



Rješenje stambenog problema mladih – važnost i implementacija

Smjernice za pripremu javne politike

Novembar, 2009.

Nije li odnos društva prema mladima pomalo ciničan? Sa jedne strane, o njima se govori da su naša budućnost i očekuje se da mladi postepeno preuzimaju brojne funkcije, te da odgovorno upravljaju društvom, a sa druge strane, ne posvećuje im se adekvatna pažnja, niti im se pruža podrška. U tranzicionom društvu punom neizvjesnosti, mladi pokušavaju riješiti jedan od najvećih životnih izazova – stambeno pitanje.

Većina u tome ostaje neuspješna, pa odgađa odluku o zasnivanju porodice i živi „od danas do sutra“ ili traži priliku da ode u inostranstvo gdje su mogućnosti veće. Tako ostajemo bez najvažnijeg resursa – mladih ljudi. Ali postoji i drugi put koji podrazumijeva uspostavljanje sistemske podrške mladima u rješavanju stambenih pitanja o čemu govore ove Smjernice za pripremu javne politike.

Zašto su mladi važni?

Ujedinjene nacije i Svjetska banka u mlade ubrajaju lica od 15 do 24 godine, a u BiH se u ovu kategoriju obično ubrajaju osobe od 15 do 29 godina starosti. Procjenjuje se da mladi čine oko 20% populacije BiH, što znači da je skoro svaka peta osoba mlada. Konkretnije, prema zadnjim procjenama broj lica u dobi od 15 do 29 godina opao je od 1991. godine za oko 315.000 (777.000 sada u poređenju sa 1.091.775 u 1991. godini). Osnovni demografski trend u Bosni i Hercegovini je starenje stanovništva, koji je čak dvostruko brži u BiH nego u Evropskoj uniji.¹

Prilagodljivost, mobilnost i društvena pokretljivost mladih su presudni faktori društvenog razvoja. Zbog toga je važno mlade što prije i u što većem obimu uključiti u društveni život, kako bi se ostvario njihov potencijal, budući, ali i sadašnji. Savremena društva na mlade gledaju kao na generaciju koja će donijeti promjene nužne za prilagođavanje sve dinamičnijem svijetu. Kao i u drugim zemljama u tranziciji, mladi u Bosni i Hercegovini su dio društva koje zagovara modernizaciju, dio koji je pokretačka energija promjena, grupa najotvorenija za vrijednosti društava u koja se težimo integrisati. Mladi u BiH mogu ostvariti puni razvoj svojih potencijala samo kao aktivni i ravnopravni učesnici u svim oblastima društvenog života. To podrazumijeva njihovu aktivnu ulogu u porodičnom životu, obrazovanju, zapošljavanju, zdravlju i ukupnom društvenom životu.



¹ Ministarstvo za porodicu, omladinu i sport RS, "Perspektive mladih u Republici Srpskoj", Banjaluka 2007. godine

Odnos društva prema mladima

Pažnja koju mladima pridaje društvo je vrlo mala – još od rata mladi su „na čekanju“ dok se društvo bavi važnijim problemima, poput posljedica rata, privatizacije, korupcije, penzionera, ratnih veterana, itd... Dok je omladina u razvijenim postindustrijskim društvima nosilac političkih, kulturnih i ekonomskih razvojnih potencijala, te je ključni faktor postindustrijske modernizacije tih društava, mladima u BiH nedostaje osnova za ostvarenje takvih potencijala. Sukobi oko moći, vlasti i privilegija, koji su počeli dominantno određivati domaći javni prostor, pridonijeli su marginalizaciji tema i problema koji se tiču mladih.

