

Inicijativa za unapređenje priuštivosti socijalnog stanovanja u Gradu Beogradu

A 11 – Inicijativa za ekonomska i socijalna prava

Inicijativa za unapređenje priuštivosti socijalnog stanovanja u Gradu Beogradu

Polazeći od pojačanog interesovanja za poštovanje prava na dom kojem svedočimo i kroz donošenje izmena i dopuna Zakona o izvršenju i obezbeđenju, ali i brojnih izazova sa kojima se postojeći sistem socijalnog stanovanja u glavnom gradu suočava, a naročito činjenice da za najveći broj ranjivih i ugroženih građana i građanki ovaj vid stambene podrške nije cenovno priuštiv, mi dole potpisane organizacije civilnog društva podnosimo **inicijativu za unapređenje priuštivosti socijalnog stanovanja u Beogradu**.

Socio-ekonomski položaj najvećeg broja korisnika stambene podrške, odnosno zakupaca stanova pod uslovima neprofitnog zakupa (u daljem tekstu: korisnici socijalnih stanova) u Gradu Beogradu je izuzetno nepovoljan. Radi se pretežno o domaćinstvima i pojedincima sa veoma niskim mesečnim primanjima, kao i korisnicima socijalnih davanja što ih je, između ostalog, i kvalifikovalo za sticanje prava na zakup socijalnih stanova. Takođe, veliki broj korisnika ima hronične i druge bolesti, kao i oblike invaliditeta koji ih onemogućavaju da se aktivno uključe na tržište rada, što nepovoljno utiče na njihove prihode i posledično njihovo socijalno uključivanje.

Uprkos tome, troškovi stanovanja u socijalnim stanovima, koji uključuju troškove zakupa i komunalnih usluga (Infostana i električne energije), značajno prevazilaze prihode velikog broja domaćinstava koja u njima stanuju. Uprkos interventnim merama zaštite kojima Grad Beograd obezbeđuje subvencije po osnovu izdataka za komunalne proizvode, usluge i stanarine za najzgroženije kategorije građana u visini od 30 odsto (do 2014. godine ove subvencije su iznosile 50 odsto), zakupci socijalnih stanova ostvaruju ovo pravo jedino pod uslovom da svakog meseca redovno izmiruju svoje obaveze. Tako se mnogi od njih neretko nalaze u situaciji da moraju da biraju između plaćanja troškova stanovanja i zadovoljenja osnovnih životnih potreba.

U naročito **nepovoljnom položaju se nalaze korisnici novčane socijalne pomoći**, kao i oni koji imaju niska primanja. Osim što iznos ove vrste pomoći nije dovoljan da bi se izmirili navedeni troškovi stanovanja i zadovoljile bazične potrebe članova domaćinstva, novčana socijalna pomoć se radno sposobnim korisnicima isplaćuje samo za devet meseci u godini. Tokom preostala tri meseca, kada se pravo na ovu pomoć prekida, korisnici socijalnih stanova uglavnom gube pravo na pomenute subvencije, budući da tokom tog perioda najčešće nemaju dovoljno sredstava da plate prispele obaveze za komunalne usluge i zakup. Troškovi komunalnih usluga tada

počinju da se obračunavaju u punom iznosu, a korisnicima socijalnih stanova kreću da se gomilaju dugovanja. Imajući u vidu obavezu iz ugovora o zakupu prema kojoj je zakupac dužan da redovno plaća troškove zakupa, usled navedenih dugovanja veliki broj domaćinstava i pojedinaca se nalazi u riziku od prinudnog iseljenja budući da Grad Beograd protiv njih pokreće sudske postupke za iseljenje ili odbija da im produži ugovore o zakupu kad oni isteknu.

Naime, model ugovora o zakupu u članu 13 predviđa da će Grad Beograd dati zakupcu otkaz ugovora o zakupu stana ako ne plati zakupninu tri meseca uzastopno ili četiri meseca u toku godine. Prema podacima Gradskog pravobranilaštva Grada Beograda iz 2025. godine, Grad Beograd je do sada pokrenuo ukupno 56 parničnih postupaka za iseljenje korisnika socijalnih stanova, dok je njih 17 okončano. Takođe, na ime pomenutih dugovanja se pojedinim korisnicima socijalnih stanova putem izvršnog postupka obustavlja značajan deo prihoda od ionako već niskih zarada ili penzija, zbog čega su prinuđeni da žive ispod granice egzistencijalnog minimuma.

