

## SAVREMENI ARHITEKTONSKI KONCEPTI SUBVENCIONISANOG STANOVANJA

### Komparacija svetskih i domaćih iskustava

Verica Međo<sup>1</sup>, Jelena Ristić<sup>2</sup>

**Rezime:** Rad se bavi istraživanjem koncepata i primera savremenog subvencionisanog stanovanja, analizirajući sličnosti i razlike između modela stanovanja u svetu i u Srbiji. Savremena stambena politika zahteva nove načine i mehanizme korišćenja subvencionisanih stambenih jedinica iz čega je posledično usledila potreba da se razmotre inovativna rešenja u cilju redefinisavanja postojećih koncepata i stvaranja adekvatne ponude za raznovrsne korisničke grupe. Model stanovanja se posmatra kao proces, politički mehanizam pomoću kojeg određena grupa populacije dolazi do vlasništva nad stanom, a koncepcija stambenog objekta se sagledava kao važan segment tog procesa, koji je direktno zavistan od samog modela. Razmatraju se faktori od neposrednog uticaja na projektovanje ovakvih objekata; postavlja se novi odnos prema potencijalnom korisniku i njegovim potrebama, finansijskim mogućnostima, socijalnom statusu i načinu korišćenja stanova. Ističe se da istraživanje i eksperiment u arhitektonskom projektovanju omogućavaju da se definišu novi stambeni koncepti, podstaknuti tehnološkim solucijama, održivim razvojem sa jedne i narastajućom svesti o problemima stanovanja sa druge strane.

**Ključne reči:** subvencionisano višeporodično stanovanje, korisnik, eksperiment

## CONTEMPORARY SUBSIDIZED HOUSING ARCHITECTONIC CONCEPTS

**Summary:** This paper presents a concept and examples of contemporary subsidized housing, analyzing similarities and differences between the housing models in the world and in Serbia. Contemporary housing policy requires new ways and mechanisms of the use of subsidized housing units, which has resulted in the need to consider innovative concepts, aiming at redefinition of existing concepts and creation of adequate offer for a great number of groups of diverse users. Housing model is considered as a process, political mechanism through which a certain group of population obtains ownership over their flats, while a concept of the residential building is considered as being an important segment of this process directly dependent on the model itself. The factors directly affecting design of such buildings are analyzed; a new attitude towards potential beneficiaries and their needs, financial possibilities, social status and the way in which flats are used, is established. It is emphasized that research and experiment in architectural design enable defining of the new housing concepts, supported by technological solutions, sustainable development and growing awareness on housing problems, on the other hand.

**Key words:** subsidized multi-family housing, user, experiment

<sup>1</sup> asistent (student 3. godine doktorskih studija), Arhitektonski fakultet, dipl. inž. arh., Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Bulevar kralja Aleksandra 73/II, 11000 Beograd, tel. 064/1757-075, e-mail: vericamedjo@gmail.com,

<sup>2</sup> asistent (student 3. godine doktorskih studija), Arhitektonski fakultet, dipl. inž. arh., Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, Bulevar kralja Aleksandra 73/II, 11000 Beograd, tel. 065/5999-355, e-mail: arch.jelena.ristic@gmail.com

## 1. UVOD

Subvencionisano stanovanje je danas nezaobilazni faktor ukupne socijalne politike, politike regionalnog i lokalnog razvoja, razvojnih planova i uopšte, politike gradova i metropolitanskih područja. Takođe, smatra se da je subvencionisano stanovanje jedan od osnovnih faktora postizanja socijalne ravnoteže i integracije svih grupa u društvenu zajednicu.

Obuhvat ovog rada podrazumeva sve oblike korićenja stanova po uslovima koji nisu tržišni, od stanovanja za socijalno ugrožene do pristupačnog stanovanja za srednju klasu. U domaćoj praksi se ovaj oblik stanovanja najčešće svrstava u kategoriju socijalnog stanovanja.

*Pojam socijalnog stanovanja se različito definiše u regulativama različitih država, kao i u radovima različitih relevantnih autora. Ono što je mnogima zajedničko, a pojavljuje se i u definiciji tog pojma u Zakonu o socijalnom stanovanju Republike Srbije, jeste da je socijalno stanovanje organizovano obezbeđivanje stanovanja određenog standarda porodičnim domaćinstvima koja iz različitih, pre svega ekonomskih i socijalnih razloga nisu u mogućnosti da sebi pribave stambeni prostor na tržištu.<sup>3</sup>*

Sprovedena istraživanja u oblasti socijalnog stanovanja u Srbiji ukazuju na neadekvatnost postojećih stambenih politika. Takođe, domaća i svetska iskustva pokazuju da su tradicionalni modeli stanovanja u najvećem broju situacija neprilagođeni potrebama savremenih korisnika, kulturnim, ekonomskim i socijalnim prilikama i da je neophodno istraživanje u oblasti razvoja i primene novih modela i koncepata stanovanja.