U BiH je sve manje mogućnosti za ekonomsko osamostaljenje mladih zbog pomanjkanja novih radnih mjesta, te opšteg snižavanja životnog standarda, što je rezultovalo ekonomskom zavisnošću većine mladih o roditeljima. U Bosni i Hercegovini samo 3% mladih živi u stanu koji je njihovo lično vlasništvo ili vlasništvo bračnog partnera dok 4% mladih živi u kući koju lično posjeduje ili je posjed bračnog partnera. Ostali žive sa roditeljima ili sami kao podstanari ili u zajednici u stanu ili kući čiji su vlasnici roditelji.² Na ove probleme koji opterećuju mlade, službene institucije nisu našle primjeren odgovor.

Zbog toga nije ni čudo što su zajedničke karakteristike mladih u BiH:

- Sveopšta kriza sistema vrijednosti;
- Degradacija socijalnog statusa koja stvara osjećaj nesigurnosti i uznemirenosti. Mladi nisu motivisani ni podržani da se posvete aktivnostima u društvu i zajednici;
- Kao rezultat ekonomskih teškoća i nezaposlenosti mladi i dalje zavise od roditelja i ne mogu da steknu samostalnost koja je društvu neophodna;
- Postoji jaz u komunikaciji između mladih i odraslih. Mladi osećaju da je današnje društvo suviše rigidno i da ne umije da prihvati individualnost. Osećaju da niko ne obraća pažnju na njihove želje i inicijative i da se ništa ne može uraditi da bi se riješili problemi društva;
- Mladi su skloni povlačenju u sebe. Strahuju od budućnosti i boje se da na sebe preuzmu društvene obaveze. Mnogi sanjaju o drugačijem društvu i žele da emigriraju. Drugi kreću putem nasilja i delikvencije, posežu za porocima;
- Kada posmatramo mlade ljude u njihovom sadašnjem društvenom kontekstu, odmah uviđamo da se njihov lični razvoj odvija u uslovima sve veće nesigurnosti. Stoga je sasvim razumljivo što mladi ljudi osećaju nesigurnost po pitanju svog identiteta i svoje uloge u društvu. Ovo je opšti trend koji, u različitoj mjeri, pogađa sve mlade ljude u BiH, ma gdje se oni nalazili;
- Iako svjesni svojih (ne)mogućnosti i pogrešne politike zbog koje su marginalizovani, mladi se vrlo malo angažuju u kreiranju društvenih i političkih zbivanja. Inercija, neinicijativnost i apatija, najčešći su termini kojima se danas opisuju mlade generacije, dok su sa druge strane očekivanja od mladih veoma visoka - očekuje se da upravo oni budu u prvim redovima tranzicionih zbivanja.

² Izvor: Portal za aktivne mlade www.mladirs.ba

Posljedice odlazak i marginalizacija mladih

Nemogućnost institucija u BiH da udovolje širokom spektru potreba i zahtjeva mladih predstavlja opasnost da mladi na nemar vlasti odgovore odlaskom u inostranstvo. Zbog toga zahtjeve mladih treba shvatiti ozbiljno i prioritarno ih rješavati kako bi izostale negativne reakcije, kao što je iseljavanje mladih iz BiH ili pojava negativnih oblika ponašanja.

Sva dosadašnja istraživanja pokazuju da preko dvije trećine mladih želi napustiti Bosnu i Hercegovinu. Najveći broj mladih (69%) spreman je za odlazak u inostranstvo. Među njima je najveći broj (38%) onih koji bi otišli na duže vrijeme, ali ne i zauvijek. Zauvijek bi otišlo 20% ispitanika, ako bi se pružila povoljna prilika, a 12% je spremno za odlazak u inostranstvo "zauvijek, bez obzira na sve".³ Problem je utoliko veći što je emigracija u postojećim okolnostima naglašenija kod onih koji su bolje obrazovani i koji lakše mogu odgovoriti zahtjevima modernog društva. Ova pojava, popularno nazvana "odliv mozgova" svakako je prijetnja razvoju BiH, a s obzirom da se radi o odlasku mladih perspektivnih kadrova, institucije vlasti trebaju adekvatnim mjerama odgovoriti na potrebe ove društvene grupe.