Dodatno otežavajuću okolnost predstavlja činjenica da se zakup ne može platiti zasebno već isključivo u okviru objedinjenog sistema naplate preko uplatnice za Infostan, što onemogućava korisnicima socijalnih stanova da u situacijama kada nemaju dovoljno novčanih sredstava izmire bar dugovanja za troškove zakupa stana čije neplaćanje, prema ugovoru, može biti razlog za otkaz ili neproduženje ugovora o zakupu.

Neproduženje ugovora o zakupu stvara dodatnu pravnu nesigurnost za korisnike socijalnih stanova i dovodi ih u rizik od prinudnog iseljenja jer, nakon isteka ugovora, oni nemaju pravni osnov da nastave sa korišćenjem stambenih jedinica koje su im dodeljene. Osim toga, neprodužavanje ugovora o zakupu nekim korisnicima socijalnih stanova stvara dodatne administrativne poteškoće jer bez ugovora ne mogu da izvrše prijavu prebivališta za lica koja postaju članovi domaćinstva usled rođenja, sklapanja braka ili zasnivanja vanbračne zajednice, čime im se uskraćuje ili otežava pristup drugim pravima.

O razmerama problema možda najbolje svedoče podaci preduzeća Elektro distribucija Srbije, prema kojima je od **355 korisnika električne energije** iz socijalnih stanova na adresama u ulicama Akrobate Aleksića i Dušana Mađarčića Korčagina u Zemun Polju, **njih 22 isključeno sa mreže za snabdevanje električnom energijom**. Važno je napomenuti da ovaj broj ne uključuje korisnike kojima je zbog dugovanja skinuto električno brojilo. Posebno su drastični primeri pojedinih domaćinstava koja više od 10 godina žive u socijalnim stanovima bez pristupa električnoj energiji. Dodatno zabrinjavaju i podaci JKP Infostan tehnologije prema kojima je **od ukupno 445 korisnika** na istim adresama zbog dugovanja **protiv njih čak 236 pokrenut izvršni postupak** za prinudnu naplatu duga. Navedeni podaci su rezultat istraživanja koje je Inicijativa A 11 sprovela u 2025. godini. Ilustracije radi, pojedini korisnici socijalnih

stanova imaju višemilionska dugovanja za troškove Infostana, uključujući i zakup, od kojih neka dostižu iznose od preko 3,5 miliona dinara i koja, s obzirom na to da su ovi korisnici izuzetno lošeg materijalnog statusa i niskih primanja, verovatno nikada neće biti izmirena.

Dodatni problem predstavlja činjenica da su korisnici socijalnih stanova, shodno Zakonu o porezima na imovinu, finansijski opterećeni i **plaćanjem poreza na imovinu**. Zakon o porezima na imovinu u članu 2 predviđa obavezu plaćanja poreza na imovinu na nepokretnost po osnovu prava zakupa za period duži od jedne godine, a ugovori o zakupu socijalnih stanova se zaključuju na period od pet godina. U ovom zakonu nije predviđeno izuzimanje zakupa socijalnih stanova iz obaveze plaćanja poreza na imovinu.

Imajući u vidu sve prethodno pomenuto, ističemo da domaći i međunarodni propisi i standardi ljudskih prava koji garantuju pravo na adekvatno stanovanje predviđaju da ono mora da ispunjava kriterijum **cenovne priuštivosti**, što znači da troškovi stanovanja za pojedince i domaćinstva treba da budu na nivou koji ne ugrožava ispunjenje i zadovoljenje njihovih osnovnih životnih potreba. Trenutno, to nije slučaj sa korisnicima socijalnih stanova u Beogradu.