Predmet analize ovog rada su objekti subvencionisanog stanovanja u svetu prikazani na izložbi "Modeli stanovanja – Eksperimenti i svakodnevnica"<sup>4</sup>, kao i objekti i iskustva Beogradske škole stanovanja.

---

<sup>3</sup> Dušan Danjanović i Žaklina Gligorijević, *Socijalno stanovanje, Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope* (Beograd: Palgo centar, 2010), str. 9

<sup>4</sup> Na izložbi *Housing Models. Experimentation and Everyday Life (Modeli stanovanja – Eksperimenti i svakodnevnica)* prikazano je 11 projekata (projekti su izabrani iz šireg opusa prezentovanog na simpozijumu *Housing worldwide 2007.* godine u Beču), od kojih su svi bili naseljeni najmanje dve godine, kako bi mogli da se

Rad ima za cilj da napravi paralelu domaćih i svetskih iskustava, da uspostavi uzročno-posledičnu vezu arhitektonskog koncepta, kategorije korisnika, političkih mehanizama finansiranja i načina eksploatacije objekata, kao i da ukaže na osnovne transformacije i redefinicije arhitektonskih koncepata stambenih modela.

## 2. MEHANIZMI FINANSIRANJA

Poslednja sistemska promena stambene politike u Srbiji bila je masovna privatizacija društvenog stambenog fonda. Statistika pokazuje da su posle otkupa stanova iz devedesetih godina u Srbiji gotovo svi stanovi u privatnoj svojini (97,9%). Tek 2,1% odnosno 50 hiljada stanova, je u društvenoj (neotkupljen) ili državnoj svojini, što je svako vrlo nizak procenat koji svedoči da socijalno stanovanje nije rašireno u Srbiji.<sup>5</sup> Ovaj procenat u svetu takođe varira, od 6% u Nemačkoj, do čak 35% u Holandiji.<sup>6</sup>

Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srbije, donet avgusta 2009. godine, ne definiše dovoljno jasno šta se smatra socijalnim stanovanjem i ne pravi jasnu razliku između koncepata socijalnog i dostupnog stanovanja. Takođe, uočava se da Zakon ne predviđa konkretne mere i načine finansiranja, što predstavlja jedno od ključnih pitanja za rešavanje problema socijalnog stanovanja.

Takođe, posmatrajući problem u arhitektonskom smislu, smatra se da novi modeli stanovanja prikazani u izabranim primerima pokazuju da stambeni prostor koji omogućava reprezentaciju i individualnu interpretaciju života i potrebe stanovnika nije privilegija samo elitnih grupa stanovništva, već da postoje mehanizmi koji omogućavaju da se ove karakteristike postignu sa relativno niskim finansijskim sredstvima, primenom inovativnih koncepata stanovanja. Realizovani arhitektonski modeli otvaraju narazličitije mogućnosti da se kroz upotrebu jeftinijih materijala, prefabrikovanih elemenata, fleksibilnih jedinica, rekonstrukcijom

---

očitaju tragovi korišćenja i prisvajanja. Izložba je imala za cilj da pomeri težište sa prikazivanja arhitektonskih rešenja na perspektivu korišćenja prostora od strane svakodnevnog korisnika. [www.wohnmodelle.at/](http://www.wohnmodelle.at/)

<sup>5</sup> Boris Begović, Gordana Matković, Boško Mijatović i Marko Paunović, *Socijalno stanovanje u Srbiji* (Beograd: Službeni glasnik, 2010), str. 50

<sup>6</sup> Ibid, str. 67

postojećeg stambenog fonda za vrlo nisku cenu izgradnje dobije komforan stambeni prostor. Međutim, definisanje takvih rešenja je uvek u uzročno-posledičnoj vezi sa primenjenim mehanizmom finansiranja izgradnje.

Odluka da se završetak izgradnje poveri korisnicima u velikoj meri pojeftinjuje izgradnju, dok kao što je već pomenuto, istovremeno omogućava korisnicima da prilagode prostor svojim potrebama kroz mogućnost dogradnje stanova u kasnijem periodu. Takođe, projektovanje fleksibilnih stambenih jedinica sa otvorenim prostorima, omogućava da korisnici u letnjem periodu koriste i delove stana koji nemaju izolaciju i zahtevaju manje troškove izgradnje.