Daljnja marginalizacija mladih bi vjerovatno uvećala pojavu rizičnih ponašanja kod mladih ljudi. Tu se pre svega izdvajaju konflikti sa zakonom u smislu rada na crno, u svojoj ekonomiji, čestim krađama, pronevjerama i slično. Često, ovakvo stanje dovodi i do asocijalnih ponašanja, osećaja neprilagodjenosti kod mladih ljudi, koji za posledicu imaju apatičnost mladih, nepostojanje želje za doprinos društvu, a često dovode do bježanja od realnosti kroz odavanje drogama i alkoholu. Nepostojanje radnih navika i odgovornosti prema poslu kod mladih, umanjuje njihovu odgovornost prema sebi, drugima i zajednici.

Zbog isključivanja iz društvenog života i nespremnosti da se agresivnije nametnu, generacije mladih će i dalje dobrovoljno trošiti svoju mladost uzalud, uz prećutnu težnju da se ne upliću u važne društvene procese. Ovakvo povlačenje u pasivne obrasce življenja i hladnokrvno prilagođavanje inače neprihvatljivom društvenom okruženju doprinijelo je da su mladi danas etiketirani kao najpasivnija društvena grupa. Potreba za društvenim angažovanjem je kod mladih sve manja, a obrazac pasivnog životarenja sve prisutniji i masovniji. Postoji i drugi način reagovanja mladih na postojeću situaciju. Mladi reaguju otvorenim buntom i destruktivnim oblicima ponašanja, kriminalom, narkomanijom. Savremena društva, koja su ove probleme prepoznala, znaju i to da je ulaganje u mlade jeftiniji način preventivnog djelovanja po pitanju maloljetničke delikvencije, kriminala i narkomanije kod mladih. To znači da su ulaganja BiH u mlade opravdana i isplativa čak i kada bi bila mnogo veća od trenutnih.

³ Ministarstvo za porodicu, omladinu i sport RS, "Perspektive mladih u Republici Srpskoj", Banjaluka 2007. godine

Rješenja za podsticanu stanogradnju zadržati i motivisati mlade

Onim zajednicama koje su svjesne situacije u kojoj se danas mladi nalaze, ali i situacije u kojoj bi se sutra mogla naći čitava područja ukoliko izostane podrška zajednica u rješavanju stambenih pitanja mladih, često nedostaje odgovor na pitanje kako realizovati projekat podsticane stanogradnje u lokalnoj zajednici. S obzirom na činjenicu da ovu oblast reguliše veći broj zakona koji se međusobno razlikuju u Republici Srpskoj i Federaciji BiH, kao i na to da se institucije koje su nadležne za stambenu politiku razlikuju u Republici Srpskoj i svakom od deset kantona u Federaciji BiH, jasno je da se ne može doći do univerzalnog rješenja koje bi bilo primjenjivo za sve. Takođe, neka dobra rješenja koja su primjenjivale određene lokalne zajednice se ne mogu više sprovesti zbog promjena u zakonskom okviru koje regulišu tu oblast. Međutim, dobra (politička) volja i iskustva zajednica koje su uspješno realizovale projekte podsticane stanogradnje, značajan su preduslov za iznalaženje vlastitih rješenja „skrojениh” po mjeri konkretne opštine i njenih potreba.

I pored svih teškoća sa kojima se suočavaju u tom procesu, lokalne zajednice ipak pokušavaju da određenim mjerama pomognu u rješavanju stambenih problema mladih. U daljem tekstu su date ideje, nastale na osnovu već opisanih primjera dobre prakse, o tome kako bi mogao da izgleda proces implementacije tih mjera

Proces može da počne tako što opština sprovodi anketu među ciljnom grupom mladih ili objavljuje konkurs sa definisanim kriterijumima kako bi se identifikovao interes i broj korisnika budućih stanova. Takođe, opština bira lokaciju za izgradnju i priprema idejni projekat objekata sa njihovim preliminarnim dimenzijama. Ciljna grupa mladih formira udruženje građana, a opština planira sredstva u budžetu srazmjerno broju potencijalnih korisnika, odnosno članova Udruženja.⁴ Od ovog momenta, moguće je nastaviti sa započetim aktivnostima na dva načina.

