenito "generalizirana" u modalitetima koje smo iznijeli u pojedinim poglavljima.

12. Otkup stanova u Republici Hrvatskoj, a na temelju rezultata ovog ispitivanja, treba razumjeti kao socijalni proces kojemu je u ovoj etapi nužno sniziti opću razinu nesigurnosti. Ona se prema našim saznanjima može sniziti pojašnjavanjem i pojednostavljuvanjem procedure otkupa, snižavanjem ukupne cijene otkupa (bez obzira na način kupovine), boljim obavješćivanjem o otkupu te općim poboljšanjem sigurnosti života i standarda života (umanjenje ili isključenje ratne opasnosti, povećavanje standarda života, prihoda i sl.).

No za još preciznija određenja u budućnosti bi valjalo provoditi u pravilnim vremenskim razmacima kako opća tako i specifičnija sociologijska ispitivanja (na primjer različite "studije slučajeva") koja bi bacila više svjetla na ovu kompleksnu problematiku. Ispitivanja koja bi valjalo u bliskoj budućnosti potaknuti trebala bi sadržavati i precizniju analizu slijedećih situacija:

- analiza dosadašnjeg procesa otkupa stanova prema područjima, učestalosti, tipu kupaca, veličini stanova i načinu otplate;

- analiza motivacijske strukture za otkup stanarskih prava u svim situacijama koje se strukturno i sustavno iskazuju sporo prohodnim;

- analiza najčešćih sustavnih i akcidentalnih problemskih situacija te utvrđivanje svrsishodnijih načina njihova rješavanja;

- provođenje specifičnih analiza na namjerno izabranim različitim područjima/situacijama (*case study* analize), na primjer u manjim ili većim naseljima, novijim ili starijim dijelovima naselja, različitim drugim sredinama s komparativno interesantnim iskustvima, detaljna analiza stupnja problematičnosti pojedinog postupka na nekoliko primjera i sl.

- konačno, poticanje dugoročnih ispitivanja u vremenski određenim situacijama u kojima će se ispitivati, primjerice, slijedeći problemi: način održavanja otkupljenih stanova, odnos između stambenih situacija u otkupljenim i u neotkupljenim stanovima, mogućnosti društvene intervencije u područje stanovanja osnivanjem politike socijalnog stanovanja, što će najvjerojatnije – zbog kontinuiranog osiromašenja stanovništva – postati sve češćim načinom života mnogih socijalnih slojeva.

LITERATURA

- Bežovan, G., ur., 1987, *Stambena politika i stambene potrebe*, "Radničke novine", Zagreb
- Bežovan, G., 1987a, *Stambena potrebe i stambena kriza*, CDD, Zagreb
- Bjelac, B., Karajić, N., Kufrin, K. i Smerić, T., 1992, *Javno mnijenje i stambeni odnosi*, Znanstveno-ispitivački izvještaj, Zavod za sociologiju, Filozofski fakultet, Zagreb
- Čaldarović, O., 1992, *Mišljenje nositelja stambenih prava o otkupu stanova u Hrvatskoj*, Znanstveno – istraživački izvještaj, Zavod za sociologiju, Filozofski fakultet, Zagreb
- Čaldarović, O., 1987, *Suvremeno društvo i urbanizacija*, "Školska knjiga", Zagreb
- Čaldarović, O., 1989, *Društvena dioba prostora*, Sociološk društvo Hrvatske, Zagreb
- De Lauwe, Ch.P.H., 1959, *Famille et habitation*, Vol. 1, CNRS, Paris
- Rogić, I., 1984, Stanovanje, u: *Prostor i čovjekova okolina u dugoročnom razvoju*, RZZNRH i Republički zavod za društveno planiranje, Zagreb, str. 196-213.
- Rogić, I., 1991, *Periferijski puls u srcu od grada*, Sociološko društvo Hrvatske, Zagreb
- Seferagić, D., 1988, *Kvaliteta stanovanja i nova stambena naselja*, Sociološko društvo Hrvatske, Zagreb
- Szelenyi, I., 1987, Housing Inequalities and Occupational Segregation in State Socialist Cities, *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. XI, No. 1: 1-9
- Živković, M., 1981, *Prilog jugoslavenskoj urbanoj sociologiji*, Zavod za izdavanje udžbenika, Beograd.

PRIVATIZATION THROUGH REPURCHASING TENANCY RIGHTS: THE FIRST SOCIOLOGICAL FINDINGS AND ASPIRATIONS

Ognjen Čaldarović

Faculty of Philosophy, Zagreb

The author presents the findings of sociological research on aspects of repurchasing tenancy rights in Croatia conducted May to June 1992 by the Department of Sociology, Faculty of Philosophy, Zagreb. The first research was carried out on 500 examinees, on a sample of Zagreb's inhabitants (three different city areas), and the second in four Croatian cities on a total sample of 1000 examinees. The findings indicate that the largest number of examinees are ready to repurchase their characteristics. The most accepted mode of repurchase is payment in instalments in local currency. The examinees are mostly not informed in detail about the process of repurchase, and they see the procedure as too complicated. The research has established that there are more levels of preparedness for the repurchasing of apartments in the population than it seems and is evident at first glance.

PRIVATISIERUNG DURCH DEN ABKAUF DER MIETERRECHTE: ERSTE SOZIOLOGISCHE UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE UND ASPIRATIONEN

Ognjen Čaldarović

Philosophische Fakultät, Zagreb

In dieser Arbeit werden die wichtigsten soziologischen Untersuchungsergebnisse über die Formen des Abkaufs der Mieterrechte in Kroatien, die im Mai und Juni 1992 das Institut für Soziologie an der Philosophischen Fakultät in Zagreb durchgeführt hat, gegeben. Die erste Untersuchung wurde mit 500 Befragten auf dem Bevölkerungsmuster von Zagreb (drei verschiedene Stadtteile) und die andere in vier Städten Kroatiens auf einem Gesamtmuster von 1000 Befragten durchgeführt. Die gegebenen Untersuchungsergebnisse zeigen, daß die meisten Befragten dazu bereit sind, die Wohnungen abzukaufen, und zwar vor allem die Wohnungen, in denen sie jetzt wohnen, unabhängig von ihrer Beschaffenheit. Die meisten möchten sie auf Abzahlung in einheimischer Währung kaufen. Die meisten Befragten sind über das Verfahren des Abkaufs nicht genügend informiert, und sie halten es für zu kompliziert. Die Untersuchung hat ergeben, daß es mehr Leute gibt, die dazu bereit sind, ihre Wohnungen abzukaufen, als man es auf den ersten Blick erkennen kan.