Jedan od mehanizama finansiranja subvencionisane stambene izgradnje je, kako svetska praksa pokazuje, i formiranje građevinskih zadruga. Registovane zajednice stanara angažuju arhitekte, upravljaju finansiranjem, prate i aktivno učestvuju u celom procesu izgradnje. Umesto kupovine gotovih stanova, rizik investiranja zajednički preuzimaju budući vlasnici, i na taj način učestvuju u odlučivanju što omogućava prosečne uštede od 25-30 procenta.

### 3. CILJNE GRUPE KORISNIKA I EKSPLOATACIJA OBJEKATA

*Budući da je svaka stambena jedinica fiksna u prostoru, odluke domaćinstva da kupi ili iznajmi određeni stan, ne znači samo da to domaćinstvo dobija navedenu jednicu, već i sve drugo što ide uz to: susede sa određenim navikama i socijalnim statusom, skup lokalnih javnih dobara, kao i obavezu plaćanja određenog lokalnog poreza.<sup>7</sup>*

Stil života stanovnika zavisi od socijalnih, ekonomskih, političkih i kulturnih odrednica stila života i urbane zajednice. Shodno tome, modeli stanovanja treba da budu u direktnoj vezi sa društvenim statusom, odnosno stilom života i potrebama korisnika. Kako Vujović zaključuje sastavni deo društvene nejednakosti jeste i nejednaka mogućnost posedovanja i korišćenja odgovarajućeg stana i njegove lokacije. Primeri prikazani na izložbi "Modeli stanovanja" imaju za cilj da pokažu da se pomenute razlike u kvalitetu stanovanja, koje su posledica finansijskih parametara, mogu umanjiti uvođenjem inovativnih modela stanovanja.

Eksploatacija, prisvajanje i korišćenje objekata je proces povezan sa procesom socijalne kohezije.

Ciljne grupe korisnika definišu se pre svega politikom, a potom i odgovarajućom pravnom regulativom u oblasti socijalnog stanovanja. Dosadašnja praksa u Srbiji pokazuje da socijalno stanovanje podrazumeva izgradnju stanova za izbeglice i socijalno ugrožene. Nasuprot tome, praksa evropskih zemalja podrazumeva obezbeđenje stambenog prostora za veoma raznovrsne kategorije korisnika: stari, osobe nesposobne za rad, mladi koji tek zasnivaju podoricu ili su na školovanju, kao i različiti oblici bolesti i invaliditeta, izbegličke ili etničke grupe.

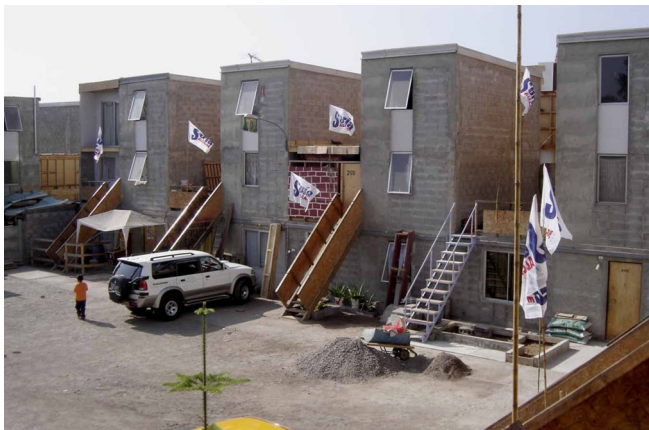


*Slika 1 – Naselje Sreten Dudić, Valjevo, Srbija (2007.), autori: arh. Zoran Abadić, arh. Dušan Milovanović*

Poznavanje ciljnih grupa, odnosno korisnika prostora u velikoj meri doprinosi kvalitetu primenjenog modela stanovanja, kao i adekvatnom definisanju parametara strukture stambenih jedinica i ostalih pripadajućih prostora. To potvrđuju rezultati eksploatacije objekata, kao i intervjui stanara objekata prikazanih na pomenutoj izložbi. Važno je napomenuti da su u fazi projektovanja ovih objekata ciljnih grupa korisnika bile poznate.