Prvi način podrazumijeva utvrđivanje početne cijene za zemljište i donošenje odluke skupštine za prodaju zemljišta sa jasnim konkursnim uslovima da je lokacija namijenjena za gradnju konkretnog objekta. Opština raspisuje konkurs za prodaju zemljišta (sa preciziranim rokovima za uplatu rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta) i **prodaje zemljište putem licitacije**. Na licitaciji učestvuje Udruženje koje daje svoje ponude imajući u vidu da će od opštine dobiti grant za kupovinu. Ukoliko su u bužetu predviđena sredstva za uplatu rente i naknade za uređenje građevinskog zemljišta, to je još jedna pogodnost da Udruženje na licitaciji može dati bolju ponudu. Ako Udruženje ponudi najbolju cijenu, dodjeljuju im se sredstva iz granta kojom se kupuje zemljište, čime se sredstva vraćaju u budžet. Ako je riječ o atraktivnijim lokacijama, pa cijene dostignu iznos koji Udruženje više ne može da prati jer prevazilaze iznos granta, postupak se ponavlja za drugu lokaciju. Stoga bi bilo dobro da se organizuje veći broj licitacija za manje lokacije (npr. za zgradu sa 15-20 stanova). Pod pretpostavkom da Udruženje na licitaciji kupi zemljište, ono raspisuje tender i bira izvođača radova, a sa opštinom pribavlja najpovoljnija kreditna sredstva. Viši nivoi vlasti, npr. nadležna ministarstva i/ ili Fond stanovanja, **moгу sufinansirati** ovaj projekat prema svojim procedurama. Parterno uređenje i priključci na infrastrukturu se finansiraju iz opštinskog budžeta u mjeri u kojoj je to definisano odlukom skupštine lokalne zajednice, što takođe predstavlja bitan podsticaj.

Ili, proces može da počne donošenjem odluke skupštine i raspisivanjem **konkursa za izgradnju objekta**, prema jasno definisanom obimu i kvalitetu radova, na bazi cijene po kvadratnom metru neto korisne površine, uz uslov da izvođač izradi i glavni projekat. Potom se donosi odluka i raspisuje **oglas za prodaju stanova** uz sufinansiranje izgradnje, sa precizno razrađenim kriterijumima za utvrđivanje najpovoljnije ponude i sklapanje predugovora. Udruženje pribavlja **namjenska finansijska sredstva** pod voljnim uslovima (namjenska - grant sredstva iz budžeta lokalne zajednice, sredstva