Naime, Zakon o stanovanju i održavanju zgrada u članu 79, stav 3, tačka 2 predviđa da odgovarajući smeštaj treba da zadovolji cenovnu dostupnost stanovanja licima koja ne mogu da plaćaju troškove stanovanja, u smislu smanjenja učešća u troškovima stanovanja u zavisnosti od visine primanja domaćinstva, u skladu sa odredbama ovog zakona o stambenoj podršci. Takođe, Međunarodni pakt o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima koje je Republika Srbija ratifikovala u članu 11 garantuje pravo na adekvatno stanovanje koje uključuje komponentu priuštivosti. Shodno tome, Komitet za ekonomska, socijalna i kulturna prava Ujedinjenih nacija u Opštem komentaru br. 4 navodi da je priuštivost sastavni deo prava na adekvatno stanovanje, što podrazumeva da troškovi stanovanja ne smeju da ugrožavaju zadovoljenje ostalih životnih potreba. Posebno želimo da naglasimo da, prema međunarodno prihvaćenom standardu, ukupni neto izdaci za troškove stanovanja ne treba da prelaze 30% ukupnih mesečnih prihoda domaćinstva.

Činjenice i podaci na koje smo prethodno ukazali zahtevaju **hitnu i neodložnu reakciju** svih nadležnih gradskih institucija kako bi se izbegla dalja eskalacija problema, a pre svega rizici od potencijalnih iseljenja i beskućništva, ali i od daljeg iscrpljivanja i opterećivanja dugovanjima najugroženijih kategorija korisnika. Postojeći model socijalnog stanovanja neophodno je menjati kako bi mogao da ispuni svoju osnovnu ulogu - da pruži podršku i odgovori na potrebe socijalno najugroženijih građana, dok bi potencijalne promene prvenstveno trebalo da budu usmerene na prilagođavanje uslova socijalnog stanovanja njihovim stvarnim ekonomskim mogućnostima.

Jedno od mogućih rešenja za prethodno pomenute izazove koji su posledica nepriuštivosti socijalnog stanovanja u Gradu Beogradu podrazumevalo bi da naročito ugroženi korisnici socijalnih stanova koji imaju niska primanja, korisnici su novčane socijalne pomoći i imaju druge vrste poteškoća u svakodnevnom ostvarivanju svojih prava, u skladu sa **Odlukom o pravima i uslugama socijalne zaštite Grada Beograda** promene svoj status i postanu korisnici socijalnog stanovanja u zaštićenim uslovima. Pomenuta Odluka u članu 35 stav 2 predviđa mogućnost da troškove stanovanja (struja, telefon, voda, grejanje i druge komunalne usluge i naknade) snosi Grad Beograd. Predloženo rešenje bi takođe uključivalo otpis prethodnih dugovanja za Infostan i električnu energiju, imajući u vidu činjenicu da su ova potraživanja efektivno nenaplativa.

Uzimajući sve navedeno u obzir, pozivamo vas da su skladu da svojim nadležnostima i ovlašćenjima preduzmete neophodne mere u cilju iznalaženja odgovarajućeg rešenja za unapređenje priuštivosti socijalnog stanovanja u Gradu Beogradu, uvažavajući potrebe i socio-ekonomski status najugroženijih korisnika socijalnih stanova.

A 11 – Inicijativa za ekonomska i socijalna prava

Inicijativa za prava osoba sa mentalnim invaliditetom MDRI-S

Centar za integraciju mladih

Kolektiv Ministarstvo prostora

ADRA - Adventistički razvojni i humanitarni rad

LICEULICE

Ko gradi grad

Krovna organizacija mladih Srbije

YUROM Centar

U Beogradu, 28. oktobra 2025. godine

Ova inicijativa deo je šire zagovaračke kampanje Inicijative A 11 „Adekvatno stanovanje u Srbiji - pravo kog nema“, u okviru projekta EU Resurs centar za civilno društvo u Srbiji koji Beogradska otvorena škola sprovodi u partnerstvu s organizacijama civilnog društva: Novosadska novinarska škola, ENECA, Užički centar za prava deteta, Nova planska praksa, Sigurne staze, Mladi poljoprivrednici Srbije i međunarodnim partnerom, fondacijom Fridrih Ebert (Friedrich Ebert Stiftung). Projekat je podržan od strane Evropske unije i biće realizovan u periodu od 2023. do 2026. godine.