Analizirajući izabrane primere možemo razlikovati dva modela izgradnje u zavisnosti od stepena definisanosti korisničke grupe. Primećujemo da se u situaciji kada su pojedinačni korisnici stanova u potpunosti poznati stanovi projektuju u saradnji sa njima. Ukoliko je poznata samo šira korisnička grupa, stanovi se veoma često ne dovode u završnu fazu, jer se na taj način korisniku omogućava da ga delimično prilagodi i uredi prema sopstvenim potrebama.

<sup>7</sup> Ibid, str. 26



**Slika 2 – Objekat subvencionisanog stanovanja „Elemental stambeno naselje“, Kvinta Monroj, Ilike, Čile (2004.), autori: studio Elemental**

U oba slučaja, se veoma često pribegava rešenjima koja omogućavaju fleksibilnost funkcionalne organizacije i adaptabilnost u korišćenju prostora. Ovi zahtevi rezultat su nedostatka prostora i potrebe za usložnjavanjem sadržaja. Uporedna analiza odabranih primera pokazuje tendenciju usložnjavanja aktivnosti unutrašnje strukture uz istovremeno smanjenje broja prostornih determinanti koje ih određuju. Oslobođanjem prostora sekundarne podele obrazuje se kvalitetan prostor sposoban da zadovolji širok dijapazon sadržaja i mogućih adaptacija. Smanjena diferenciranost sadržaja povećava mogućnost međusobnog preklapanja i sažimanja sadržaja, omogućavajući korisnicima transformacije u funkcionalnoj organizaciji stanova. Takođe, nedostatak stambenog prostora često se nadoknađuje mogućnošću korišćenja zajedničkih otvorenih i zatvorenih prostora, što istovremeno doprinosi socijalnoj koheziji.

Pored izgradnje novih objekata, praksa pokazuje da se kao veoma uspešan model povećanja kapaciteta stambenog prostora pokazala i rekonstrukcija modernističkih blokova. Izvedene rekonstrukcije pokazuju da ovi objekti, iako projektovani u karakterističnom modularnom sistemu, sa tipskim stambenim jedinicama, omogućavaju širok spektar intervencija u cilju unapređenja oblikovnih i funkcionalnih karakteristika stambenog prostora.

#### 4. ZAKLJUČAK

Dosadašnja svetska iskustva u oblasti subvencionisanog stanovanja, ukazuju na činjenicu da se veliki broj problema mora rešavati na lokalnom

nivou. Globalne strategije nisu uvek adekvatne, jer postoji mnoštvo specifičnosti u vezi sa lokalnim zajednicama. Takođe, neophodno je da arhitektonska rešenja budu praćena istraživanjima, predstavljajući na taj način, svojevrsne eksperimente u uslovima lokalnih okruženja. U skladu s tim, ove koncepte je neophodno konstantno preispitivati, kroz analizu načina korišćenja i eksploatacije objekata, u cilju procene uspešnosti rešenja i formiranja preporuka i strategija za naredne projekte.

Abadić, projektant objekata socijalnog stanovanja u Valjevu, iznosi stav da "stan nije za uvek", upućujući na to da se stanovi socijalnog stanovanja projektuju tako da zadovolje trenutne potrebe stanovnika. Odnosno, ovi stanovi često predstavljaju privremeno stambeno rešenje.

Karakter stambenih jedinica objekata socijalnog stanovanja u Srbiji, u manjoj ili većoj meri zasnovan je na konceptima i normativima za izgradnju stanova za nepoznatog korisnika koncipiranog još prilikom masovne izgradnje u socijalističkom režimu. Svetska praksa pokazuje da se ovakav pristup mora promeniti u cilju unapređenja kvaliteta i raznovrsnosti ponude stambenih jedinica. Takođe, neophodno je da arhitektonski model korespondira mehanizmu finansiranja.

#### LITERATURA:

- [1] *Housing Models. Experimentation and Everyday Life*, O. Elser and M. Rieper, Künstlerhaus, 2008, Wien
- [2] *Socijalno stanovanje, Prikaz stambenih politika Srbije i odabranih zemalja Evrope*, D. Danjanović i Ž. Gligorijević, Palgo centar, 2010, Beograd
- [3] *Socijalno stanovanje u Srbiji*, B. Begović, . Matković, B. Mijatović i M.Paunović, Službeni glasnik, 2010, Beograd
- [4] *Urbanistički aspekti socijalnog stanovanja*, V. Milić, Arhitektonski fakultet Univerziteta u Beogradu, 2006, Beograd
- [5] Zakon o socijalnom stanovanju, Službeni glasnik RS, broj 72/2009
- [6] [www.wohnmodelle.at](http://www.wohnmodelle.at), septembar 2010.