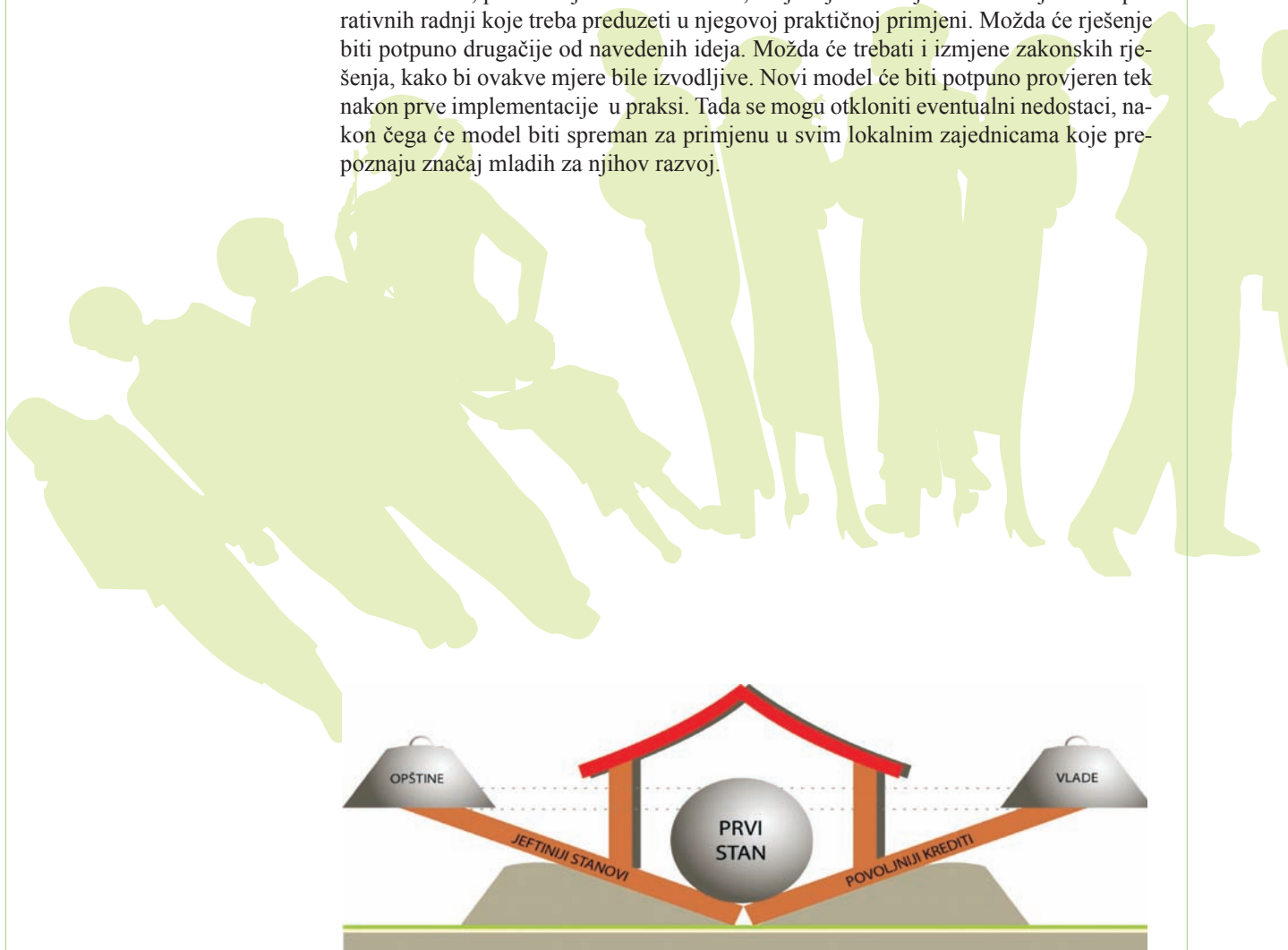
⁴ Ovdje je bitno napomenuti da se dvije trećine sredstava vrate u budžet kao prihodovna strana, pa o tome treba voditi računa kod projektovanja prihoda od prodaje zemljišta i prihoda od rente.

nadležnog ministarstava, sredstva za subvencioniranje kamate iz budžeta Vlade i sl.) koja bi trebala biti obezbjeđena hipotekom sa dodatnim ograničavajućim klauzulama. Udruženje se javlja na oglas opštine. Naravno, ovdje postoji mogućnost da se još neko javi na oglas i ponudi znatno veću cijenu (veća je vjerovatnoća da će se ovo desiti ako je lokacija izrazito atraktivna), u kom slučaju lokalna zajednica ponavlja ovaj postupak za novu lokaciju, dok Udruženje ne zadovolji svoje potrebe. Potom se sklapa ugovor između opštine i sufinansijera - članova Udruženja s jedne strane i izvođača radova sa druge strane.

