

**М-р Живко Митревски**

**Инда Костова Савиќ**

*Сојуз на Синдикати на Македонија*

## **Солидарен станбен фонд – потреба и перспектива**

### Резиме

Решавањето на станбеното прашање е решавање на едно од основните егзистенцијални потреби на секој работник, граѓанин на Република Македонија. Со Уставот, како и со потпишувањето на Европската социјална повелба, Република Македонија ја прифати обврската за унапредување на материјалната, правната и социјалната заштита на семејниот живот со преземање соодветни мерки, како што е поттикнување на станбената изградба.

Со носењето на Законот за домување во 1998 година („Службен весник на РМ“, бр. 21) се укина категоријата општествени станови и станот започна да се третира како економска категорија. Со престанување на изградбата на станови во општествена сопственост, станбеното прашање се решаваше, и се решава, според личните можности, најчесто со станбени кредити со високи каматни стапки. Невработеноста и ниските плати дополнително негативно влијаат врз опаѓањето на животниот стандард на граѓаните, а со тоа се намалуваат можностите за обезбедување живеалиште. Неможноста да се реши оваа животна потреба, за многу лица е една од основните причини, посебно на младите, за заминување на работа во странство.

За Сојузот на синдикатите на Македонија домувањето претставува значаен сегмент во изградбата на социјална држава, како што е декларирана Република Македонија. Затоа, програмската стратегија на ССМ, меѓу другото, е заложбата за водење соодветна станбена политика во државата, која има силно влијание врз обезбедувањето на животниот стандард на работниците и граѓаните на РМ.

Со цел да се придонесе во создавањето поповолни услови за решавање на станбените прашања на работниците и граѓаните, а со тоа и да се придонесе кон поголема мотивација и продуктивност во работењето, ССМ покренала Иницијатива за формирање солидарен станбен фонд во Република Македонија.

## **I. Иницијатива на ССМ за формирање станбен солидарен фонд**

Сојузот на синдикатите на Македонија како едно од приоритетните прашања за кое се залагаше и уште поинтензивно ќе се залага во наредниот период, согласно Програмата за работа усвоена на 18. Конгрес на ССМ, е обезбедување поволни услови за решавање на станбеното прашање како основна егзистенцијална потреба на секој работник и граѓанин на нашата држава. Моќностите за решавање на ова горливо прашање претставува голем проблем од повеќе причини, а пред сè: заради нискиот животен стандард; сè уште станот се третира како економска категорија; се решава според личните можности; станбената политика е неповолна; станбените кредити се со високи каматни стапки, итн.

Следејќи ги практичните искуства во другите земји, а со цел да се придонесе за создавања поволни услови за решавање на ова исклучително важно животно прашање за работниците и воопшто за граѓаните, ССМ покренала Иницијатива за формирање солидарен станбен фонд во Република Македонија.

1. Во солидарниот станбен фонд ќе учествуваат: Владата на РМ, ССМ и работодавачите;
2. ССМ во Фондот ќе учествува преку синдикалната членарина, согласно одлуките донесени од заинтересираните синдикати здружени во ССМ;
3. Ќе се формира посебен правен субјект за реализирање на планираните проекти за станбена изградба составен од: државата/локалната самоуправа, ССМ и работодавачите;
4. Становите ќе можат да ги купуваат

М-р Живко Митревски, Инда Костова Савиќ

вработените во претпријатијата и установите, кои ќе учествуваат во фондот;

5. Финансирањето на проектите за станбена изградба ќе се одвива на повеќе начини:
  - a) Принцип на солидарност – 30% средства ќе се обезбедат преку локалната самоуправа, со доделување наменски бесплатни градежни локации, и со ослободување од трошоците за комуналии, што во многу ќе влијае врз далеку поповолната цена на становите по метар квадратен во однос на пазарната цена;
  - b) Принцип на доброволност – партнерите на фондот ќе уплаќаат износ кој се пресметува со примена на проценти од 0,7 на збирот на сите бруто-плати на вработените кај вложувачот за претходниот месец, при што бруто-платата претставува само основица на која ќе се примени процентот од 0,7, а средствата вложувачот ќе ги обезбеди од сопствени извори (приходи), а не од платите на вработените. Притоа, вложувачот може да уплатува и поголеми износи од оние предвидени во договорот за вложување и здружување на средства. Средствата на вложувачите – членки, им се враќаат во целокупен износ преку добиен м<sup>2</sup> од станот, што значи дека цената на станбен м<sup>2</sup> нема да биде иста за сите членки;
  - v) Трет начин за финансирање на станбените проекти е преку кредитните средства/со кредитно учество на финансиските партнери како од земјата, така и од странство. Кредитните средства ќе бидат неопходни заради затворање на

финансиската конструкција, а ќе се темелат врз обезбедување на враќање на кредитите преку договорите за хипотека на предметното земјиште и станбената единица.

6. При изградбата на становите преку Фондот за солидарна станбена изградба ќе се практикуваат идејни решенија за цели населби, со деловни објекти, ќе се користат еколошки материјали и обновливи извори на енергија, станбените и деловните објекти ќе бидат приспособени за лица со инвалидитет, и др.

Реализацијата на оваа Иницијатива ќе значи перспектива за решавање на станбените прашања на работниците и граѓаните во РМ, но и раздвижување на повеќе стопански гранки: индустријата на градежни материјали, градежната оператива, дрвната, металската, текстилната, хемиската индустрија и други дејности што ќе се вклучат во изградбата на станбените објекти.

Со реализирањето на Иницијативата на ССМ за формирање солидарен станбен фонд во многу ќе се придонесе за натамошна хармонизација на социјалната станбена политика во Република Македонија.

Почетните чекори на ССМ за реализирање на Иницијативата на ССМ за формирање на станбен солидарен фонд се темелат на Конференцијата посветена на социјалното домување. Истата беше организирана од Црногорскиот фонд за солидарна станбена изградба (ЦФССИ), Институтот за недвижности, изградба и домување и Министерството за уредување на просторот и заштита на животната средина на Црна Гора.

Конференцијата ги собра претставниците на синдикатите, работодавачите и владите на околу шест земји од Балканот.

### **Пристап кон социјално партнерство**

Анализата и практичното искуство во земјите од Западна и Централноисточна Европа покажуваат дека имплементацијата на успешен сектор за пристапно домување на земјите во транзиција бара три основни елементи:

- a) Соодветни прописи на ПЈП (приватно-јавно партнерство) во областа на домувањето;
- b) Финансиски модел кој овозможува пристапно домување под закуп и во сопственост;
- v) Институционална постапка со високо ниво на застапеност на граѓанското општество и Владата (модел на социјално партнерство).

Моделот, веројатно, ќе привлече значајна поддршка кај соседните земји, меѓународните донатори и европските институции.

### **Правни прописи**

Република Македонија треба да мине низ процес на оценка на постојното законодавство во областа на домувањето, како и да ја разгледа правната реформа за да овозможи имплементација на секторот ПЈП во областа на домувањето. Во случај правната реформа да не може да се постигне навремено, прописите што недостигаат може да се заменат со статутот на македонскиот солидарен станбен фонд. Но, гледано долгорочно, станбеното законодавство, согласно со меѓународните позитивни искуства, претставува потреба и нужност.

## Модел на финансирање

Пристапното домување за станарите-сопственици полесно е да се финансира, отколку домувањето со закуп. Тоа бара:

- Краткорочно финансирање во периодот на изградба (со најниска можна каматна стапка);
- Мерки за намалување на деловните ризици кои заради тоа овозможуваат премија на низок ризик (на пр. сопствен капитал);
- Било кој вид субвенции за да се намали куповната цена (на пр. бесплатно земјиште).

Пристапното домување под закуп бара некој вид структурно финансирање, кое се состои од следните елементи:

- Бесплатноземјиштеиинфраструктура;
- Сопствен капитал (придонес на акционерите)илидржавнисубвенции, или придонеси на клиентите (на пр. некое министерство за кое се градат станови);
- Вкрстени субвенции од профитни активности (на пр. деловен простор или станови во сопственост) кон станови за закуп и од побогатите кон посиромашните региони;
- Долгорочни, нискокаматни заеми (на пр. од меѓународни финансиски институции, како што се DIGN или СЕВ);
- Индексирани закупнини.

На долги стази за станбената организација ПЈП, домувањето под закуп е економски поисплативо, отколку домувањето во сопственост. Тоа овозможува финансиски посилни организации.

## Социјално домување

Социјалното домување треба да се смета како интегрален дел од пазарот на недвижности, како средство за промовирање на економскиот развој, урбаниот развој, намалување на притисокот за домување и како опција на политиката за решавање на проблемот со дивоградбите.

Социјалното домување може да понуди можности за развој на пазарот за недвижности и станбениот сектор, а тоа може да биде стабилизирачки фактор за економскиот развој. Иновативната социјална политика за домување може да придонесе за санирање на трошните згради, како и за стабилизирање на изградбата на станови по пат на повеќегодишни планови за изградба на нови станбени единици. Таа, исто така, може да го олесни урбаниот развој, да придонесе за примена на еколошки стандарди при нови градби или реновирање, да ги стабилизира миграциските текови и да ги намали социјалните тензии. Во неколку западни земји, социјалното домување е имплементирано како дел од националните стратегии за домување. Исто така, големиот процент на приватна сопственост (т.е. над 80%) може да биде обесхрабрувачки за релокација на работната сила. Основни предуслови за успешна политика за социјално домување се повеќегодишни стратегии, воспоставување на институции и економска средина која го поттикнува политичкиот континуитет и долгорочните инвестиции.

## Клучни индикатори

1. Домот е основна инвестиција за секого, инвестиција која не може секогаш да биде исполнета преку директен пристап до пазарот на недвижности. Сепак, пристапот до сопственост може да биде поддржан од владата директно или преку долгорочен кредит. Секоја земја треба да развие политики за социјални станови кои ќе можат да одговорат на барањата на сите сегменти од популацијата.
2. Националната и локалната администрација треба, во согласност со локалните услови за домување, да спроведе долгорочни планови за поволен лизинг за купување куќа или преку наплата на постојниот станбен фонд или преку нова градба. Се препорачува рано планирање, затоа што за имплементација на социјални станбени планови обично се потребни четири до осум години од првата иницијатива, до моментот кога објектите се пуштаат во употреба.
3. Треба да се подигне свеста за важноста од посветеноста и интервенцијата на државата за промовирање на социјални станови, а исто така, и да се одговори на побарувачката од сиромашните и ранливите групи. Исто така, треба да се подигне свеста дека обезбедувањето на социјални станови за оние кои имаат потреба е обврска на Владата.
4. Политиките за изнајмување и лизинг треба, од една страна, да ја фаворизираат мобилноста на луѓето заради работа и учење, а од друга страна, да даваат конкретни одговори (на пример, преку даночни олеснувања од страна на државата-членка или социјални станови за изнајмување поддржани од државата) на групите со ниски приходи.
5. Треба да се усвојат сеопфатни, усогласени закони кои ги регулираат станарините, становите, управувањето и одржувањето, субвенциите и социјалните станови.
6. ПЈП во областа на домувањето има покажано убедливи резултати во многу земји. Иницијативите треба да се развиваат во согласност со UNECE Водичот за промовирање на добро управување во јавно-приватните партнерства (Њујорк и Женева, 2008).
7. Социјалното домување (преку јавно домување, ПЈП, задруги, итн.) треба да се развива како составен дел од пазарот на домување. Тоа треба да се натпреварува со приватните пазари за да се стабилизираат трошоците за домување.

## Гарантирање на заемите

Во земјите во развој и во земјите во економска транзиција, често не можат да се обезбедат заеми за проекти за домување, затоа што банките сметаат дека ризикот од високите каматни стапки и од основните плаќања е превисок.

Во оваа смисла, најчесто се користат услуги од меѓународни фондации за гаранции за домување кои овозможуваат

## ИНИЦИЈАТИВИ

реализирање на проекти за евтино домување за лица со ниски примања од земјите во развој и од земјите во економска транзиција.

Со гарантирање на кредитната камата и основните плаќања ќе се направи пресврт во областа на јавното домување и ќе се стимулираат економиите на овие земји.

Овој вид финансирање мора секогаш да се прави во консултација со инволвираните влади и често се вклучува во рамките на веќе постојните проекти и декларации за намера.

### **Заклучоци**

Во социјалното пазарно стопанство, што е карактеристика на секое модерно општество, пазарот не може да биде единствениот критериум за стандардот на граѓаните, бидејќи станот-домувањето е дел од правото на достоинството на човекот. Затоа, во природот, односно изнаоѓањето мерки, инструменти и активности треба да се поаѓа од ново рedefинирање на категоријата дом, живеалиште на човекот и, согласно меѓународните темелни документи за човековите права имплементирани во македонското законодавство, ова пра-

М-р Живко Митревски, Инда Костова Савиќ

шање да се смести во корпусот на економско-социјални права на граѓаните.

Сојузот на синдикатите на Македонија презема конкретни мерки во изнаоѓањето можни опции за поттикнување на станбената изградба во Република Македонија. Во таа функција покрена Иницијатива за формирање солидарен станбен фонд во Република Македонија, како позитивно искуство и практика во водењето на станбената политика во другите земји.

Натамошните чекори за конкретно имплементирање на Иницијативата за создавање поповолни услови за стекнување со евтини станови на вработените - членови на синдикатите здружени во ССМ, како и граѓаните на Република Македонија, ќе бидат за донесување заедничка стратегија и одлуки со Владата на Република Македонија, локалната самоуправа и работодавачите.

Сојузот на синдикатите на Македонија смета дека иднината на заживувањето на станбената изградба и перспектива во решавањето на станбените прашања на вработените - граѓаните во Република Македонија, секако треба да се гледа и во формирањето на станбен фонд врз солидарен принцип.