Zaključak

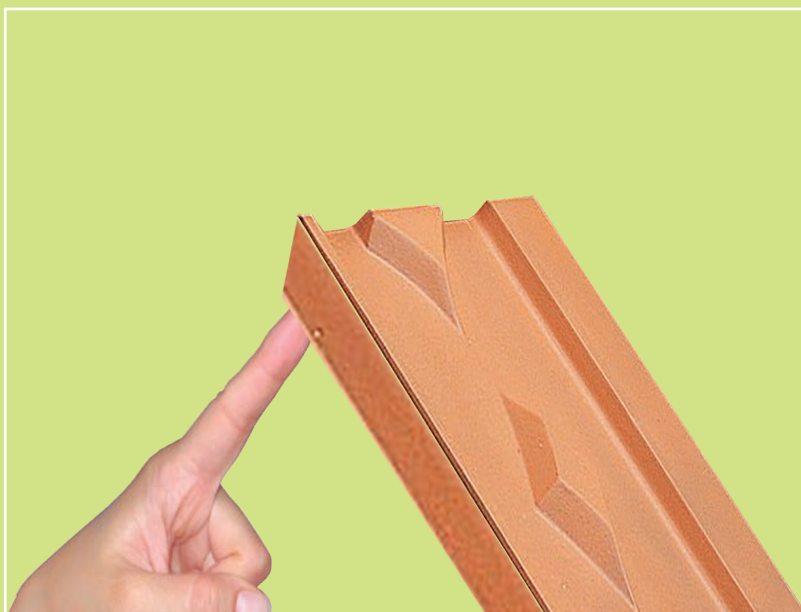
Savremena društva mlade ljude smatraju jednim od najvažnijih razvojnih resursa. Shodno tome, podržavaju ih kako bi u što većoj mjeri razvili svoje potencijale. Na žalost, takav odnos prema mladima nije prisutan u BiH. Jedan od primjera koji to ilustruje je situacija u oblasti stanogradnje. S obzirom na društveni i ekonomski status mladih, bez adekvatne systemske podrške, oni ne mogu riješiti stambeno pitanje. Stoga mladi ostaju prepušteni sami sebi, bježeći od životnih i porodičnih obaveza ili odlaze u inostranstvo. Da situacija može biti drugačija, govore primjeri nekolicine lokalnih zajednica u BiH i okruženju koje su uspješno realizovale projekte podsticane stanogradnje.

Da bi navedene ideje prerasle u model za uspješnu podršku rješavanju stambenih problema mladih, potrebna je razrada modela, uključujući detaljnu elaboraciju svih operativnih radnji koje treba preduzeti u njegovoj praktičnoj primjeni. Možda će rješenje biti potpuno drugačije od navedenih ideja. Možda će trebati i izmjene zakonskih rješenja, kako bi ovakve mjere bile izvodljive. Novi model će biti potpuno provjeren tek nakon prve implementacije u praksi. Tada se mogu otkloniti eventualni nedostaci, nakon čega će model biti spreman za primjenu u svim lokalnim zajednicama koje prepoznaju značaj mladih za njihov razvoj.





Ove Smjernice za pripremu javne politike su nastale u okviru projekta „Prvi stan“ koji implementiraju Razvojna agencija *Eda* i Asocijacija za integrisani ekonomski razvoj *Inea*, uz podršku *Centara Civilnih inicijativa* i uz učešće i u saradnji sa predstavnicima nadležnih ministarstava i institucija iz Republike Srpske i Tuzlanskog kantona, te mladih i njihovih organizacija. Projekat je usmjeren na ostvarenje doprinosa uspostavljanju institucionalnih rješenja u svrhu efektivne podrške rješavanju stambenog pitanja mladih u BiH. Više informacija o projektu je raspoloživo na web adresi www.edabl.org.



Projekat podržali:



Projekat realizovali:

