

# POS u kontekstu - Stambene politike i njihove društveno prostorne manifestacije

---

**Smoljan, Marko**

**Master's thesis / Diplomski rad**

**2017**

*Degree Grantor / Ustanova koja je dodijelila akademski / stručni stupanj:* **University of Rijeka, Faculty of Humanities and Social Sciences / Sveučilište u Rijeci, Filozofski fakultet**

*Permanent link / Trajna poveznica:* <https://um.nsk.hr/um:nbn:hr:186:535076>

*Rights / Prava:* [In copyright](#)/[Zaštićeno autorskim pravom.](#)

*Download date / Datum preuzimanja:* **2024-06-24**



*Repository / Repozitorij:*

[Repository of the University of Rijeka, Faculty of Humanities and Social Sciences - FHSSRI Repository](#)



Sveučilište u Rijeci  
Filozofski fakultet u Rijeci  
Odsjek za povijest umjetnosti

Marko Smoljan

**POS u kontekstu;**

**Stambene politike i njihove društveno prostorne manifestacije**

Diplomski rad

Rijeka, rujan, 2017.

Sveučilište u Rijeci  
Filozofski fakultet u Rijeci  
Odsjek za povijest umjetnosti

**POS u kontekstu:**  
**Stambene politike i njihove društveno prostorne manifestacije**  
Diplomski rad

**Studij:** povijest i povijest umjetnosti

**Mentor:** dr. sc. Luka Skansi

**Student:** Marko Smoljan

**Rijeka, rujan, 2017.**

## SADRŽAJ

|  |    |
|--|----|
| Predgovor.....   | 6  |
| 1. Stanovanje kao egzistencijalno pitanje.....   | 8  |
| 2. Stambene politike.....  | 12 |
| 2.1 Moderno društvo i stanovanje .....   | 12 |
| 2.2 Kratka kronologija razvoja stambenih politika kao društvenog, političkog i prostornog pitanja..... | 15 |
| 2.2.1 Modernizacija, humanizacija, emancipacija.....   | 15 |
| 2.2.2 Država blagostanja.....  | 17 |
| 2.2.3 Arkadija neoliberalnog prostora.....   | 22 |
| 2.3 Stambene prilike i politike u kontekstu Europske Unije.....  | 23 |
| 3. Stambeno pitanje u samostalnoj Hrvatskoj.....   | 28 |
| 3.1 Stambene prilike u Hrvatskoj tijekom 1990-ih.....  | 28 |
| 4. Hrvatski (urbani) prostor.....  | 32 |
| 4.1 Izgrađeni prostor do sredine 20. stoljeća.....   | 32 |
| 4.2 Period 1945.-1990.....   | 33 |
| 4.3 Tranzicija.....  | 34 |
| 5. Program POS.....  | 38 |
| 5.1 Političke i gospodarske prilike oko POS-a.....   | 40 |
| 5.2 Razlozi pokretanja.....  | 43 |
| 5.3 POS kao dio socijalne politike.....  | 44 |
| 5.4 Administracija i POS.....  | 46 |
| 5.5 Praktična provedba POS-a.....  | 48 |
| 5.6 Financijska dostupnost POS-a.....  | 50 |
| 5.6.1 Cijena POS-a.....  | 50 |
| 5.6.2 Financijska dostupnost POS-a u okviru Hrvatskog standarda.....                                   | 50 |
| 5.6.3 Alternative.....   | 52 |
| 5.7 POS kao prostorni čimbenik.....  | 53 |
| 5.8 Lokacije POS-ovih realizacija.....   | 55 |
| 5.9 Djelokrug i pozicija arhitekta u hrvatskoj unutar tranzicijskog vremena.....                       | 60 |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>5.10 Arhitektura i POS.....</b>                      | <b>64</b> |
| <b>5.11 Odabrane realizacije.....</b>                   | <b>68</b> |
| <b>5.12 Standardi POS-ovih stanova.....</b>             | <b>77</b> |
| <b>5.12.1 Iskoraci i kontekstualnost.....</b>           | <b>77</b> |
| <b>5.12.2 Legislativna regulacija.....</b>              | <b>80</b> |
| <b>5.12.3 Prostorni standardi POS-ovih stanova.....</b> | <b>81</b> |
| <b>6. Zaključak.....</b>                                | <b>82</b> |
| <b>6.1 Društveni domašaj programa.....</b>              | <b>82</b> |
| <b>6.2 Arhitektonska kvaliteta.....</b>                 | <b>83</b> |
| <b>6.3 Prostori za poboljšanja.....</b>                 | <b>84</b> |
| <b>7. Literatura.....</b>                               | <b>86</b> |
| <b>8. Katalog odabranih realizacija.....</b>            | <b>91</b> |

## **ZAHVALA:**

Ovaj rad nebi bilo moguće napisati bez susretljivosti niza arhitekata i profesora zagrebačkog Arhitektonskog fakulteta koji su ustupili svoje projektne materijale, iskustva i istraživanja stoga moje zahvale idu: Ivani Ergić, Tinu Svenu Franića, Luki Korlaetu, Ivi Letilović, Petru Miškoviću, Leu Modričinu, Heleni Paver Njirić, Goranu Raki i Josipu Saboliću iz Radionice Arhitekture i Zoki Zoli. Svi navedeni su iskazali veliku susretljivost, pristupačnost i želju za pomoći na čemu sam im veoma zahvalan.

Također se zahvaljujem arhitektima Borki Bobovec i Srđanu Škunci i pravniku Željku Cvitkoviću, koji su kao administrativci, također pristali podijeliti svoja saznanja i materijale koji su pripomogli u izradi ovoga rada.

Zahvaljujem se svom mentoru, dr.sc. Luki Skansiju na susretljivosti i srdačnosti, te na svim usmjeravanjima, prijedlozima i komentarima.

Posebne zahvale idu mojoj djevojci koja je podnosila moje gotovo svakodnevno višesatno korištenje njenog računala kao i izuzetost iz velikog broja slobodnih aktivnosti.

## **PREDGOVOR:**

Diplomski radovi iz područja povijesti umjetnosti, kao temu svoje obrade, nerijetko imaju tematski korpus uokviren nekim vremenskim, najčešće dovršenim periodom. Pri tom je, s obzirom na vremenski odmak, temu moguće lakše uokviriti i uklopiti u postojeći korpus znanja, a pokriće vremenskog odmaka može pružiti racionalnije, ali i svjesnije, sagledavanje nekog fenomena u kontekstu s njegovim mogućim manifestacijama i reperkusijama.

Tema ovoga diplomskog rada je POS (program društveno poticane stanogradnje) što, s obzirom na realativno recentan začetak provedbe istog (2001.) i njegovu postojeću aktualnost (provodi se i danas), predstavlja netipičan izbor tematike u kontekstu diplomskog rada iz područja povijesti umjetnosti. S obzirom na nedovršenost procesa ali i njegov potencijalni obim, teško je, i nezahvalno, iznositi cjelovite i definitivne zaključke.

Isti (POS) se odvija u kompleksnom kolopletu političkih odluka i legislativnih akata, ima tendenciju odgovoriti na niz hrvatskih gospodarskih i društvenih okolnosti utjelovljujući se u nizu, ciljano građenih, višestambenih objekata koji variraju u svojoj arhitektonskoj kvaliteti. Slijedom svega navedenog radi se o tematici sa širokim poljem reperkusija.

Kao kontrast, većinski prisutnom, arhivskom istraživanju u sklopu discipline povijesti umjetnosti, ovaj diplomski rad bazira svoje sakupljene i iznešene podatke na isčitavanju recentnijih stručnih časopisa (Oris, Čovjek i prostor, Arhitektura, Prostor), nekolicini preglednih publikacija iz područja arhitekture, korespondenciji (mail, intervju) s akterima programa (arhitekti, profesori s Af u Zagrebu, administrativni operativci) koji su bili voljni prenjeti svoja iskustva i informacije, ali i isčitavanju dnevnih tiskovina koje su brojnim člancima popratile ovu društveno relevantnu tematiku.

Ovaj diplomski rad, u svojoj težnji za kontekstualizacijom POS-ovog doprinosa na društvenom, prostornom i arhitektonskom planu daje kraći povijesni pregled socijalno usmjerenih stambenih politika, primarno u svom prvom dijelu. Istodobno rad nastoji dati uvid u promjenu gospodarske i društvene paradigme, kao neodvojivog faktora unutar pitanja stanovanja, koju je Hrvatska doživjela kroz bolnu tranziciju. Naglasak je stavljen i na neoliberalni ekonomski sustav koji se iskazao kao glavna poluga svake ekstenzivnije političke aktivnosti, pa tako i stanogradnje zadnjih desetljeća. Drugi dio (peto poglavlje) koji je posvećen POS-u opisuje državno-pravne i društveno-gospodarske okvire unutar kojih se isti odvija uz spomen i opis najrelevantnijih ostvarenja.

Zaključak će, na osnovi kontekstualizacije, biti usmjeren procjeni POS-ove uspješnosti u segmentu zadovoljavanja stambenih potreba ali i njegovom doprinosu u poboljšanju stambene kvalitete, doprinosu razvoja arhitekture stanovanja i višestambene tipologije u Hrvatskoj te procjeni mogućih poboljšanja u provedbi programa.

## 1. STANOVANJE KAO EGZISTENCIJALNO PITANJE:

Rješavanje stambenog pitanja u kontekstu modernog društva neupitno se nameće kao jedno od osnovnih egzistencijalnih potreba pojedinca čije rješavanje nerijetko podrazumijeva najveću zasebnu financijsku investiciju u životu tog istog - pojedinca. Način na koji stanujemo određuje način na koji živimo, a stanovanje je, po Heideggeru naš oblik bivanja u svijetu – odnosno suština našega bića.<sup>1</sup> Po mjestu stanovanja se prepoznajemo, indentificiramo i segregiramo. Ono svjedoči o našem socijalnom statusu i materijalnim mogućnostima. Također, ono je uvijek aktualno u političkom i društvenom kontekstu što se u hrvatskom slučaju posebno očitovalo tijekom perioda gospodarske recesije (2009.-2015.) te problema s kreditnim stopama vezanim za konverziju "švicaraca", odnosno švicarskog Franaka. Uređen sektor stanovanja, kao dio socijalne i prostorne politike, svjedok je funkcionalne i razvijene države, a istodobno pridonosi društvenoj koheziji ali i individualnom integritetu i dobrobiti svakog pojedinca. Iz društvene zbilje je evidentno da je stambeno pitanje i njegovo rješavanje višestruko implikativno s brojnim sociološkim, gospodarskim i kulturalnim reperkusijama. U širem postsocijalističkom, ali i užem Hrvatskom kontekstu, gdje prosječan pojedinac još uvijek nije moderni nomad koji mjenja svoje prebivalište u potrazi za poslom svakih nekoliko mjeseci ili godina, stan je više od prebivališta i u njemu se obično biva svoj cijeli život. Stan je dom – utočište i zaklon, scenografija života kohabitacije i pojedinca, sentimentalija s oba polariteta - sklonište i zatvor. Kroz dvadeseto stoljeće, ovisno o ideološkom predznaku, na stan se gledalo kao osobnu investiciju ili društveno dobro dok se recentnijih desetljeća, na stan počelo gledati i kao potrošačku robu<sup>2</sup> što je dovelo do izvjesnog povećanja socijalne nesigurnosti te prouzročilo određene društvene reakcije, poput osnivanja udruge Franak, u hrvatskom slučaju.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Oris 52; Alan Kostrenčić – Živi bili pa vidjeli, str.10-11

<sup>2</sup> Bežovan, Gojko; Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarivanja, objavljeno u „Revija socijalne politike“ svezak 11, br.4,2004., str.90.

<sup>3</sup> <http://udrugafanak.hr/>



Slika 1. Prosvjed članova udruge Franak na Markovom trgu u Zagrebu, izvor Tportal

Period nakon Drugog svjetskog rata predstavlja vrijeme regeneracije te intenziviranje uloge države kao društvenog skrbnika. Oba ideološka pola nastala poslijeratnom podjelom, neovisno o ideološkom habitusu, imali su, više ili manje, aktivne politike društveno usmjerene stanogradnje usmjerene na osiguravanje stambenog zbrinjavanja ugroženijih skupina. Socijalizam je, unutar svog kulturno sociološkog rakursa i kao nadgradnju ranije spomenutog, pravo na rješavanje stambenog pitanja vidio kao jamac egalitarnog društva i pravo pojedinca. Europske zemlje s razvijenom socijaldemokracijom također si imale adekvatne modele stambenog zbrinjavanja koji su se odvijali unutar suradnje javnih i privatnih inicijativa. Od kraja 1970-ih i jačanja paradigme neoliberalnog kapitalizma rastuće je komodificirajuće viđenje stana kao nekretnine, odnosno potrošačke robe što nalazi na opreku s ranijim viđenjem stana kao dijela prava pojedinca. Takva situacija ostvarena je pozicioniranjem stanovanja i urbanih pitanja u fokus tržišta gdje oni, od sekundarnih, postaju središnji procesi koji pogone suvremeni globalni kapitalizam<sup>4</sup> što je posebno došlo do izražaja u periodu globalne ekonomske krize krajem prve dekade 21. stoljeća u kojem su se nekretnine pokazale važnijim i profitabilnijim izvorom od same industrijske proizvodnje. Sposobnost pojedinca,

<sup>4</sup> Stvarnost prostora; Vuković Vesna: Neka cvate tisuću stambenih alternativa, radijska emisija na Hrvatskom radiju, link: <http://radio.hrt.hr/treci-program/aod/vesna-vukovic-neka-cvjeta-tisucu-stambenih-alternativa/189135/>

kao i njegov način rješavanja stambenog pitanja, čimbenik je koji utječe na njegovo samopoimanje ali i recipročno, na poimanje drugih o nama, tako da ono ima i veliku simboličku vrijednost u pitanjima identiteta. Socijalno svjesna i razvijena država, u idealu svjesna istog, rješeno stambeno pitanje vidi kao svoju dužnost unutar koje spomenuto postaje dostupno, odnosno financijski prihvatljivo.

Život u globaliziranom i tehnološki naprednom društvu omogućio je razinu umreženosti bez presedana, neviđenu u ljudskoj pisanoj ili poznatoj povijesti. Ista umreženost stvorila je platformu, odnosno mogućnosti brze transmisije i transformacije ideja koje više ne karakterizira fiksnost i statičnost na duži rok kao u prijašnjim vremenima. Mjesto u fizičkom smislu ima sve manje značaja u modernom svijetu kako se mijenja (povećava) obim i fleksibilnost komuniciranja. Takva dinamika promjenjivih vrijednosti odrazila se te počela preobražavati svaki aspekt ljudske djelatnosti, od načina vođenja svakodnevnog života do pristupa stvarima kao što su arhitektura te stanovanje. Modernističke ideale, zasnovane na idejama humanosti i vjere u konačan progres zamjenio je Darwinizam neoliberalnog kapitalizma i arkadija postmoderne Doba „hiperkomodifikacije“<sup>5</sup> odrazilo se na pristupu arhitekturi stanogradnje, ili u vidu generične i sterilne gradnje, ili vidu njezinog pozicioniranja kao statusnog ili kulturnog simbola, odnosno robe s potpisom ili robe s visokom dodanom vrijednošću u kontekstu kojeg potpis renomiranog i poznatog arhitekta postaje vrijednost sama po sebi. Svodeći arhitekturu na puki formalizam i ikoničnost, njena kulturna uloga i utopijski horizont kao da se sužava što reducira, još prije unatrag pola stoljeća prisutan i živ, modernistički reformatorski potencijal;<sup>6</sup> potencijal za moderiranje društvenih odnosa, a time i izgradnju društva. Život početkom 21. stoljeća obilježen je konstantnom izmjenom i suptilnim nametanjem trendova ispunjenih težnjom za ikoničnošću, ali i karakteriziranih stilskom tipiziranošću što se, zahvaljujući napretku tehnologije i mas medijima, ekstenzivno odrazilo na život kakav vodimo. Tako „fenomen univerzalizacije, koji predstavlja napredak čovječanstva, u isto vrijeme stvara neku vrstu suptilne destrukcije“<sup>7</sup> što je još početkom 1960-ih primjetio Paul Ricoeur. Globalizacija je neupitno dovela u opasnost određene kulturne resurse, odnosno nasljeđa, te svaka kultura, posebice ona manja, često nije u stanju da podnese i apsorbira šok suvremene, umrežene, djelomično standardizirane

---

<sup>5</sup> Ovom kontekstu ekstenzivan proces pretvaranja predmeta, umijeća, dobara i usluga u robu na tržištu

<sup>6</sup> Mrduljaš, Maroje; Proizvodnja grada i arhitektura, objavljeno na „Kulturpunkt“ prosinac 2008. Link:

[http://www.kulturpunkt.hr/content/proizvodnja-grada-i-arhitektura?quicktabs\\_rss=0&quicktabs\\_izdvojeno\\_i\\_komentari=0&quicktabs\\_abeceda\\_i\\_kinemaskop=0](http://www.kulturpunkt.hr/content/proizvodnja-grada-i-arhitektura?quicktabs_rss=0&quicktabs_izdvojeno_i_komentari=0&quicktabs_abeceda_i_kinemaskop=0)

<sup>7</sup> Frampton, Kenneth; Kritički regionalizam: Suvremena arhitektura i kulturni identitet, objavljeno u „Kritička povijest - moderna arhitektura“, Globus, Zagreb, 1992. 338.str.

civilizacije. Ricoeur podrazumijeva da se regionalne ili nacionalne kulture moraju danas, više nego ikada prije, dosljedno konstituirati kao kao lokalno oblici manifestiranja „svjetske kulture“

Trendovi ekonomskog raslojavanja otvorili su prostor očitijem čitanju društvenih kontrasta, odnosno sve većeg i vidljivijeg jaza između bogatih i siromašnih; posebice od perioda Globalne financijske krize. U ovome kontekstu simptomatično je to što je ta kriza svojim značajnim dijelom uvjetovana baš stanjem i špekulacijama na tržištu nekretnina, koje je tako iskazalo svoje podilaženje primarno tržišnim malverzacijama, a ne ljudskim potrebama ili pravima. Unutar takvih okolnosti građani su nerijetko, prilikom rješavanja stambenog pitanja, za pomoć i zaštitu primorani tražiti asistenciju različitih institucija; od države do različitih neprofitnih agencija i organizacija pri čemu ovise o kvaliteti njihove organizacije i financijskih mogućnosti. U tom pogledu najdalje su otišle razvijenije europske države s prisutnom tradicijom socijal demokracije, a Hrvatska je, u okviru svojih mogućnosti, pokrenula program sa sličnom misijom potpomaganja građana prilikom kupovine svoje prve nekretnine.

Pojavivši se u osvit novog milenija i političkih promjena, POS je usko povezan s gospodarskim rastom i oživljavanjem graditeljske aktivnosti početkom novog milenija. U kontekstu arhitekture omogućio je, i dao prostor, mladim arhitektima da steknu priliku, nekima čak i prvu, priliku za realizaciju. Prisutnost javnih natječaja donjela je dozu demokratičnosti, koja se ukapa u šire procese demokratizacije hrvatskog društva na početku 21. stoljeća. Program je također potaknuo gospodarsku aktivnost, potaknuvši aktivnost građevinskog sektora ali i otvorivši mogućnosti zaposlenja i u ostalim branšama. Iako je socijalna komponenta POS-a u fokusu šireg društva, pohvalno je što POS, iako unutar striktnih regula i troškovnika koji ne dozvoljavaju puno fleksibilnosti, uspijeva napraviti iskorake na polju stambenih tipologija i arhitekture. Sa stajališta kritičke teorije, unutar koje regionalnu kulturu trebamo promatrati ne kao nešto dato i razmjerno nepromjenjivo, nego kao nešto što treba danas svjesno kultivirati, POS, posebice u svojim probranim momentima, kultivira postojeću i razvija novu stambenu arhitekturu čime doprinosi razvoju šire kulture što će dugoročno, uz svojevremeno rješavanje stambenog pitanja određenih obitelji, i biti njegova najveća ostavština.



## 2. STAMBENE POLITIKE

### 2.1 Moderno društvo i stanovanje

Stambena politika važan je i delikatan segment opće državne politike s obzirom na svoju usmjerenost ka uređivanju i rješavanju jedne od temeljnih egzistencijalnih potreba suvremenog čovjeka. Njezin djelokrug generalno se može sažeti u opisu urbanog geografa Milana Vreska koji pod njene zadatke navodi; „gradnju novih stanova i uređenju stambenih naselja, obnovu stambenog fonda te održavanje i opremanje stanova.<sup>8</sup> Paralelno s njenom primarnom ulogom zadovoljavanja stambenih potreba stanovništva, evidentan je njen direktan utjecaj na stanje u prostoru, posebice urbanih sredina, što proizlazi iz činjenice da udio stambenih objekata dostiže i do 80% ukupno izgrađenog okoliša.

U vidu svoje provedbe stambena politika ne stoji sama za sebe, ona je u uskoj korelaciji i neodvojivo ovisna o gospodarskoj i socijalnoj politici, politikama urbanističkog planiranja, regionalnog razvoja, politici zaštite okoliša, zdravstvenoj zaštiti, stabilnosti financijskog sustava te, općenito, tradicijama i kulturom stanovanja“ na nekom prostoru.<sup>9</sup> Sve navedeno govori u prilog kompleksnosti procesa osmišljavanja i provedbe stambene politike koja, ukoliko funkcionalna, doprinosi društvenoj kompaktnosti i koheziji unutar određenog državnog entiteta.

(Ne)postojanje stambene politike odraz su socijalnog u nekom društvu i odraz (ne)odgovornog odnosa prema prostoru, kao primarnom državnom resursu. Navedeno potkrepljuje i navod u „Izvješću o stanju u prostoru Republike Hrvatske“ gdje izrijekom stoji „Stanovanje je najveći korisnik prostora i prevladavajući sadržaj u osnovnim funkcijama (...) Stanovanje i izgradnja stanova čine posebno važnu komponentu gospodarskog i socijalnog razvitka, organizacije i uređenja prostora te životnog standarda stanovništva(...)“<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> Tin Sven Franić, Luka Korlaet, Dubravka Vranić; Prilog analizi stambenih politika i planske stanogradnje Nizozemske i Hrvatske, objavljeno u „Prostor“ 2(30) 13(2005) link: [hrcak.srce.hr/file/16445](http://hrcak.srce.hr/file/16445)

<sup>9</sup> Bežovan Gojko; Stanovanje i stambena politika u Hrvatskoj [https://www.google.hr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiMw6\\_BpffVAhWK2xoKHUWyBREQFggkMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.pravo.unizg.hr%2F\\_download%2Frepository%2FBežovan-poglavlje\\_Stambena\\_politika.doc&usg=AFQjCNFP4gNDf5cb77S9RIDHwTvdrhKS2Q](https://www.google.hr/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwiMw6_BpffVAhWK2xoKHUWyBREQFggkMAA&url=https%3A%2F%2Fwww.pravo.unizg.hr%2F_download%2Frepository%2FBežovan-poglavlje_Stambena_politika.doc&usg=AFQjCNFP4gNDf5cb77S9RIDHwTvdrhKS2Q)

<sup>10</sup> Izvješće o stanju u prostoru Republike Hrvatske 2008.-2012.;Ministarstvo graditeljstva i prostornog razvitka – Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, prosinac 2012.

Deklarativnost tih smjernica na papiru u opreci je s realnošću s obzirom da postoje zamjerke, iz više različitih izvora, o nepostojanju primjerene stambene politike u Hrvatskoj koju isuviše određuje tržište<sup>11 12</sup> U tom se pravcu kreće kritika predsjednika Društva arhitekata Zagreb, Damira Ljutića, koji razimira: „Nepostojanje stambene politike je jedan od najozbiljnijih problema ne samo arhitektonske struke, već i društva u cjelini. Naime, stambena politika bi trebala osigurati strategiju po kojoj će se planirati, razvijati i održavati stambeni fond u RH. Iza svega ovoga se zapravo krije dužnost države da svojim građanima osigura zdrav, siguran, dostojanstven i dostupan prostor za život“<sup>13</sup>

U vrijeme dok privatni sektor još nije bio tako ekstenzivan, europske su države, posebice kroz drugu polovicu 20. stoljeća, razvile brojne elemente socijalnih politika što je postalo sastavni dio mita o "welfare stateu" gdje država, koristeći novac iz proračuna, skrbi općoj socijalnoj i ekonomskoj dobrobiti svojih građana. Isti koncept sustavno je pod pritiskom od 1980-ih, slijedom rasta važnosti slobodnog tržišta, otkad se može pratiti smanjivanje uloge države u gospodarstvu, a posljedično i na pitanjima stanovanja.

Usprkos tome zemlje s razvijenom idejom socijaldemokracije i višim životnim standardom zadržavaju i razvijaju element socijalno usmjerenih stambenih politika. Socijalno usmjerena stambena politika u svojoj suštini, predstavlja neprofitni segment ili dugoročnu investiciju s povratom kroz vremenski odmak koja se financira iz različitih izvora; državnog ili lokalnog proračuna, ali i privatnih i bankarskih inicijativa. Funkcionalna stambena politika sa socijalnim usmjerenjem refleksija je državne monetarne sposobnosti da, kalibrirajući odnose između javnog i privatnog sektora na području stanogradnje, pripomogne stvaranju adekvatnih životnih uvjeta za svoje građane čime pridonosi ostvarivanju socijalne kohezije. Ona istovremeno, kao što je i POS-ova ambicija, teži prilagođavanju cijene realnim društvenim okolnostima i većoj dostupnosti stana čime služi kao protuteža i regulator „anarhičnoj privatnoj proizvodnji stanova.“<sup>14</sup>

---

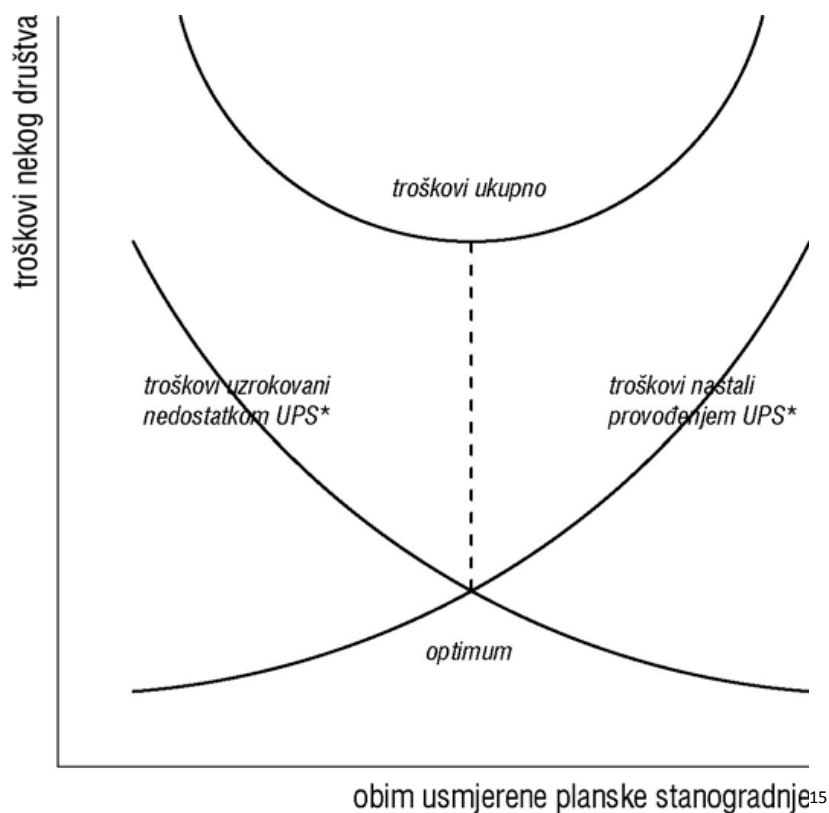
<sup>11</sup> Grgurinović, Matea; Stambena politika u Hrvatskoj nakon 1991. link: <http://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/stambena-politika-u-hrvatskoj-nakon-1991,2857.html>

<sup>12</sup> Buble Tamara; Tranzicija prava na stan, objavljeno u "Bilten" 25.7.2016 <http://www.bilten.org/?p=14527>

<sup>13</sup> <http://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/vapaj-arhitekata-drzavi-i-gradzevinarima-zamijenite-bezlicnost-kreativnoscu.html>

<sup>14</sup> Jošić, Mladen; Stanovanje u Hrvatskoj, objavljeno u „Čovjek i prostor“ 569-571, str.44

Potreba za primjerenom, socijalno usmjerenom, stambenom politikom potkrepljena je UN-ovm grafom koji prikazuje Luka Korlaet unutar svog doktorskog rada, a koji ukazuje na siguran povrat ukoliko se sustavno i organizirano pristupa problematici. Ilustrativno je predložena činjenica da nepostojanje primjerenog programa društveno usmjerene stanogradnje dugoročno, po državu, stvara više troškova od inicijalnog ulaganja u provedbu istog. Istovremeno, ekstenzivne investicije također bi prouzročile kontraefekt povećavanja troškova što svjedoči o nužnosti balansa koji dolazi s adekvatnom stambenom politikom.



16

<sup>16</sup> Graf je preuzet iz doktorskog rada Luke Korlaeta, docenta na AF u Zagrebu " Prostorni razvoj stana u Zagrebu 1975-2005. u okvirima programa društveno poticane stanogradnje", 2015, AF, str.7

## 2.2 Kratka kronologija razvoja stambenih politika kao društvenog, političkog i prostornog pitanja:

Svijest o potrebi rješavanja i regulacije stambenog pitanja sa svim njegovim implikacijama počela se razvijati krajem 19. i početkom 20. stoljeća; primarno u državama razvijenije socijaldemokracije na europskom kontinentu kada isto aktualiziraju intenzivan rast brojke stanovništva i procesi urbanizacije (potaknuti industrijalizacijom i okrupnjivanjem proizvodnje). Navedeni procesi također zahvaćaju prostore današnje Hrvatske, tada kao periferne krajeve Austro-Ugarske, što se manifestira kroz produkciju više zasebnih ili okupljenih kuća i zgrada namjenjenih udomljavanju novopridošlog radništva. Tako se na prostoru Hrvatske gradi više različitih naselja za radnike ovisno o potrebama, no kvantitativno su primarno grupirani u većim urbanim i industrijskim centrima toga vremena poput Zagreba, Rijeke i Osijeka.

### 2.2.1 Modernizacija, humanizacija, emancipacija

Period Prvog svjetskog rata donosi promjene na europskoj političkoj karti; to je trenutak konačne propasti određenog broja administrativno političkih poredaka, ali i perpetuacija frustracije koja će svoje razrješenje tražiti u još krvavijem, Drugom svjetskom ratu. Usprkos tome, period međuraća predstavlja razdoblje afirmacije šire građanske kulture te intenziviranja slojevitosti života pojedinca slijedom tehnološkog razvoja. Migracijom stanovništva u gradove, slijedom industrijalizacije i okrupnjivanje proizvodnje koje zahtjeva sve brojniju radnu snagu, isti postaju sve napućeniji i sa sve manje stambenog prostora u kojem bi se to pristiglo stanovništvo mogli zbrinuti. Istodobno, veliki broj tadašnjih prostora namjenjenih stanovanju radništva i nepriviligiranih vezani su uz loše životne uvjete (rasadišta bolesti, nepostojeći ili neadekvatni sanitarni čvorovi i instalacije i općenito nizak standard stanovanja).<sup>17</sup> Radništvo, kao novi masovni indentitet te sve značajniji društveno-politički faktor, ranije često zanemareno, našlo je moć i zaštitu u skupnom nastupanju što je potaknulo vlade različitih zemalja na razvijanje sustava stambenih politika s ciljem stambenog zbrinjavanja sve brojnijeg stanovništva. Isto je podrazumjevalo potrebu osmišljavanja novih gradskih prostora namjenjenih stanovanju i javnim sadržajima slijedom kojih je arhitektonska praksa postala izuzetno aktivna platforma za promišljanja o

---

<sup>17</sup> Seiss, Reinhard; Stanovanje za novog čovjeka, objavljeno u Oris 75, 2012.

kvalitativnoj ulozi arhitekture i arhitekta unutar doprinosa kvaliteti života. Njena misaona emancipacija podrazumjevala je razvoj svijesti o nužnosti stvaranja humanih mjesta za život te promišljanja o didaktičkom kapacitetu prostora<sup>18</sup> koji na subliminalnoj, često i nesvjesnoj razini komunicira s pojedincem, utječući i definirajući njegovo viđenje prostora koje se posredno manifestira na životu i suživotu.

Upravo su specifične političke, društvene i gospodarske okolnosti 1920-ih i 1930-ih polučile brojne relevantne arhitektonsko urbanističke eksperimente sprovedene u okviru osmišljenih stambenih politika namjenjenih udomljavanju stanovništva. Sprega arhitektonske djelatnosti i usmjerenih stambenih politika, mišljenih na lokalnoj ili državnoj razini, stvorila je mjesta poput Crvenog Beča, gradova sovjetske Rusije, a posebno je našla svoje praktično utjelovljenje u aktivnosti Weimarske Njemačke koja je prednjačila je u konkretizaciji i prostornoj artikulaciji naseobina namjenjenih životu radništva. U periodu od od 1927.-1931. navedena država tako je potpomogla izgradnju 2 milijuna stanova, što je predstavljalo više od 75% ukupno izgrađenog fonda tog perioda.<sup>19</sup> O priuštljivosti, kao socijalnom aspektu, svjedoči podatak da je prosječan komunalni stan stajao svega 4-8% prosječne mjesečne plaće.<sup>20</sup> Ostvareni projekti rezultat su aktivnih, socijalno usmjerenih stambenih politika i senzibilizirane arhitektonske misli, uvjetovanih traumom Prvog svjetskog rata, spregnutih s idealom moderne u cilju afirmiranja dostojanstvenog života svakog pojedinca.

No, neovisno o kojem je stambenom tipu bilo riječi i o kojem se vremenu radi, cilj je uvijek bio minimalnim sredstvima postići maksimum, te ostvariti humanu, a estetski zadovoljavajuću kulturu stanovanja. Međutim taj su plodan period arhitektonske djelatnosti na polju stanovanja, sufinanciran sa strane države, obustavile turbulencije na tržištu kapitala izazvane ekonomskom krizom 1929. godine.

Kao opreka socijalnoj politici u Europi, u slučaju SAD-a, društveno stanovanje, posebice ono sa socijalnom dimenzijom nikada ni nije bilo u fokusu aktivne politike; isto je primarno doživljavano kao ključ za razvoj potrošačkog sektora (Herbert Hoover), a ni sustav kapitala nije na isto gledao blagonaklono, dapače u bankarskim kuloarima pripisivala mu se

---

<sup>18</sup> Pojam koji u svom tekstu „Didaktičnost prostora“ koristi Mia Roth Čerina; Oris, br. 104., str. 6

<sup>19</sup> Bilješka 7, str.154.

<sup>20</sup> Bilješka 17

stigma „komunističke erozije slobodnog tržišta“<sup>21</sup>, a taj se stav posebice zaoštrio nakon političko ideološke polarizacije svijeta koja je uslijedila nakon Drugog svjetskog rata.

Hrvatska u tom periodu ne postoji kao samostalna država, njezin današnji teritorij nalazio se u dvije zasebne države; Državi, odnosno Kraljevini SHS te Kraljevini Italiji, a veći teritorijalni obim (koji se nalazio u državi SHS) bio je administrativno nehomogen. Stambena pitanja bila su, u zagrebačkom slučaju, rješavana na razini općine koja je vlastitom inicijativom i povezivanjem s institucijama kapitala nastojala riješiti pitanje stanovanja radništva i siromašnijeg stanovništva. Zagrebačka općina, populacijski najveća urbana cjelina na području onovremene Hrvatske, djelovala je samoinicijativno i u dogovoru s privatnim kreditorima, sitnim štedišama i bankama. Općina je sama nabavljala veća zemljišta za parcelizaciju, osnovala gradsku štedionicu te onda zajedničkim sredstvima gradila male stanove za doseljeno radništvo unutar različitih tipologija (pojedinačne najamne kuće, stambene kolonije). Prisutan obrazac suradnje javnog i privatnog, koji se primjenjuje i danas, u slučaju POS-a, već se tad ustoličuje kao dominantan model financiranja socijalnog stanovanja na našem prostoru.

### 2.2.2 Država blagostanja

U Europskom kontekstu, ovisno od države do države, period nakon Drugog svjetskog rata karakteriziran je djelomičnom dekomodifikacijom stana slijedom vezivanja stambenih uz socijalno usmjerene politike što je imalo svoj paralelizam i na istoku, i na zapadu. U zapadnoj je Europi stanovanje promatrano kao „društveni ugovor“ između građana i vlade što je sačinjavalo temelje tadašnjeg „wellfare statea“.<sup>22</sup>

Na području Hrvatske, tada u okviru Jugoslavije, Drugi svjetski rat doveo je do oštećivanja ili uništenja velike količine stambenog fonda što je posljedično dovelo do stambene oskudice. Rat je također označio promjenu ranijih političkih, društvenih i

---

<sup>21</sup> The Pruitt Igoe Social Housing Development <https://www.youtube.com/watch?v=yruO2wqiOTU>

<sup>22</sup> Kathleen Scanlon, Melissa Fernández Arrigoitia, Christine Whitehead; Social Housing in Europe, London school of economics and political science, Kolovoz 2015. link: [http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez\\_Social%20housing%20in%20Europe\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf)

ekonomskih postavki (rojalizam u socijalizam odnosno parlamentarna monarhija u komunističko jednostranačje) te implementiranje novog političkog sustava u kojem je stanovanje bilo shvaćeno kao preduvjet ostvarivanja egalitarnog društva. Sukladno spomenutoj promjeni na snagu je stupila politika koja je tijekom svog djelovanja 1945.-1990. težila rješavanju, po svom viđenju, ranije utisnute nejednakosti u prostor.

Nakon poratnih poteškoća i ekonomskih reformi pristupilo se osmišljavanju i projektiranju širokih prostornih zahvata, koji su, iz današnje perspektive, ponegdje uključivali urbanističke vizije utopističkih mjerila. Pitanje stanovanja u istim je planovima zauzimalo istaknut segment, a obim tih zahvata i kvantiteta izgrađenih stambenih nastambi dugoročno je redefinirala prostor i u kolektivnu svijest utisnula novi pojam grada. Ti su prostorni zahvati bili obimni ne samo zahvaljujući volji politike ili ideologije već i samoj, prirodnoj dinamici stvari. Naime Titova je Jugoslavija, u demografskom pogledu potentna i mlada zemlja, tada tek doživljavala gospodarsku transformaciju koja je podrazumijevala prijelaz iz primarnog u sekundarni sektor što je iz funkcionalnih razloga podrazumijevalo veliku akumulaciju potrebnog radništva na određeni prostor. Intenzivna urbanizacija koja je slijedila bila je bez presedana u povijesti ovih prostora te je zahtjevala intenzivne i obimne radove po pitanju udomljavanja tog istog stanovništva. Međutim i ti se procesi urbanizacije i gradogradnje, odnosno stambene izgradnje u periodu 1945.-1990. mogu podjeliti na više etapi okarakteriziranih promjenama u pristupu na administrativnoj razini.

Rano poraće obilježeno je rekonstrukcijom postojećeg, no oštećenog stambenog fonda, a njegove su se obnove izvodile u vidu „dobrovoljnih“ radnih akcija. Istovremeno, građena je novogradnja, financirana federalnim i republičkim novcem, koja je kvantitativno i arhitektonski kvalitativno bila skromna.<sup>23</sup> Također su, kao dio stambenih politika povlačeni potezi usklađeni s ideološkim opredjeljenjem države koji su težili promjenama bivših društvenih odnosa/relacija tako da je vršeno izvlašćivanje/eksproprijacija te nacionalizacija, tijekom kojih je država stjecala vlast i kontrolu nad navedenim resursima. Provedena nacionalizacija i komasacija, odnosno okrupnjivanje zemljišta, državi su omogućili gotovo bezgraničnu slobodu u razini kasnije uslijedenog urbanog planiranja i prostornih zahvata koji su do tada bili bez presedana. Nedugo po završetku Drugog svjetskog rata središnja je vlada angažirala arhitekta i urbaniste u osmišljavanju novih društvenih prostora. Njihove vizije novih gradova bile su (pre)ambiciozne u svom mjerilu i (pre)odvažne u svojim vizijama, ali

---

<sup>23</sup> Kaliopa Dimitrovska-Andrews; Housing and urbanisation in Slovenia: between the EU context and local practice. 3.str. link: [https://www.enhr.net/documents/2006%20Slovenia/PI\\_Kaliopa.pdf](https://www.enhr.net/documents/2006%20Slovenia/PI_Kaliopa.pdf)

partikularno i centralistički usmjerene u svojoj konkretnoj provedbi unutar realiteta. Usprkos tome, one su poslužile kao idejni vektor koji je pokazao smjer dugoročnih planova središnje vlade prilikom definiranja urbanih prostora unutar kojeg je stanovanje zauzimalo važno mjesto. Kasnije realizacije, makar partikularne u svojoj provedbi i odmaknute od projektnih ideala, redefinirale su urbani prostor jugoistočne Europe, posebice većih administrativnih i industrijskih središta tadašnjih republika, ostavljajući dubok utisak u pejzažu, kao ništa prije ili poslije njih, a veliki dio izgrađenog predstavlja upravo stambeni fond.<sup>24</sup>

Period između 1948.-1970. karakteriziran je centraliziranim upravljanjem na području stanogradnje, unutar kojeg država igra ključnu ulogu, s deklarativnom težnjom da se svakoj obitelji osigura adekvatan stambeni prostor. Bitno je navesti da su dotadašnji uvjeti stanovanja često bili nezadovoljavajući i ispod higijenskih standarda; veliki broj kućanstava nije bio priključen na komunalnu infrastrukturu. Od 1953. raspisivan je veliki broj javnih natječaja unutar kojih su, usprkos standardu egzistenzminimuma, nove i kvalitetne ideje nalazile svoj put ka provedbi. Tadašnja arhitektonska djelatnost u okviru stambene izgradnje mogla se svesti na tri stavke; stvaranje i primjenu novih prefabriciranih elemenata, inovativnost u primjeni modernističkih rješenja arhitekture te potragu i testiranje za novim, još učinkovitijim prostornim rješenjima.<sup>25</sup> iz čega su proizašla brojna kvalitetna i fenomenološki zanimljiva rješenja.

Tijekom 1960-ih, slijedom ustavnih izmjena, sustavno organiziranje i rješavanje stambenog pitanja prebačeno je s države na "radne organizacije". Isto je usko vezano za koncept "društvenog stana" unutar kojeg je svaki zaposleni, koji doprinosi zajednici i sustavu u cjelini, imao pravo na adekvatno stambeno zbrinjavanje. Društveni je stan, bio sastavni dio ekstenzivno osmišljene stambene politike sa snažnim ideološkim nabojem, usklađen sa socijalističkom paradigmom društvene pravednosti<sup>26</sup> i radniku dostupan po simboličnoj mjesečnoj renti.

No iako je, iz ponekih sentimentalno subjektivnih razloga, taj period nerijetko idealiziran upravo u okviru svoje velikodušne sposobnosti rješavanja pitanja stanovanja i stupnja njegove kvantitete, bitno je naglasiti da onovremeni sustav nije uspio održavati ritam

---

<sup>24</sup> Mrduljaš, Maroje i Kulić, Vladimir; Politics of urban space, objavljeno u „Unfinished modernisations - Between utopia and pragmatism“, Udruženje hrvatskih arhitekata, Zagreb 2012. str 155.

<sup>25</sup> Alfirić Đorđe i Alfirić Simonović Sanja; Urban housing experiments in Yugoslavia 1948.-1970. [https://www.academia.edu/19869125/Urban\\_Housing\\_Experiments\\_in\\_Yugoslavia\\_1948-1970](https://www.academia.edu/19869125/Urban_Housing_Experiments_in_Yugoslavia_1948-1970)

<sup>26</sup> Bilješka 8, [hrcak.srce.hr/file/16445](http://hrcak.srce.hr/file/16445)



izgradnje koji bi pratio broj zahtjeva i realne potrebe za istim te su se takvi problemi nerijetko, sa strane građana, rješavali ilegalnom izgradnjom. Tempo izgradnje novih stambenih jedinica uslijed finansijskih nestašica jednostavno nije mogao pratiti intenzivan priljev stanovništva u gradove uzrokujući zamjetnu stambenu nestašicu, posebice primjetnu od prijelaza 1970-ih u 1980-e s početkom faze "dekadentnog socijalizma". Također, iako je jugoslavenski put u socijalizam u idealu težio stvaranju egalitarnog društva u svim segmentima, upravljanje prostorom zapravo je bilo tehnokratsko i hijerarhijski određeno.<sup>27</sup> Oni koji su bili bliži političkom vrhu ili na višim položajima unutar boljestojećih poduzeća lakše su mogli osigurati svoj put do toliko priželjkivanog stana koji je također bio prostorno izdašniji i kvalitetniji.<sup>28</sup> Potrebe, navike i želje običnog stanoprimalca nisu uvažavane poradi standardizacije i efikasnosti stanogradnje koje proizlaze iz potreba za brzim i jeftinijim građenjem, što se posljedično odrazilo u niskoj raznolikosti stambenih tipologija koje često nisu odgovarale realnim potrebama. U obzir su se, prilikom izgradnje, uzimali propisi koji su jasno navodili standarde vezane za površinu stana po osobi, strukturu kućanstva i broj djece unutar kojih je kupac imao ograničen izbor stambene tipologije, veličine, lokacije i kvalitete stana.<sup>29</sup> Sustav je također bio nefleksibilan, odnosno jednom dobiveni stan teško se, primjerice u slučaju promjena članova kućanstva, mogao zamjeniti za manji ili veći.

Usprkos navedenim funkcionalnim ograničenjima, u kontekstu stanovanja kao veoma osobnog iskustva ne smiju se izostaviti osobna svjedočanstva i impresije stanara. U kontekstu zajedničkog stanovanja česta su pozitivna svjedočanstva korisnika koja pričaju o ostvarenoj socijalnoj koheziji. Pri tome na umu treba imati širu društveno-političko-ekonomsku sliku specifičnog vremensko prostornog kontinuuma Jugoslavije sredinom druge polovice dvadesetog stoljeća. Stanovanje je tad predstavljalo društvenu izvjesnost zahvaljujući povoljnim kreditima i aktivnim te ekstenzivnim stambenim politikama, a arhitektonski modernistički ideal naišao je na plodno tlo u kontekstu društva, odnosno korespondirao je s prisutnim osjećajem povezanosti i pripadnosti te osjećaja indentiteta njegovih stanovnika unutar izgrađenog naselja. No, "ta nostalgija i taj fenomen gledanja unatrag ima svoj paralelizam i na zapadu i na istoku, ne samo na prostoru bivše Jugoslavije. Riječ je o

---

<sup>27</sup> Bilješka 24, str. 155.

<sup>28</sup> Bilješka 25, [https://www.academia.edu/19869125/Urban\\_Housing\\_Experiments\\_in\\_Yugoslavia\\_1948-1970](https://www.academia.edu/19869125/Urban_Housing_Experiments_in_Yugoslavia_1948-1970)

<sup>29</sup> Tsenkova, Sasha; The Legacy of Socialist housing systems, objavljeno u Housing policy reforms in Post-Socialist Europe: Lost in Translation, 2009. str.29 link: [https://books.google.hr/books?id=uNQGSwHCX\\_sC&pg=PA24&dq=the+legacy+of+socialist+housing+systems+pdf&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwiRr-28tZPWAhUI7BQKHZXiBFwQ6AEIJzAA#v=onepage&q=the%20legacy%20of%20socialist%20housing%20systems%20pdf&f=false](https://books.google.hr/books?id=uNQGSwHCX_sC&pg=PA24&dq=the+legacy+of+socialist+housing+systems+pdf&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwiRr-28tZPWAhUI7BQKHZXiBFwQ6AEIJzAA#v=onepage&q=the%20legacy%20of%20socialist%20housing%20systems%20pdf&f=false)

zajedničkom pogledu prema periodu modernizma kada je socijalna sigurnost bila na puno višoj razini nego danas<sup>30</sup>

Od 1970-ih centralna je vlada ciljano počela širiti "tržišni sektor" koji je, usprkos uživanju određene razine autonomije, i dalje podlijegao državnoj kontroli i regulaciji. Naime pokazalo se da makroekonomski planovi s vremenskih obuhvatom od pet godina (petoljetke) u stvarnosti nisu dovoljno fleksibilni unutar nepredvidivosti šireg tržišta te da je nemoguće predvidjeti unaprijed sve mogućnosti širih gospodarskih kretanja. Kraj toga, rješavanje stambenih pitanja, kao jednog od prioriteta, iziskivalo je velika sredstva iz proračuna pa se stoga uvođenje tržišnih principa može shvatiti i kao pokušaj olakšavanja pritiska na državnu blagajnu, sve više opterećenu rashodima. Primjena novih principa očitovala se u djelomičnom izmještanju administrativnih i finansijskih poslova izgradnje stanova s države na velike konglomerate i tvrtke koje su gradile stanove za svoje vlastite uposlenike, no i takve intervencije nisu uspjele riješiti problem kronične stambene nestašice.

Predstojeća dekada 80-ih iz današnje perspektive označava dekadentnu fazu socijalizma u kojoj se sve više otvorenije priča o prisutnim ekonomskim problemima koji se posredno odražavaju na stambeno pitanje. Sve su češće kritike, kako na opću politiku, tako i unutar diskursa o stanovanju koje podrazumijevale otvoreno prozivanje nefleksibilnog sustava kojemu se zamjera birokratizirana distribucija stanova, manjak transparentnosti te korupcija.<sup>31</sup> Stambeni sustav tadašnje države kao da je zapeo u petlju unutar koje neučinkoviti modusi djelovanja države i poduzeća nisu uspijevali pronaći adekvatan način financiranja stambene izgradnje što je rezultiralo njenim daljnjim smanjivanjem i održavanjem situacije nedostatka potrebnih stanova.

Važno je imati na umu da je gore spomenuta situacija usko vezana za postupne promjene unutar ekonomsko monetarnog sustava na globalnoj razini. Liberalizacija međunarodnog tržišta koja je otpočela prijelazom 1970-ih na 1980-e, kao i ekstenzivna privatizacija doveli su do fenomena „skupoće novca“ koji je dugoročno počeo nagrizati koncept socijalne države, stvorene u Europi nakon Drugog svjetskog rata. Takva zbivanja postupno su ustoličila kapital kao dominantnu i nadnacionalnu polugu koja je, posredstvom širenja i prihvaćanja neoliberalne doktrine, dobila globalnu komponentu i time uvelike doprinjela rušenju, do tad, bipolarnog svijeta. U kontekstu ekonomskog sustava bivše

---

<sup>30</sup> Aneli Dragojević Mijatović; Nostalgici smo za boljim životom, intervju s Marojem Mrduljašem, objavljeno u Novi List, 16.2.2014. [http://www.novolist.hr/Kultura/Ostalo/Maroje-Mrduljas-Nostalgicni-smo-za-boljim-zivotom?meta\\_refresh=true](http://www.novolist.hr/Kultura/Ostalo/Maroje-Mrduljas-Nostalgicni-smo-za-boljim-zivotom?meta_refresh=true)

<sup>31</sup> Bilješka 29

Jugoslavije isto je označilo početak problema koji se prvo odrazili na redukcije resursa, a potom i na porast javne potrošnje što je, kroz duži vremenski rok, rezultiralo kreditnom prezaduženošću i visokom stopom inflacije koje su 1986. dosegle 130%.<sup>32</sup> dok su se rate hipoteke nastojale zadržati na građanima prihvatljivoj razini. Posredno, to se odrazilo i na tempo građenja stambenih jedinica koji se., kroz 1980-e, postupno usporavao posredstvom rasta cijene rada i te posljedičnog nedostatka građevinskog materijala.

### 2.2.3 Arkadija neoliberalnog prostora

Trendovi neoliberalnog tržišta od 1980-ih naovamo, doveli su do postupnog smanjivanja uloge države, kako u općenitim socijalnim pitanjima, tako i u planiranju i provedbi stambenih politika, kako u Jugoslaviji, tako i u Europi općenito.<sup>33</sup> U samostalnoj Hrvatskoj se kriza socijalne države također očitovala u zamjetnom pasiviziranju aktivne državne politike po pitanju stanovanja unutar koje je rješavanje iste počelo primarno ovisiti o materijalnoj sposobnosti pojedinca i njegovoj sposobnosti snalaženja. Povukavši se iz planske izgradnje novih stanova država je, tijekom 1990-ih, djelatnost izgradnju stanova prepustila privatnim investitorima i developerima koji su u novim okolnostima često više vodili računa o profitu i vlastitoj koristi nego o namirenju društvenih stambenih potreba. Unutar takvih procesa, svojstvo građevine da funkcionira kao dom postaje sekundarno, a fokus dolazi funkcioniranje građevine kao čimbenika unutar cirkuliranja ekonomske akumulacije. Samo je manji dio stambenog fonda (oko 2%) ostao pod ingerencijom države, što se, uz postroženje i striktnja pravila o stjecanju prava korištenja na isti, pokazuje nedostatnim s obzirom na realne potrebe dok se preostale beneficije nalaze pod stalnim preispitivanjem.<sup>34</sup> Na legislativnoj razini EU danas ne postoje jasno definirane politike u vidu rješavanja tih potreba<sup>35</sup>, samo određene smjernice i preporuke, međutim svijest o nužnosti odgovora na te iste potrebe, već dugi niz vremena postoji u europskoj svijesti na razini partikularnih država. U kontekstu prednjače zemlje Sjeverne Europe, kao i zemlje s prisutnim i jakim socijalnim segmentom u njihovu uređenju. Marginalizirane grupacije poput siromašnih, hendikepiranih ili mladih obitelji u idealu bi trebali biti u fokusu državne brige po pitanju stanovanja.<sup>36</sup> Ukoliko država ne obavlja tu funkciju, a nominalno pripada demokratski uređenim i modernim zemljama, nameće se pitanje postaje li ona samo tehnički okvir za privatnu

---

<sup>32</sup> Bilješka 23, 5.str.

<sup>33</sup> Bilješka 2, str. 92.

<sup>34</sup> Bilješka 2; str. 90.

<sup>35</sup> Bilješka 22, 1.

<sup>36</sup> Svirčić Gotovac, Anđelina; New housing estates in the settlement network of Zagreb – Community infrastructure, str. 46

samovolju pri čemu ona onda počinje gubiti svoja socijalna svojstva, a djelomično i smisao. Recesija i financijska kriza s početka 21. stoljeća koja se u ponekim članicama EU, kao što je Hrvatska, razvukla na 6 godina, u kombinaciji s negativnim demografskim trendovima i starenjem stanovništva dodatno je ugrozila koncept „welfare state-a“ uopće dovodeći opstanak iste u pitanje. Nekretnina postaje roba, a u kontekstu bujajućeg tržišta nekretnina, ona biva hiperkomodificirana i kao takva jedna od glavnih poluga trenutnog ekonomskog sustava.

Uz ranije spomenute varijacije na temu socijalnog stanovanja važno je navesti da većina, u tu namjenu sagrađenog stambenog fonda, u europskim zemljama ide u najam po povoljnim uvjetima dok se u Hrvatskoj ideja bazira na kupovini stana uz djelomičnu državnu subvenciju<sup>37</sup> kao u slučaju POS-a. U tom kontekstu postoji suglasnost da navedeni program nije reprezentativni primjer socijalnog stanovanja nalik na one u drugim europskim zemljama, kao ni dio neke sustavne stambene politike, no usprkos tome program POS-a se, uz ponešto promjenjeni administrativni okvir, nastavlja provoditi sve do danas, gdje uz djelomičnu državnu asistenciju, građani mogu doći u posjed nekretnine po povoljnijim okolnostima od tržišnih. Argument da se u skladu sa zapadnim trendovima POS-om nastoji potaknuti vlasničko stanovanje zbog što manjih državnih troškova<sup>38</sup>, skreće pažnju s činjenice da je Hrvatska tom slučaju jedna od rijetkih europskih država bez adekvatne strategije u vezi stanovanja što potencijalno predstavlja izvor socijalne nesigurnosti za veliki broj građana.

---

<sup>37</sup> Bilješka 36

<sup>38</sup> Rajčić, Davor; Društveno poticana stanogradnja u Hrvatskoj, objavljeno u Građevinar 54 (2002.) 220.str.

## 2.3 Stambene prilike i politike u kontekstu Europske Unije

Prilikom promatranja opće fenomenologije stanovanja, te užeg segmenta socijalno usmjerenog stanovanja, u kontekstu EU, nužno je, poradi boljeg razumjevanja, imati u vidu heterogenost povijesnih, društvenih i ekonomskih segmenata različitih europskih država što u startu otežava jasno i jezgrovito definiranje. Najočitiiji primjer toga su razlike između razvijenijih zemalja zapadne i sjeverne Europe, od koje su većina starosjedioci u EU, te zemalja bivšeg Istočnog bloka koje su s početkom 1990-ih doživjele velike političke, gospodarske i društvene promjena što se posredno odrazilo i na djelatnost politika posvećenih problemu stambenih pitanjima.

Na razini EU, pravo na asistenciju države ili šire zajednice prilikom rješavanja stambenog pitanja dugo je vremena predstavljalo više načelni dio politike, povezan i naslonjen na povelju s ljudskim pravima, ali bez uključivanja specifičnih i jasnih praktičnih odrednica. Implicitne zakonske odredbe nisu postojale što je svakoj od članica davalo razrješene ruke prilikom osmišljavanja stambenih politika. Letimičnim pogledom na dostupne podatke uviđa se da svaka zemlja na zaseban, sebi svojstven način i uz prigodnu legislativu rješava problematiku socijalnog stanovanja.<sup>39</sup>

Svim današnjim EU državama zajednička je decentralizacija i deregulacija stambenih programa te izmještanje odgovornosti za njihovu provedbu s državne razine na neprofitne stambene organizacije što se provodi još od 1980-ih. Početkom 21. stoljeća, i posredstvom članstva u EU, tim se trendovima pridružuje i Hrvatska na način da se upravljanje POS-om pokušava decentralizirati, a više odgovornosti i autonomije prebaciti na jedinice lokalne samouprave. Istovremeno, u pogledu financiranja, sektor socijalnih politika usmjerenih ka rješavanju stanarskog pitanja slijedom rasta javne potrošnje, liberalizacijom tržišta i privatizacijom susreće se sa stalnim restrikcijama i problemima financiranja<sup>40</sup>. Taj je problem dodatno potpiren ekonomskom krizom i recesije krajem prve dekade 21. stoljeća što se nije samo odrazilo na siromašnije članice EU, već na cijeli svijet.

Na razini EU općenito se može uočiti visoki udio stanovništva koji u svom posjedu ima jednu ili više nekretnina. Taj udio varira od 51,8% (u slučaju Njemačke) sve do 96,5% u slučaju Rumunjske<sup>41</sup>, a zamjetne su općenito više stope vlasništva u zemljama bivšeg istočnog

---

<sup>39</sup> Eurostat – statistički podaci o stanovanju u Europi [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics)

<sup>40</sup> Bilješka 22

<sup>41</sup> Bilješka 39

bloka.<sup>42</sup> Među zemljama koje karakterizira visok postotak stanovnika koji u svom vlasništvu imaju nekretninu nalazi se i Hrvatska sa stopom od preko 85%.<sup>43</sup> Današnji relativno visok stupanj vlasništva nekretnina predstavlja naslijeđenu ostavštinu iz vremena veće socijalne sigurnosti unutar koje se do stana općenito moglo doći po povoljnijim uvjetima, ali i aktivnih stambeno socijalnih politika koje su isto uvelike potpomagale. Istodobno, stambeni fond izgrađen u tom periodu zastarjeva, kredite je, kao posljednicu recentne krize, generalno sve teže dobiti, a stan je novčano sve nedostupniji građaninu s prosječnim primanjima.

Sve navedeno dovelo je do razvijanja svijesti o potrebi stvaranja legislativne regulacije u smjeru poticanja društvene i teritorijalne kohezije što koincidira s recentnijim politikama združivanja i homogenizacije EU, čitljivim u Lisabonskom sporazumu, potpisanom 2007. Isti u segmentu socijalne politike jasno navodi odgovornost svake od članica za poticanje rješavanja stanarskog pitanja što podrazumijeva pristup svakog pojedinca adekvatnom životnom prostoru.<sup>44</sup> Međutim, iskazane smjernice po pitanju stanovanja dovoljno su općenite i formalno deklarativne što otvara prostor relativnosti primjene i omogućava daljnje raslojavanje između zemalja EU, što se i očituje praktično na način u kojem svaka država, ovisno o vlastitim okolnostima i mogućnostima, primjenjuje sebi svojstven model čime sektor socijalnog stanovanja varira u veličini od države do države. Na razini EU socijalni stanovi u ukupnom stambenom fondu zaprimaju 11%<sup>45</sup>, međutim prisutne su velike razlike sagleda li se svaka država zasebno. U državama sjeverne i zapadne Europe socijalni sektor tako zaprima i do 30% stambenog fonda (u slučaju Nizozemske) što predstavlja veliki kontrast u usporedbi s nekim zemljama južne i istočne Europe gdje taj sektor gotovo da uopće ne postoji ( Grčka i Baltičke zemlje)<sup>46</sup>. Važno je ukazati da se među tim zemljama nalazi i Hrvatska u kojoj segment javnih stanova, najbližih obliku socijalnog stanovanja, zauzima svega 2% ukupnog stambenog fonda.<sup>47</sup>

---

<sup>42</sup> Braga Michela, Palvarini Pietro; Social housing in EU, siječanj 2013.

[http://www.iut.nu/Literature/EU/EU\\_and\\_SocialHousing\\_Jan\\_2013.pdf](http://www.iut.nu/Literature/EU/EU_and_SocialHousing_Jan_2013.pdf)

<sup>43</sup> HINA; Hrvatska je pri vrhu zemalja EU prema vlasništvu stanovnika nad nekretninom, objavljeno u „Novi list“ 16.9.2013. [http://www.novolist.hr/Vijesti/Hrvatska/Hrvatska-pri-vrhu-zemalja-EU-a-prema-vlasnistvu-stanovnika-nad-nekretninama?meta\\_refresh=true](http://www.novolist.hr/Vijesti/Hrvatska/Hrvatska-pri-vrhu-zemalja-EU-a-prema-vlasnistvu-stanovnika-nad-nekretninama?meta_refresh=true)

<sup>44</sup> [http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C\\_.2013.044.01.0053.01.ENG](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2013.044.01.0053.01.ENG)

<sup>45</sup> Bilješka 42, str.9

<sup>46</sup> Bilješka 42, str.9

<sup>47</sup> Stambeno pitanje i kriza stanovanja, snimka predavanja održano u MSU-u u Zagrebu, 2016.

<https://www.youtube.com/watch?v=FYmwYXe2fWw> 25:30

Određivanje karakteristika socijalnog stanovanja tako ovisi o upotrebljenoj metodologiji te različitim parametrima koji se uzimaju u obzir. Izdanje „Encyclopedia of housing“ iz 2012. godine tako spominje dvije moguće konotacije koje implicira pojam socijalnog stanovanja. Prvi podrazumijeva sve vrste stanovanja koji imaju pokriće u direktnom ili indirektnom sufinanciranju što može podrazumijevati razne porezne olakšice, snižene kamatne stope, djelomično ili potpuno pokrivanje građevinskih troškova te javnih i komunalnih servisa poput cestovne infrastrukture i komunalnih priključaka. Zajedničko svojstvo ove metodološke nomenklature u kontekstu stanovanja sa socijalnom komponentom je inkluzivnost; odnosno podrazumijevanje da socijalno stanovanje predstavlja svaki oblik stanovanja koji dolazi s određenom olakšicom.<sup>48</sup> Druga opcija podrazumijeva tradicionalnije viđenje socijalnog stanovanja, osiguranog i financiranog sa strane države koje je namijenjeno kupovini ili iznajmljivanju. Ono također podrazumijeva stanovanje osigurano sa strane neprofitnih organizacija, privatnih ili javnih, što predstavlja dominantan model koji je zadnjih desetljeća preuzeo taj zadatak od države.

Laurent Ghekiere pak raspoznaje dva modela socijalnog stanovanja. Prvi podrazumijeva univerzalističku stambenu politiku koja funkcionira na način da javne organizacije izlaze u susret svojim građanima te cjelokupnoj populaciji omogućuje pristup rješavanju stambenog pitanja pod jednakim uvjetima. Ti uvjeti podrazumijevaju određenu razinu kvalitete stana, koja je obično propisana pravilnikom te cijenu stana usklađenu s prosječnim primanjima unutar određene države. Osiguravatelji usluge mogu biti organizacija lokalne samouprave ili različite neprofitne organizacije koje istovremeno imaju ulogu regulatora cijena, koji sprječava bitno velike razlike u cijeni između ostalih, privatnih investicija. Teoretski gledano, univerzalistički pristup predstavlja logičnu evoluciju društvenog stanovanja, geografski je prisutan primarno u razvijenijim, mahom zemljama zapadne Europe te u njegove korisnike spadaju radnici, odnosno osobe šireg srednjeg sloja.<sup>49</sup> Takav pristup primjenjuje se u gospodarski razvijenim državama s tradicijom i kultiviranim socijalnim politikama poput Švedske, Nizozemske i Danske gdje je udio takvih stambenih jedinica preko 20% u ukupnom raspoloživom stambenom fondu<sup>50</sup> što je znatno više od europskog prosjeka.

S druge strane, postoji targetiran, odnosno ciljani pristup koji se primjenjuje u većini EU zemalja. Takva politika podrazumijeva dostupnost socijalnog stana osobama i ciljan koje

---

<sup>48</sup> Bilješka 42, str.8

<sup>49</sup> Bilješka 22, str.12.

<sup>50</sup> Bilješka 42, str.12.

ispunjavaju unaprijed određene uvjete, a nisu u financijskoj mogućnosti svoje stambene potrebe zadovoljiti na otvorenom tržištu<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Bilješka 42, str.12.



### 3. STAMBENO PITANJE U SAMOSTALNOJ HRVATSKOJ

#### 3.1 Stambene prilike u Hrvatskoj tijekom 1990-ih

Potreba za sigurnošću, zaklonom ili u ovom kontekstu – „krovom nad glavom“ spada u osnovne potrebe ljudskog bića. Načela solidarnosti, zbrinutosti, pokroviteljstva i potpomaganja duboko su utisnuta u ideju socijalno razvijene, moderne i progresivne države. Deklarativno se vodeći tim idejama država ima moralnu odgovornost i idejnu obavezu pomoći svojim građanima, ukoliko sami nisu sposobni za isto, u rješavanju svog stambenog pitanja.

Raspadom bivše Jugoslavije raspao se i dotadašnji, velikodušni, stambeni sustav koji je svoje mjesto prepustio, po prosječnog građanina, raznolikijem ali nestalnijem i nesigurnom - tržišnom sustavu. Načela egaliteta, preko kojih je socijalizam zagovarao opće pravo na stan, i unutar kojeg se po prilično povoljnim i naklonjenim okolnostima moglo doći u posjed nekretnine za koju bi rata kredita nerijetko bila simbolična, smijenilo je uvođenje tržišnih principa koje je koincidiralo s političkim osamostaljenjem Hrvatske. Prilikom prijelaza s jednog na drugi ekonomski model državne intervencije na području stanogradnje praktički su zamrle te je rješavanje tih pitanja prepušteno slobodnom tržištu i privatnom sektoru. U državnom su vlasništvu ostali društveni stanovi, pretežno građeni u periodu socijalizma, koji su činili preko 20% sveukupnog stambenog fonda te su ranije bili namjenjeni najmu po povoljnim uvjetima, najčešće onima niže platežne moći. Pod okriljem nove stambene reforme u kojima su preispitivana dotadašnja stambena prava, društveni su stanovi, na kojima je postojalo stambeno pravo, početkom 1990-ih stavljeni na slobodno tržište. To se događalo u osvit ratnog vremena, država je hitno trebala novac, te je uslijed tih iznimnih okolnosti bilo moguće kupiti stan po 10-15% realne tržišne cijene. Kao primjer Gojko Bežovan navodi slučaj prosječnog društvenog stana u Zagrebu veličine 56m<sup>2</sup> koji se u jednom periodu krajem 1991. mogao kupiti za svega 9251 DEM.<sup>52</sup> No uslijed izostanka primjerene zakonske regulative, koja nije postojala sve do 1994., događale su se situacije u kojima su se okretniji i materijalno sposobniji za nevelike novce domogli više stanova te su ih kasnije na tržištu preprodavali za 10-15 puta veću cijenu, ne plaćajući porez, čime je izvršena svojvrna institucionalizirana pljačka.<sup>53</sup> No, fenomen privatizacije stanova nije specifičan Hrvatski slučaj; slične su se situacije događale u svim tadašnjim raspadajućim socijalističkom državama, unutar kojih su političke, ekonomske i društvene promjene, uz nedovoljnu

---

<sup>52</sup> Bilješka 2, 95.str.

<sup>53</sup> Bilješka 12

regulaciju, omogućile vjerojatno najveći transfer vlasničkih prava u povijesti.<sup>54</sup> Na stanarskom se pitanju time izvršio svojevrsan prevrat, ili regres, gdje je teško izborna djelomična dekomodifikacije razvijana u poslijeratnom periodu anulirana u veoma kratkom vremenu. Pri tom je nedovoljna zakonska regulacija i kontrola provedbe određenim interesnim i bolje situiranim krugovima, slučajnim ili namjernim previdom, omogućila tajkunizaciju, stjecanje više takvih nekretnina, bivših društvenih stanova, pri čemu su neki stekli značajnu materijalnu korist.

Od 1990-ih naovamo, na području Hrvatske zamjetno je usporavanje u izgradnji i proširivanju stambenog fonda posebice u usporedbi s ranim 1980-ima kada se gradilo i po trideset tisuća stambenih jedinica godišnje. U novim okolnostima izgradnja stanova primarno je prepuštena tržištu, uz no uz spori obrt kapitala, visoku tržišnu cijenu, nedostatak novca za pokretanje proizvodnje te slabu kupovnu moć stanovništva maleni je broj investitora našao svrsishodno sudjelovati u izgradnji i prodaji stanova. Slaba kupovna moć stanovništva u kombinaciji s konstantnim rastom tržišnih cijena stanova u tadašnjoj Hrvatskoj, te selektivnom i nepovoljnom kreditnom ponudom poslovnih banaka, doprinjela je najmanjoj aktivnosti na području stanogradnje u zadnjih 40 godina. Koncem 1990-ih na godišnjoj je razini građeno svega 12000 stanova godišnje od kojih bi se prodala svega desetina, a od te brojke čak 60% u Zagrebu.<sup>55</sup>

Iz perspektive visine primanja, prosječnom je kupcu, po gore navedenim uvjetima, stan bio apsolutno nedostupan, a čak su i građani s natprosječnim primanjima teško mogli riješiti svoje stambeno pitanje unutar otvorenog tržišta. Rješenje se može nuditi kroz najam stana, koji bi u slučaju reguliranosti i prilagođenosti hrvatskim uvjetima također bio socijalno orijentiran, međutim Republika Hrvatska nema uređen i razvijen najamni sektor, kao ni dovoljan broj stanova u svom vlasništvu, da bi mogla pratiti trendove kao u razvijenim zapadnoeuropskim zemljama. Također izostaje zakonska regulacija koja bi utvrđivala okvirne cijene istog tako da isto ostaje prepušteno usmenom dogovoru

Problem nestašice i nedostupnosti stambenog fonda zahvaća sve bivše socijalističke države, a izvire iz promjene političko ekonomskog sustava koji se zatim odrazio i na društveno. Unutar istog je preobraženo shvaćanje stanovanja na način da je "socijalnu funkciju stana kao doma proces denacionalizacije i privatizacije nekretnina dopunio novom,

---

<sup>54</sup> Stvarnost prostora - David Madden i Peter Marcuse: Protiv komodifikacije stanovanja, objavljeno 16.12.2016 <http://radio.hrt.hr/ep/david-madden-i-peter-marcuse-protiv-komodifikacije-stanovanja/186588/>

<sup>55</sup> Bilješka 38

ekonomskom funkcijom".<sup>56</sup> Stan postaje nekretnina i kao takav poluga ekonomskog sustava Nesumnjivo je da je privatizacija koja se dogodila u bivšim socijalističkim zemljama, kako na općem gospodarskom, tako i uže, na stambenom planu, mnoge građane dovela u nezavidne pozicije.

Promjena ekonomskih okvira dovela je do neizbježnih promjena u gospodarskom funkcioniranju i nužnih rekonstrukcija unutar radnih kolektiva, gdje su se starija građevinska poduzeća, s iskusnim stručnjacima i razvijenom operativom, susrela s nizom problema u prilagodbi novim tržišnim okolnostima.<sup>57</sup> Nerijetko su isti u ranijim vremenima svoje aktivne djelatnosti upravo bili jedni od glavnih generatora gospodarskog rasta i predmet izvoza u zemlje trećeg svijeta. Političko demontiranje socijalne države početkom 1990ih odrazilo se na stambenu politiku unutar koje više nisu građeni veliki stambeni kompleksi, niti išta drugo što je bilo i malo šireg značenja.<sup>58</sup> Stanogradnja i rješavanje stambenog pitanja je, kao ranija državna odgovornost, sada prešlo u ruke privatne sfere podliježući istim tržišnim zakonima. Stupivši na građevinsku scenu, privatnici su, često s povlaštenim pozicijama ostvarenim u suradnji s određenim političkim establišmentom, kao svojevrzni landlordovi, rješavanju stambene problematike često pristupali "ad hoc", bez adekvatnog znanja ili razvijene svijesti o potrebama stanovništva. Njihove investicije često su se svodile na pojedinačne građevinske zahvate, često unutar neprikladnih i stješnjenih parcela, postojeće urbane matricu nerijetko uništavajući i zatirući javni prostor.<sup>59</sup> Veliki dio tih privatnih inicijativa često nije urbanistički niti infrastrukturno adekvatno isplanirana, pri čemu se osiguravanje tih komponenti prepušta mahom gradskim institucijama i javnim sredstvima. U takvim ponašajnim karakteristikama sadržana je nesmiljena želja za profitom privatnih investitora bez svijesti ili empatije za potrebe stanovništva koji svoje stambene probleme nisu u stanju riješiti pod tržišnim uvjetima. Nesmiljena orjentiranost na profit dobro se sumira kroz izgradnju urbanih vila, stare tipologije stanovanja višeg standarda, u nas utemeljenoj na povijesnom modelu zagrebačke najamne vile iz 30ih godina 20. stoljeća.<sup>60</sup> Njena niža početna investicijska vrijednost, zbog manjeg formata i usitnjenije parcele, omogućavala je gradnju manjim, logistički i financijski ograničenim, građevinskim poduzetnicima. Istovremeno neregulirana administracija dozvolila je kolonizaciju takvih tipologija koja je doslovce metastazirala u suburbanim ambijentima,

---

<sup>56</sup> Oris 52; Planišček, Anja: Da li je stanovanje još uvijek politički problem?

<sup>57</sup> Bobovec, Borka i Mlinar Ivan; Program društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj. Prostor, 142.str.

<sup>58</sup> Oris 58, Arhitektura treba biti primjerena i dostižna, 83.str.

<sup>59</sup> Bilješka 37

<sup>60</sup> Mrduljaš, Maroje; „Testiranje stvarnosti“, objavljeno u „Suvremena Hrvatska arhitektura“ Oris, Zagreb 2009., 220.str

poput zagrebačke podsljemenske zone. Javna medijacija takvih projekata i njihovo proklamiranje kao „ekskluzivno, vrhunski, luksuzno stanovanje 1. klase“,<sup>61</sup> namjenjeno boljestojećim građanima, koje često nije odgovaralo realnom stanju na terenu, predstavlja jedan od vjernih odraza izniklih društvenih fenomena unutar hrvatske tranzicije.

Vjera da su slobodno tržište i privatna inicijativa u stanju sami riješiti probleme stanovanja rezultirali su izopćavanjem ranijih odredbi unutar ustava gdje se nakon 1990 prestaje navoditi obaveza države u potpomaganju podmirenja njihovih stambenih potreba građana. Istovremeno problem stanovanja u Hrvatskoj, ali i općenito u postsocijalističkim zemljama, dodatno je isprovociran nedostatkom financijskih sredstava unutar državne blagajne koji bi se u idealu mogli ulagati u socijalni sektor, poput osmišljene i socijalno usmjerene stanogradnje. Gospodarske poteškoće u prilagodbi novim tržišnim okolnostima u kombinaciji s državnim deficitom onemogućavale su stabilnost, dugoročno planiranje i pametnu redistribuciju sredstava, nužnu za organizirane i dugoročne politike. Ipak goruća pitanja vezana za zbrinjavanje ratnih invalida i branitelja našla su se na dnevnom redu 1997., kada je s provedbom započeo program stambenog zbrinjavanje stradalnika Domovinskog rata. Isti je proveden u periodu 1997.-2006. i unutar njega je sagrađeno i kupljeno 5473 stana. Ti su stanovi građani za ciljanu grupaciju, prodavani istim pod izrazito povoljnim okolnostima, umanjениh cijena usklađenih sa stupnjem tjelesnog oštećenja.<sup>62</sup>

Početak 21. stoljeća konačno je neke stvari, u kontekstu državne intervencije na pitanjima stanovanja, pomaknuo s mrtve točke uvođenjem programa POS-a. Paralelno s njim vrši se, ovisno o tržišnim okolnostima, izgradnja novih stambenih jedinica sa strane privatnih investitora. Agilan privatni sektor u zadnjih je petnaestak godina uspio je preokrenuti negativnu statistiku stvorivši situaciju gdje na tržištu postoje brojni neprodani stanovi koji stoje prazni. Ista, u komparaciji s POS-om, gradi daleko veći broj stambenih jedinica koje zatim prodaje na otvorenom tržištu po cijenama koje po četvornom metru uvelike nadilaze POS-ove što ograničava pristup brojnim pojedincima u potrazi za vlastitom nekretninom. U prilog tome ide činjenica da veliki stanova, izgrađenih pod tržišnim okolnostima, u periodu od 2000. do danas, zbog istih razloga stoji neprodan.

---

<sup>61</sup> Bilješka 60, 222.str

<sup>62</sup> Bežovan, Gojko; Stanovanje i stambena politika - Socijalna politika Hrvatske

## 4. HRVATSKI (URBANI) PROSTOR

Hrvatski teritorij općenito se odlikuje iznimnom vrijednošću krajolika, regionalnom raznolikošću i značajnim stupnjem prirodne očuvanosti, koji u kombinaciji s nezagađenim okolišem, omogućuje visoku kakvoću življenja.<sup>63</sup> Iz kulturno antropološkog i graditeljsko povijesnog aspekta hrvatski urbani prostor tematski je raznolik s mnogobrojnim arhitektonskim reminiscencijama i aluzijama slijedom svoje kompleksne povijesti i društvenih prilika. Tako oblikovan unutar različitih epoha i političkih okvira on svojim naslijeđem svjedoči o ovom prostoru kao mjestu preklapanja interesa i pretapanja stilova, prostoru na marginama, s kojim ni zapad, koji se ovdje toliko hini, u određenim trenucima nije znao kako da se nosi.

Promatrajući iz današnje perspektive, primarno veće urbane cjeline, radi se o tipološki, kronološki i stilski heterogenom urbanom prostoru unutar kojeg širim pejzažom kvantitetom dominiraju objekti izgrađeni nakon Drugog svjetskog rata. Međutim unutar te ukupne sume objekata također se može uočiti jasna distinkcija između planiranja šireg i užeg mjerila, planskog i neplanskog, kozmopolitskog i ruralnog, misaonog i reflektivnog. Riječima Maroja Mrduljaša, hrvatski urbani pejzaž karakterizira kolaž autorskog i nemoderiranog urbaniteta<sup>64</sup> Platforma za takvu urbanu situaciju utemeljena je, logično, na obuhvatnom spletu okolnosti; koliko na povijesnim perpetuacijama, toliko na izostajanju slijedovanja adekvatne prostorne politike kao i šire kulture koncenzusa te svijesti o javnom/privatnom prostoru.

### 4.1 Izgrađeni prostor do sredine 20. stoljeća

U periodu do Drugog svjetskog rata sveukupni izgrađeni urbani prostor bio je znatno manjeg obima nego što je danas, a njegovo je definiranje podlijegalo je do današnjeg dana istovjetnoj intenciji koja je artikulirani i moderirani prostor stvara primarno u prostoru užeg i šireg centra. Aktivnija arhitektonsko-urbanistička djelatnost u nas korespondira s periodom industrijalizacije te periodom prijelaza iz 19. u 20. stoljeća. Takvu prostornu orijentaciju karakterizira ortogonalna mreža te nevelika katnost objekata koju je većina naših urbanih sredina naslijedila iz gore navedenog perioda. Kasniji period međuraća (1918.-1941.) nije period velike arhitektonske aktivnosti što nužno ne implicira i samanjenu arhitektonsku kvalitetu, dapače radi se o periodu afirmacije Zagrebačke škole arhitekture koja je u širem,

---

<sup>63</sup> Bilješka 10, str. 222

<sup>64</sup> Maroje Mrduljaš, Maroje; Stanovanje na rubu – POS, objavljeno u Oris 34

urbanističko prostornom kontekstu, s vremenom postala važan i integralni dio šire nacionalne kulture. Intenzivirana suradnja na međunarodnoj razini i kontakti hrvatskih arhitekata sa eminentnim imenima svjetske arhitekture (Hans Poelzig, Le Corbusier) omogućili su dosluhe s aktualnošću i dotok kvalitetnih ideja. Iako je u tom periodu izgrađeno pregršt kvalitetne arhitekture, njezin je prostorni domašaj, s izuzetkom određenih zahvata unutar većih urbanih cjelina, skroman te se najčešće svodi na zasebne intervencije i izgradnje koje selektivno ulaze i dopunjavaju postojeću urbanu strukturu. Bolje uređenje gradskog središta odredilo je potiskivanje radništva na periferiju<sup>65</sup>, a predgrađe u tom vremenu ostaje, kao i u kasnijim periodima, van aktivnog fokusa; urbanistički i arhitektonski prepušteno individualnim nahođenjima i akcijama, ruralno u svom uređenju i načinu života, naseljeno stanovništvom nižeg materijalnog standarda. Izuzetak predstavljaju određene zone rezidencijalnog stanovanja, namjenjene boljestojećima, poput zagrebačke Novakove ulice, gdje arhitekti i urbanisti aktivno rade u stvaranju prostora stanovanja višeg standarda, no takvi zahvati ostaju rijetki primjeri i više su iznimka nego pravilo.

#### 4.2 Period 1945.-1990.

Period 1945.-1990., odnosno Titove Jugoslavije, općenito predstavlja period modernizacije u kontekstu sveobuhvatnosti svoje intencije da uredi, organizira i emancipira južnoslavenski, a u sklopu toga i hrvatski kulturni krug. U demografskom je smislu, posredstvom ekstenzivne industrijalizacije i centralizacije, taj period obilježen intenziviranjem deagrarizacijskih procesa te refleksnom urbanizacijom što je stvorilo nužnost urbanističkih širenja. Isti su, slijedom modernističkih ideala i vizija novog društva, ali i potreba, nerijetko planirali široke prostorne zamahe, čak i metropolitanskih vizura, koji bi redefinirali prostor. Navedeni planovi i njihove kasnije realizacije pritom su se primarno odnosile na veće urbane strukture. Istovremeno, potrebe umnoženog gradskog stanovništva zahtjevale su adekvatan dom te se na sustavnoj razini pribjegavalo gradnji cijelih naselja i infrastrukturnih objekata; većih dimenzija i veće katnosti od onih građenih ranije, uz upotrebu nove tehnologije i građevinskih tehnika. Ti su zahvati proširili prostorni obim grada, stvorivši urbanu sredinu i metropolitanske pejzaže na bivšim ruralnim prostorima.

Široke prostorne geste novoizgrađene infrastrukture, bile su sastavni dio prostornih politika inspiriranih idealom modernizma i egalitarnosti, ali i simbolična poruka novog

---

<sup>65</sup> Radović Mahečić, Darja: Socijalno stanovanje međuratnog Zagreba, Horetzky, Zagreb, 2002., str.56

političko društvenog sustava o njegovoj sposobnosti utiskivanja ideja novog poretka u prostor. Iako su se u početku isti provodili nizom „dobrovoljnih“ radnih akcija iste su, pogotovo kasnijih desetljeća, financirane velikodušnim kreditima, a njihova je konačna realizacija najčešće predstavljala samo parcijalno ostvarenje arhitektonsko-urbanističkih planova. Slijedom toga, iste su primarno unutar većih urbanih sredina, ostavile veliki broj nedefiniranih i ispražnjenih prostora koji su u velikodušnoj maniri postali javna mjesta predaha i relaksacije unutar urbsa. Manje sredine, bile su izložene manjim urbanizacijskim pritiscima, te je sukladno tome njihov intimniji i ambijentalni karakter proživio manje intenzivne promjene.

#### 4.3 Tranzicija

Fenomenologija tranzicije u hrvatskom je slučaju bila sveobuhvatna; ona nije donijela promjene samo na političkom ili ekonomskom planu već je prouzročila zamjetne promjene u kolektivnom društvenom sklopu. Tranzicija se odrazila na način kako ljudi žive, vrednuju stvari, na njihove želje i zahtjeve što je popratilo razvijanje osjećaja individualizma koji je počeo zamjenjivati, u socijalizmu toliko gajeno, kolektivno. Turbulentne okolnosti reducirale su opseg socijalno usmjerenih stambenih politika koje su ustvari tijekom 1990-ih postale nepostojeće, a Hrvatska je počela zaostajati po tom pitanju za većinom Europskih zemalja.

Takva paradigmatička tranzicija u svjesnom odvijala se u okvirima jedne cijele kulture, odnosno nacionalnog bića te u tom obimu nije mogla zaobići pitanja kulturnog identiteta kojeg je i arhitektura sastavni dio. Sustavno uključivanje Hrvatske u tokove svjetskog kapitala od početka 1990-ih, uz labavu zakonsku regulativu, odrazilo se na planiranje i gospodarenju prostorom, nažalost nerijetko s neadekvatnim, neartikuliranim pristupom koji naglašava partikularne, a ne opće interese.<sup>66</sup> Takav partikularan pristup očituje se upravo u tržišnoj samovolji i izostanku šire socijalne uvidavnosti, uskom prostornom zoniranju koja često ne pridaje dovoljnu pažnju prostornim datostima i arhitektonskom kontekstu. Kapitalu su, izostankom primjerene političke regulative, ili čak u usko dogovornom, interesnom zaobilazanju iste, odrješene ruke prilikom stvaranja novih materijalizacija u prostoru. Veće investicije u praksi su i većeg mjerila; uklapajući se u postojeću gradsku strukturu one, gotovo stihijski, zauzimaju neizgrađene prostore. Do istog je dovela logika „niskih ulaganja i visokog profita“<sup>67</sup> unutar kojeg takve investicije parazitiraju na postojećoj infrastrukturi grada, tehničkoj i društvenoj bez da nužno ulažu u istu. Zabrinjavajuće je pritom, što je javni interes

---

<sup>66</sup> Bilješka 10, str. 223.

<sup>67</sup> Mattioni, Vladimir; Plan grada, objavljeno u Zagreb-modernost i grad.2003.

gotovo nepostojeći unutar prostornog djelokruga privatnog kapitala. Sagledaju li se situacije o izgrađenom okolišu, zamjećuju se brojni slučajevi u kojima je zamjetno gotovo nasilno uguravanje novih objekata u već izgrađen prostor čime drastično rastu koeficijenti izgrađene parcele, što je neprihvatljivo za tako male gradove i tako malu državu kao što je Hrvatska.<sup>68</sup>

Istovremeno napuštanjem socijalističkog ideala egalitarizma i porastom uloge kapitala, primjetna je, u početku suptilna, ali rastuća segregacija unutar urbanog prostora koja rastače ranije prisutnu društvenu koheziju. Pojam "grada kao zajednice" postaje simboličan termin, a sve manje materijalan i stvaran unutar prostora i društva budući da moderni gradovi postaju prostorno vrlo fragmentirane nakupine mnogostrukih fizičkih dijelova unutar kojih svaki dio grada živi svojim "stilom života"<sup>69</sup>

Sagledavajući tipologiju stambene arhitekture, odnosno višestambenih zgrada, primjetan je određeni raskid s trendovima započetim u socijalizmu, koji je nastupio još 90-ih. Organizirana gradnja naselja sa strane javnog ili privatnog sektora, iako još uvijek prisutna, odvija se kvantitativno i prostorno u puno manjem obimu i ambiciji. Izgradnja spomenutih odnosi samo na najveće urbane cjeline Zagreba, a odnendavno i Splita, dok manje administrativne jedinice primarno grade zasebne stambene objekte. Primjetan je međutim različit odnos privatnog i javnog prema prostoru; interes za profitom, odnosno za držanjem cijene uz spuštanje troškova, manifestira se kroz generičku arhitekturu, štednju na kvaliteti i količini materijala i izostanku artikulacije okolnog prostora, nerijetko karakteriziraju privatne interese. Indikativan je i podatak da pri tome hrvatski privatni investitori u građevinu osiguravaju profit od 10-20% po ukupnoj vrijednosti, što nadmašuje udio koliko ostvaruju njihove kolege u drugim europskim državama<sup>70</sup> Štednju na kvalitetnim arhitektonskim uslugama, materijalu, potrebnim komunalnim radovima ali i standardu stanova privatni će investitor nerijetko opravdati „racionalizacijom“, dok isto iz perspektive korisnika, odnosno kupca, isto vodi ka stvaranju „spavaonice s doručkom“<sup>71</sup> Efekti takvog razmišljanja unutar urbanog prostora eklatantno su vidljivi su na primjeru zagrebačke Trešnjevke i Trnja gdje se tijekom 90-ih, ali nažalost i dalje, odvija gotovo nasilna parcelizacija i praksa uklapanja

---

<sup>68</sup> Oris 52; Mladen Jošić: Stanovanje - Znanje

<sup>69</sup> Šarinić Jana, Čaldarević Ognjen; Suvremena sociologija grada, str.25

<sup>70</sup> Bilješka 68

<sup>71</sup> Bilješka 68



neosmišljenog i neadekvatnog objekta u ranije izgrađeni, novim uvjetima nepripremljen prostor.<sup>72</sup>

Rast cijena zemljišta, kao i neriješena imovinsko pravna pitanja, stambenu je izgradnju, posebice onu djelomično socijalnog karaktera i niže cijene kakav je POS, zacrtao u predgrađu, nerijetko na rubovima čitljive urbane morfologije grada dok centar, i područja nadomak centra postaju bipolarni prostori. Mjesta potencijalno ekskluzivnog stanovanja koja su izmješana s preostalim, mahom starijim vlasnicima koji su svoju nekretninu stekli u drugim okolnostim, drugačijeg društvenog sustava te uglavnom nisu u mogućnosti rješavati svoje stambeno pitanje na tržištu niti obnoviti postojeću. S druge strane prisutni su suburbanizacijski procesi, kao svojevrsna emulacija "američkog sna" koji predstavljaju potkrijepu težnji pojedinca za vlastitim životnim prostorom; kućom s vrtom. Većina ljudi, s materijalnim sposobnostima, ipak želi živjeti u kući s vrtom što je za posljedicu imalo hipertrofiju samostalnih obiteljskih kuća u prostoru što je, slijedom izostanka primjerenog urbanizma, dovelo do devastacije određenih pejzaža u rururbiji. Predgrađe ima svoje prednosti, a to su prilagodljivost, sloboda da se mijenja i oblikuje prema želji stanovnika. Međutim takvi su procesi često plod individualnih, odnosno privatnih inicijativa - partikularno vođenih i manjkavih u viziji i provedbi, a ne rezultat osmišljene politike što, izostankom šireg koncenzusa, nerijetko dovodi do disfunkcije urbanih i infrastrukturnih elemenata. Arhitektonski relevantna gradnja na području individualnog stanovanja, posebice 90-ih godina, je rijetka<sup>73</sup> te čini apsolutnu manjinu izgrađenog fonda privatnih kuća. Također izostankom adekvatne prostorne politike, omogućava se pretjerana akumulacija stanovništva u određenim prigradskim zonama što narušava inicijalni ideal stanovanja u prigradu, kao mirnog mjesta okruženom prirodom.

Deklarativni humanizam i ideali arhitekture ostaju kratki u bitci s konkretnom praksom i realnošću. Teorija i ideali postoje ali često, posredstvom ekonomske računice, nemaju snage izići na kraj sa samovoljom investitora koji želi što više kvadrata za što manje novaca. Kako bi preživjela, arhitektura je primorana sklapati kompromise ali se često i sama kompromitira svojom samodopadnošću i svojevrsnom elitizacijom na razini Elle časopisa što su izraženi trendovi zadnjih par godina. U arhitektonskom, ali i širem kontekstu, djeluje kao da čovjek prestaje biti mjera svih stvari. Individualan trud i želja za humanizacijom često

---

<sup>72</sup> Penić, Goran; Nova su naselja pravo ruglo u usporedbi s onima iz 60-ih, objavljeno u „Jutarnji list, 2.11.2009. <http://www.jutarnji.hr/vijesti/zagreb/nova-su-naselja-pravo-ruglo-u-usporedbi-s-onima-iz-60-ih/2864063/>

<sup>73</sup> Bilješka 60, 222.str

ustuknu pred čistom računicom, te tako djeluju neprepoznati i obezvrijeđeni stojeći na putu privatnim interesima, čijoj karakterizaciji pristaju sinonimi pohlepe i bezobzirnosti.

## 5. PROGRAM POS

POS je prije svega kratica za "program poticane stanogradnje". Postojeći na razini sintagme POS ostavlja prostor za širok spektar implikacija i referenci, a semantička analiza nam može ponešto reći o idejnoj usmjerenosti, ali ne puno i o obimu programa. Prije svega POS je "program", odnosno sadržaj i cilj rada kakve djelatnosti, u ovom slučaju političke opcije ili generalne politike, koji treba izvršiti.<sup>74</sup> Imperativ izvršavanja u ovom slučaju postoji na deklarativnoj razini; politika se obvezala na ispunjavanje određene kvote međutim izostaju specifičniji podaci koji govore o trajanju ili obimu istog. U praktičnom političkom životu Republike Hrvatske se kroz demokratske prevrate novoizabrana opcija međutim ne obvezuje izvršiti programe nadglasane opcije tako da sljednost, propulzivnost te konačno dugoročnija provedba programa POS-a dolazi u pitanje. Poticaj (u ovom slučaju "poticane") označava sinonim za nešto što potiče na kakvu djelatnost ili postupak.<sup>75</sup> U ovom kontekstu isto se odnosi na materijalno pokriće, vrstu financijske olakšice ili stimulansa osiguranog sa strane države koja je očigledno glavni pokrovitelj programa. Stanogradnja (u ovom slučaju "stanogradnje") je djelatnost koja se bavi izgradnjom stanova. Naziv "Program poticane stanogradnje" očigledno svjedoči o ciljanoj i usmjerenoj aktivnosti koja teži pomoći građanima u rješavanju problema kvantitete i kvalitete stambene izgradnje. Sintagma je međutim dovoljno obuhvatna i nespecifična prilikom odašiljanja informacije te nam ne može reći više o samoj provedbi, aktivnostima i konačnom uspjehu, odnosno kontekstu programa

U praktičnom smislu POS je sastavni dio šire politike koji ima odgovoriti na specifične hrvatske gospodarske prilike i probleme unutar fenomenologije stanovanja. Osnovna ideja uključivala je osmišljavanje programa koji bi građanima mogao osigurati mogućnost kupnje vlastitog stana po cijeni najma, odnosno pod uvjetima koji omogućavaju da mjesečna rata otplate bude u razini, ili čak ispod, cijene mjesečne najamnine koju građani plaćaju kao podstanari.<sup>76</sup> Provedba program (POS) je praktično započet krajem 2001. godine kao reakcija na dotadašnje stanje obilježeno nestašicom stambenog fonda i izostanak adekvatne, socijalno osviještene, stambene politike. Isti su pratile ambicije unaprijeđenja stambene politike ali i razvoja arhitektonske kvalitete, što je posebice vidljivo u njegovoj prvoj fazi do 2005. godine. Namjenjen je prije svega građanima Republike Hrvatske koji prvi put stječu stan u vlasništvo za potrebe svog stanovanja, kao i kupnji od strane jedinica lokalne

---

<sup>74</sup> <http://hjp.znanje.hr/index.php?show=search>

<sup>75</sup> Bilješka 74

<sup>76</sup> Čačić, Radimir, Kupnja stana po cijeni najma, u Ostvarenja. HNS-Liberalni demokrati, Zagreb . str.136

samouprave koje bi ga mogle iznajmljivati po socijalno prihvatljivim uvjetima, a u ponešto izmjenjenim administrativnim okolnostima provodi se i u 2017. godini.

## 5.1 Političke i gospodarske prilike oko POS-a

Tijekom ratnog perioda i konsolidiranja države tijekom 1990-ih, fokus je, u domeni unutarnje politike, bio na državotvornim pitanjima i rješavanju materijalne štete nastale ratom što je predstavljalo veliki financijski teret. Istovremeno, u domeni vanjske politike, oglušivši se na vanjske prigovore o nepoštivanju manjinskih prava, Hrvatskoj su nametnute međunarodne sankcije koje su zemlju postavile u svojevrsnu izolaciju koja se pak odrazila na stagnaciji ionako slabo razvijenog gospodarstva. Upravo je nezavidno stanje gospodarstva, obilježeno visokim stopama nezaposlenosti (preko 20%)<sup>77</sup> i gospodarskog pada (-0,4% 1999. godine)<sup>78</sup>, kraj tajkunizacije privilegiranih i nametanja nacionalističkog diskursa, kao jedinog ispravnog, pogodovalo zasićenosti građana generalnom klimom u zemlji i rastućem nezadovoljstvu. Izbori organizirani 3.1.2000 doveli su do značajnih političkih promjena unutar kojih je, nakon desetogodišnje vlasti, s vlasti sišao desno orijentirani HDZ, a vlast preuzela koalicija udruženih stranaka okupljenih oko ideja ljevice i lijevog centra predvođenih SDP-om.



Slika 2 : Izborni pobjednici 2000., (s lijeva na desno) Radimir Čačić, Ivica Račan i Zlatko Tomčić (izvor Jutarnji List)

<sup>77</sup> Ott, Katarina; Neslužbeno gospodarstvo u Republici Hrvatskoj, u „Financijska teorija i praksa“, br.1 (2002) <http://web3.ijf.hr/FTP/2002/1/ott.pdf> str.3 Tablica 1:Osnovni ekonomski pokazatelji u RH 1994.-2000.

<sup>78</sup> Bilješka 77

Politička smjena koincidirala je s osjećajem demokratizacije društva i otvaranjem prostora za one koji se nisu uklapali u ranije uspostavljenu sociološko-političku matricu naglašenog desnog političkog diskursa i sve njene implikacije<sup>79</sup>. Paralelno s tim, nova vlast je državu ponovo uključila u međunarodne tokove čime se lakše moglo uključiti u mrežu kapitala te korištenja kredita. Slijedom toga, u svrhu poticanja rasta gospodarstva, koalicijska je vlada lansirala velike graditeljske projekte poput ekstenzivne izgradnje mreža autocesta i programa poticane stanogradnje.

Program poticane stanogradnje usvojen je iste godine kad je koalicije ljevice došla na vlast, 12.7.2000.<sup>80</sup> godine, s ciljem da građanima s prosječnim primanjima olakša rješavanje stambenog statusa, uz poboljšanje kvalitete stanovanja ali i da se istodobno stimulira gospodarstvo kroz obrt kapitala te dodatno zapošljavanje u graditeljstvu. U kasnije objavljenom izvješću (18.1.2001.) sa 62. sjednice vlade<sup>81</sup> stoji „Program POS temelji se na partnerskom odnosu više sudionika koje povezuje jedan nositelj projekta, a izgradnja stanova financira se uz sudjelovanje sredstava države, zatim jedinica lokalne samouprave i njenih građana, te konačno, poslovnih banaka koje u tome pronalaze svoj interes...Ovi stanovi namjenjeni su za kupnju određenim skupinama građana s prosječnim prihodima koji nemaju riješeno stambeno pitanje, unatoč tome što su na određeni način platežno sposobni no, s obzirom na tržišnu cijenu stana i kapitala, nisu u mogućnosti samostalno riješiti svoj stambeni problem. Više od 120 gradova i općina iskazalo je spremnost i interes za uključivanje u ovaj program, a slično je i s poslovnim bankama koje čak nude uvjete koji su povoljniji od uvjeta propisanih programom“.<sup>82</sup>

Program je od svog praktičnog začeca 2001. godine opstao sve do danas što je inicijalno i bila ideja njegovih tvoraca; afirmirati subvencionirano stanovanje i socijalnu komponentu stambene politike, bez obzira na trenutnu političku opciju na vlasti, kako bi se odaslala jasna poruka o postojanju socijalne i skrbne stambene politike u Republici Hrvatskoj.<sup>83</sup> Inicijalno projekt POS-a bio je kolokvijalno zvan i „Čačićevim stanovima“<sup>84</sup> po tada aktualnom

---

<sup>79</sup> Butković, Davor; 3.siječnja 2000. godine, Dani apsolutne euforije. , objavljeno u „Jutarnji list“ 2.1.2010. <http://www.jutarnji.hr/vijesti/3.-sijecnja-2000-dani-apsolutne-euforije/2210073/>

<sup>80</sup> Bilješka 76, str.137.

<sup>81</sup> Središnji državni portal, 62. Sjednica Vlade Republike Hrvatske <https://vlada.gov.hr/sjednice/62-sjednica-vlade-republike-hrvatske/492>

<sup>82</sup> Bilješka 60, 202.str

<sup>83</sup> Bilješka 57, str.143.

<sup>84</sup> Radimir Čačić, r.1949., bivši ministar (2000.-2003.) resora javnih radova, obnove i graditeljstva u vladi Ivice Račana, potpredsjednik vlade za vrijeme premijera Zorana Milanovića(2011.-2015.) Osim POS-a njegovo se ime dovodi u kontekst s početkom velikih građevinskih radova na ekstenzivnoj mreži hrvatskih autocesta.

ministru nadležnog ministarstva i kasnijem potpredsjedniku vlade, koji je bio glavna nadležna osoba prilikom iniciranja programa. Usprkos svojim nedostacima POS je taj koji je kroz medijaciju, i činjenicu da je nastojao pripomoći rješavanju gorućeg stambenog pitanja, praktično postao sintagma novog modela, socijalno angažiranije državne stambene politike. No uz POS, kao najpoznatiji i najprepoznatiji program, država je, završno s 2016., pokrenula još osam programa usmjerene stambene politike, od kojih se šest još uvijek provodi. Oni će se ovdje samo navesti te o njima neće biti više riječi.

Tablica s prikazom pokrenutih stambenih programa.<sup>85</sup>

| Redni broj. | Naziv programa   | Godina početka provedbe | Godina završetka provedbe |
|-------------|--|-------------------------|---------------------------|
| 1.          | Program stambenog zbrinjavanja stradalnika iz Domovinskog rata   | 1997.                   | -                         |
| 2.          | Program društveno poticane stanogradnje  | 2001.                   | -                         |
| 3.          | Program stambenog zbrinjavanja povratnika - bivših nositelja stanarskog prava                              | 2008.                   | -                         |
| 4.          | Poticanje prodaje stanova  | 2010.                   | 2011.                     |
| 5.          | Subvencioniranje i državna jamstva stambenih kredita   | 2011.                   | 2012.                     |
| 6.          | Program POS-a kreditiranja obiteljskih kuća  | 2011.                   | -                         |
| 7.          | Program POS+   | 2013.                   | -                         |
| 8.          | Program obnove i saniranja posljedica katastrofe na području Vukovarsko-srijemske županije - obnova zgrada | 2014.                   | -                         |
| 9.          | Program društveno poticanog najma stanova (PON)  | 2015.                   | -                         |

<https://www.biografija.com/radimir-cacic/>

<sup>85</sup> preuzeto iz: Borka Bobovec, Ivan Mlinar, Andrijana Pozojević; Programi stanogradnje u Hrvatskoj od 1991. do 2016., objavljeno u "Prostor" 24(2016) 2(52) str.224. <http://hrcak.srce.hr/172960>

## 5.2 Razlozi pokretanja

POS je, kao projekt, započet kao dio ekstenzivnije politike tadašnjeg Ministarstva za javne radove, obnovu i graditeljstvo koje je kroz niz pokrenutih građevinskih projekata željela, uz osiguravanje suvremenije infrastrukture stanovanja, istovremeno potaknuti veću gospodarsku aktivnost.

Preliminarno, program je započet kako bi odgovorio na prisutnu nestašicu stambenog fonda koja je prouzrokovana sa strane više čimbenika; prvi, i najočigledniji, bio je ratno razaranje koje je Hrvatska proživjela u prvoj polovici 1990-ih. Rat je prouzrokovao oštećenje ili razaranje velikog dijela stambenih jedinica, približno 590 naselja i oko 160 000 stambenih jedinica.<sup>86</sup> Drugi, nadovezujući čimbenik također je vezan za ratna razaranja koja su rezultirala prisilnim migriranjem većeg broj stanovništva na nove lokacije koje međutim nisu imale dovoljno adekvatnog smještaja za njihov prihvata. Povrh toga podmakli procesi urbanizacije i posljednične deagrarizacije, odnosno doseljavanja stanovništva u, ili blizu, gradova dodatno su naglasili problem stambene nestašice. Ista je bila podjarmljena činjenicom da koncept izgradnje društvenih stanova iz vremena socijalizma (DUSI) tijekom tranzicije nije zamjenjen osmišljenom stambenom politikom što je krajem 90-ih dovelo do manjka 90 000 stanova.<sup>87</sup> Istovremeno, program nije za cilj imao samo rješavanje stambenog pitanje uz podizanje arhitektonske kvalitete već i ambiciju da bude jedan od zamašnjaka gospodarske djelatnosti svojim mobiliziranjem građevinskog sektora

---

<sup>86</sup> Bilješka 57, 142.str.

<sup>87</sup> Bilješka 76



### 5.3 POS kao dio socijalne politike

Pričajući o fenomenu socijalnog stanovanja, prije svega moramo pobliže odrediti pojmove kojima raspolazemo. Etimološki trag riječi „socijalno“ vodi nas do latinskog pojma *socius*<sup>88</sup> koji označava saveznika, družbenika, partnera, sudjelitelja. Poopćavanjem pojmova dolazimo do kolektivne, društvene komponente, odnosno socijalnog. Socijalan je onaj; koji živi u zajednicama ili skupinama i nastoji se u njima obzirno i prikladno ponašati, koji pripada ili koji se odnosi na život i međusobne odnose ljudi u društvu [*socijalna bijeda; s ocialni dijalog; socijalna medicina*]<sup>89</sup> U humano-političkom aspektu socijalno označava umreženost ili povezanost, pokroviteljsku i zaštitničku brigu, svijest o općem dobru, društvo okrenuto dugoročnom i progresivnom zajedničkom djelovanju, širem kolektivnom koje ne obezvrjeđuje uže individualno. Unutar šireg opće populacijskog razgovornog diskursa kao i prevladavajuće paradigme libertarijanske doktrine zapadnog svijeta, „socijalno“ je dobilo određeni pejorativni prizvuk koji, poput lakmus papira, implicira nezavidnu financijsku situaciju, karakterističnu za one koje indetificiramo kao siromašne.

Razmatrajući POS u kontekstu stambene politike, prije svega treba rastumačiti što socijalna politika u idealu znači. Bežovan socijalnu politiku navodi kao "organiziranu djelatnost države i drugih društvenih čimbenika kojoj je cilj prevladavanje socijalnih razlika, pomoć siromašnim i isključenim pojedincima i socijalnim skupinama, ujednačavanje životnih šansi te, općenito, unaprijeđivanje socijalne dobrobiti građana.<sup>90</sup> Potreba za adekvatnom socijalnom stambenom politikom i asistencijom institucija, kako u Hrvatskoj, tako i u cijelom nizu postsocijalističkih zemalja, proizlazi, uz nezaobilazno starenje postojećeg stambenog fonda, iz činjenice da rast financijskih troškova rješavanja stambenog pitanja stanovanja nije popraćen rastom platežne moći. Sukladno tome, obitelj prosječnog broja članova i prosječnih financijskih primanja najčešće nije u mogućnosti zadovoljiti svoje stambene potrebe na otvorenom tržištu već je prinuđena ići u najam. Usprkos tome, Republika Hrvatska nema izrađenu socijalnu politiku koja bi značajnije pomogla rješavanju stambenog pitanja ugroženim populacijskim skupinama, odnosno onima s ispodprosječnim primanjima. Još od 1991. socijalno stanovanje izuzeto je iz nadležnosti visoke politike te je prebačeno u sustav socijalne skrbi. Udio segmenta javnih stanova, koji su idejno najbliži vani uvriježenom modelu socijalnog stanovanja, koje gradovi ili jedinice lokalne samouprave daju u povoljan

---

<sup>88</sup> <http://www.etymonline.com/index.php?term=socio->

<sup>89</sup> <http://hrvatski.enacademic.com/16/socijalan>

<sup>90</sup> Bežovan, Gojko; Stanovanje i stambena politika - Socijalna politika Hrvatske, str.391.

najam, nije ni izbliza dovoljan da odgovori na realne potrebe, i dostatan je za svega 2% stanovništva.<sup>91</sup>

Segment socijalne politike u širem smislu, primarno se financira iz državnog proračuna koji pune porezni obaveznici, od pojedinačnog građanina do poslovnog konglomerata. Oni s većim financijskim obrtajem, sukladno zakonom određenom postotku, u proračun uplaćuju više što politika opravdava idejom solidarnosti, socijalne pravde, socijalne sigurnosti i kohezije društva.

U ovom slučaju POS se pojavljuje kao program namjenjen da građanima omogući pristup stanu po povoljnijim uvjetima nego na otvorenom tržištu i to primarno: građanima Republike Hrvatske koji prvi put stječu nekretninu te nemaju odgovarajuće riješeno stambeno pitanje, odnosno nemaju u vlasništvu prostor s adekvatno riješenim higijenskim i sanitarnim pitanjima te sekundarno, jedinice lokalne samouprave te pravne osobe. Administrativno i financijski POS funkcionira na način da kreditno sposobnom građaninu omogućava dobivanje kredita bez jamaca, s nižom prosječnom kamatnom stopom koja se kreće oko 3%, minimalne popratne troškove te rok otplate od 30, odnosno 31 godinu s mogućnošću 1 godine počeka.<sup>92</sup> Unutar pravilnika programa također je propisano da potencijalni kupac mora imati stalan prihod, odnosno mora biti kreditno sposoban, što je u startu isključilo ranjivije socijalne skupine i osobe koje su možda nezaposlene ili rade na pola radnog vremena.

Uspkos omogućavanju znatno povoljnijih uslova od tržišnih postoji konceptus među stručnjacima da POS ne predstavlja pravi primjer socijalne politike, odnosno socijalnog stana, na način kao i u Europi. Jasno je navedeno da POS ne rješava pitanje socijalno ugroženih osoba<sup>93</sup> međutim on pruža mogućnost jedinicama lokalne samouprava da kupe stanove te ih pružaju u najam, primarno socijalno ugroženim skupinama populacije. Usput, kvantiteta izgrađenih stanova nije dovoljna da zadovolji realne zahtjeve kupaca, s obzirom na njihove potrebe i materijalne mogućnosti. Na prijavne liste lokalnih samoupravnih jedinica zna stići broj prijava koji uvelike nadmašuje planove izgradnje što rezultira dugim čekanjem na rješavanje stambenog pitanja. Također, slijedom socijalne nesigurnosti i straha zbog gubitka posla, mnogi se ne usuđuju obvezati na plaćanje na tako dug vremenski rok.

---

<sup>91</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=FYmwYXe2fWw>

<sup>92</sup> Svirčić Gotovac Anđelina, Zlatar Jelena; Novi Jelkovec ili Sopnica – Jelkovec kao primjer POS-ovog naselja, str. 150. link: <https://bib.irb.hr/datoteka/777497.6.pdf>

<sup>93</sup> Bilješka 76, str.160.

Iako je nominalno dio šire socijalne politike, POS-ov doseg u populacijskom obuhvatu ostaje kratak. Iznos subvencija i pomoći države nije dovoljan da namiri potrebe i zahtjeve, no usprkos tome POS ostaje jedini model stambenog zbrinjavanja blizak socijalno usmjerenom stanovanju u zemlji.<sup>94</sup> Indikativan je podatak Državnog zavoda za statistiku, koji POS prati od 2004. godine, gdje se navodi da stanovi POS-a čine preko 30% ukupno prodanih stanova na hrvatskom tržištu što dodatno svjedoči o materijalnoj nemogućnosti većine građana da svoje stambeno pitanje riješe na otvorenom tržištu<sup>95</sup>

POS je dio politike usmjerene u održavanju socijalnog mira. Nominalno usmjeren rješavanju ratućih problema nestašice i financijske nepristupačnosti stambenog fonda te jačanju društvene kohezije, svojim nedovoljnim obimom teško može ostvariti obim željenih ciljeva. Fenomen socijalne kohezije u okvirima danas sve prisutnije i evidentnije segregacije i individualizma djeluje kao modernistička sintagma kojoj je vrijeme okrenulo leđa. POS nije proizišao iz altruizma ili ideala, on je rezultat nužnosti rješavanja važnih društvenih pitanja kao što je stanovanje sa svim svojim dalekosežnim implikacijama.

#### 5.4 Administracija i POS

Prilikom provedbe gotovo svih stambenih programa, u fokus dolazi pitanje na koji način upotrijebiti ograničena javna sredstva da bi se u ciljanom segmentu omogućilo zadovoljavanje stambenih potreba stanovništva<sup>96</sup> pri čemu je distribucija navedinih sredstava i dobra kordinacija u njihovoj raspodjeli ključna je za operativnost jednog takvog složenog programa.

Administrativno gledano, radi se o kompleksnom i birokratiziranom sklopu raznih subjekata i čimbenika, od političara i tehničkih operativaca do izvođača radova i jedinice lokalne samouprave, što stvara potrebu za dobrom kordinacijom i usklađenosti istih. Program POS-a osmišljen je na inicijativu državnih institucija uz podršku Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu uz suradnju jedinica lokalne samouprave i tržišnih banaka. Pri tome centralna vlast rješava pitanje sufinciranja projekta, administrativnu pripremu i praktičnu realizaciju dok lokalna jedinica osigurava lokaciju kao i komunalni priključak.<sup>97</sup> Arhitektonski fakultet zadužen je, u suradnji s ministarstvom, za izradu pravilnika koji diktira uvjete i način građenja

---

<sup>94</sup> Bilješka 92, str. 151.

<sup>95</sup> Bilješka 76, str.166.

<sup>96</sup> Bilješka 76

<sup>97</sup> Jošić, Mladen; *European vs. POS*, u *Arhitektura* 53 (2004.)

te brigu o adekvatnom arhitektonskom i prostornom rješenju te je konzultiran zbog pripreme adekvatnog prostornog, odnosno urbanističkog i arhitektonskog rješenja.

Tehničko stručne poslove je do 2004. godine provodilo Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo, međutim kasnije se, slijedom izmjena u zakonu o društveno poticanoj stanogradnji, propisuje "Agencija za pravni promet i posredovanje nekretninama" (skraćeno APN) koja izvršava administrativno logistički dio posla<sup>98</sup> koji uključuje investicijske poslove u svezi izgradnje i prodaje stanova. APN je osnovan 1997. godine kao neprofitno tijelo koja provodi operativne poslove za posao države, pri čemu ministarstva imaju zadaću kordinirati i kontrolirati tu provedbu. Pri tome se APN ponaša kao platforma namjenjena objedinjavanju i kordiniranju više strana koje sudjeluju u izgradnji. Istovremeno APN može direktno kupiti zemljište za izgradnju ukoliko jedinica lokalne samouprave isto ne može ili ne želi osigurati.

Izuzevši APN postoje i ostale, lokalne organizacije koje djeluju u skladu s APN-om poradi ubrzavanja procesa i veće fleksibilnosti; Javna ustanova – Gradski stanovi Varaždin, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Rijeke, o kojoj će kasnije biti više riječi, Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Koprivnice i Agencija za društveno poticanu stanogradnju Grada Dubrovnika; sve one obavljaju iste poslove kao i primarni APN.

Prilikom izgradnje stanova APN iste financira javnim sredstvima te kapitalom pribavljenim od poslovnih banaka i drugih financijskih institucija, od građana – kupaca stanova, te drugih osoba koje prema odredbama ovoga Zakona mogu sudjelovati u osiguranju sredstava za izgradnju stanova.<sup>99</sup> APN zatim kao investitor, u skladu s predvidivim javnim sredstvima i stambenim potrebama planira izgradnju stanova u određenom opsegu, te uz prethodnu suglasnost ministra nadležnog za graditeljstvo utvrđuje provedbeni program POS-a, u skladu s kojim APN pribavlja potrebna sredstva za izgradnju.<sup>100</sup> Sljedeći korak čini jedinica lokalne samouprave koje sastavljaju popis građana koji, ovisno o kriterijima, dobivaju mjesto na stambenim listama po navedenim uvjetima. Oni moraju biti kreditno sposobni te informacije o tome dostavljaju u priloženoj dokumentaciji poslanoj nadležnoj poslovnoj banci. Nakon sagledavanja tih popisa s navedenim podacima o kućanstvima pristupa se procesu izrade plana i projekta objekta koji osigurava potreban broj stambenih jedinica po propisanim kvadraturama ovisno o broju osoba. Nakon toga se pristupa provedbi arhitektonskog natječaja na kojem su arhitekti trebali zadovoljiti zadane uvjete. Radilo se o

---

<sup>98</sup> Bilješka 57, str.145.

<sup>99</sup> <http://www.apn.hr/nadleznost.aspx>

<sup>100</sup> <http://www.apn.hr/nadleznost.aspx>

zahtjevnom zadatku na kojemu su arhitekti trebali voditi računa o zahtjevnom zadatku zadovoljavanja natječajnim programom propisanih kombinacija veličine i broja pojedinih stanova s "Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta" za projektiranje i gradnju stanova vezanih za POS. Navedeni pravilnik, koji se bazirao na standardima DUSI-ja (Društveno usmjerena stanogradnja) jasno je naglasio i propisao uvjete koji je svaki od sagrađenih objekata morao zadovoljiti. Nastavljajući se na opće standarde u zapadnom svijetu koji vrijede od sredine 20. stoljeća naovamo pravilnik jasno ustvrđuje stan kao cjelinu koja mora imati predprostor, sobu, prostor za pripremanje hrane te prostor za održavanje osobne higijene s nužnikom. Varijacije su prisutne ovisno o veličini stana, odnosno ovisno radi li se o garsonjeri ili četverosobnom stanu, kao najvećem mogućem prostoru predviđenog pravilnikom u sklopu POS-a. Komponenta sufinanciranja troškova od strane države, čime POS dobiva djelomičnu karakteristiku socijalno osvještene politike, iznosi 25% troškova etalonske cijene građenja po m<sup>2</sup> korisne površine stana<sup>101</sup>, a cijena iste je 2002. godine iznosila 5156kn, odnosno 700€ čime su pokriveni projektiranje, građenje i nadzor skupa s PDV-om. Pritom su osiguravanje zemljište i financiranje uređenja komunalne infrastrukture zadatak jedinica lokalne samouprave te cijena istih ne smije predstavljati više od 30% etalonske cijene građenja.

### 5.5 Praktična provedba POS-a

Provedba programa sastoji se od više koraka koji podrazumijevaju suradnju više elemenata; od lokalne jedinice i nadležnih financijskih i političkih institucija preko arhitekata i građevinara do krajnjeg konzumenta, odnosno kupca. Izgradnja stanova financira se uz sudjelovanje sredstava države, jedinica lokalne samouprave i njezinih građana te poslovnih banaka, a program je predvidio i sudjelovanje drugih pravnih ili fizičkih osoba koje nalaze interes u toj izgradnji.<sup>102</sup> Struktura financiranja nije fiksna te ovisi od realizacije do realizacije, ali uvijek ostaje unutar zadanih parametara koji predviđaju maksimalnu dozvoljenu cijenu gradnje po četvornom metru. 2004. godine na snagu je stupio novi „Pravilnik minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz programa društveno poticane stanogradnje“. Istog karakterizira redukcija prostornih normi vezanih za

---

<sup>101</sup> Bilješka 57., str.144.

<sup>102</sup> Bilješka 76, str.145.

program ali i odbacivanje javnih arhitektonskih natječaja u korist javne nabave slijedom veće usklađenosti projekta i tehnologije izvedbe konkretnog izvođača.<sup>103</sup>

Kupovina POS-ovog stana odvija se po definiranim uvjetima:

1. Potencijalni kupac zainteresiran za kupnju stana iz programa POS-a treba se obratiti općini odnosno gradu na području kojeg je isti zainteresiran kupiti stan budući da jedinice lokalne samouprave (u daljnjem tekstu JLS) provode anketu o stambenim potrebama.
2. Nakon što utvrdi da postoji dovoljan interes za kupnju stana POS-a, JLS osigurava zemljište za izgradnju stanova te dogovara i ugovara s APN-om daljnju realizaciju programa.
3. Povjerenstvo koje čine predstavnici JLS-a i APN-a formira listu reda prvenstva, a APN prezentira program POS-a građanima.
4. JLS i APN sklapaju ugovor o prijenosu prava vlasništva zemljišta na APN.
5. Povjerenstvo APN-a i JLS-a provodi natječaje za projektiranje i gradnju stanova. Nakon što je projekt izgrađen, APN ga prezentira kupcima s liste reda prvenstva za stanove.
6. Potom potencijalni kupci provjeravaju kreditnu sposobnost, a APN pribavlja dozvolu za gradnju.
7. APN i JLS potpisuju ugovor o međusobnim pravima i obvezama, a APN sklapa ugovor o građenju i nadzoru.
8. Tijekom gradnje birate stan i potpisujete predugovor o kupoprodaji te nakon toga ugovor o kreditu s poslovnom bankom.
9. Nakon što se zgrada izgradi pribavlja se uporabna dozvola i provodi etažiranje te potom potpisujete ugovor o kupoprodaji stana s APN-om.
10. Na kraju procedure dobivate ključeve stana i možete se useliti.<sup>104</sup>

---

<sup>103</sup> Srđan Škunca (Pročelnik riječkog odjela za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem) u mailu „U primjeru POS-a Drenova, izrada projektne dokumentacije povjerena je autorima prvonagrađenog rada na prethodno provedenom javnom urbanističko-arhitektonskom natječaju. U ostalim primjerima koje navodite, izrada projektne dokumentacije tj. izbor projektanta proveden je u skladu s odredbama Zakona o javnoj nabavi. Dakle, nema izravnih narudžbi jer niti ih, s obzirom na vrijednost projektne dokumentacije može biti. Moguća je i varijanta objedinjene nabave, tj. da se u istom postupku zatraži i ponuda za izradu projektne dokumentacije i izgradnja same građevine, što do sada nije bilo prakticirano. Prednost ovakvog pristupa ogleda se u usklađenosti projekta i tehnologije izvedbe konkretnog izvođača, dok nedostatak može biti umanjena kvaliteta ponudnog projekta uzrokovana zahtjevima izvođača a motiviranih cijenom izvedbe.

Treba uzeti u obzir kako cijena projektne dokumentacije ulazi u tzv. etalonsku cijenu građenja, pa shodno tome i cijena provedbe javnog natječaja. S obzirom na veličinu troškova, provedba natječaja može biti prikladna za rješavanje većih stambenih kompleksa ili građevina na osjetljivim lokacijama.”  
Transkript mail korespondencije, 24.8.2017.

<sup>104</sup> Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja; <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=5212> (preuzeto 5.7.2017.)

## 5.6 Financijska dostupnost POS-a

### 5.6.1 cijena POS-a

U ideji POS-a cijena predstavlja bitan faktor koji u suštini svjedoči o priuštljivosti stana (affordability) posebice kada se stavi u kontekst prosječnih primanja građanina Republike Hrvatske. U ovom slučaju priuštljivost možemo pojmiti kao "sposobnost da se za neko dobro plati, a da to plaćanje ne prouzrokuje financijske poteškoće"<sup>105</sup>, odnosno sposobnost da se osiguraju usluge stanovanja - bilo u vidu unajmljivanja, bilo u vidu kupnje nekretnine. Priuštivost se trenutno - zbog niske ekonomske moći stanovništva u Hrvatskoj - omogućava građenjem sve manjih stanova, što je uočljivo i iz POS-ovog pravilnika iz 2004<sup>106</sup>, koji je reducirao kvadraturu pojedinih prostorija.

Cijena POS-ovog stana nije ista na ukupnom teritoriju Republike Hrvatske, nego ovisi o učešću grada/općine kao i postignutim cijenama javne nabave za projektiranje, nadzor, izgradnju i sl. za svaki pojedinačni projekt,<sup>107</sup> a sastoji se od dvije komponente: etalonske cijene građenja (građenje, projektiranje, nadzor i vodni doprinos + PDV), koja može maksimalno iznositi 804,04 eura/četvorni metar neto korisne površine stana (plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate), te cijene zemljišta, komunalne infrastrukture i priključka, koja može maksimalno iznositi 321,62 eura/četvorni metar NKP-a (plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate). Dakle maksimalna (najviša) cijena četvornog metra stana iznosi 1125,66 eura/ četvorni metar NKP-a (plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate)<sup>108</sup> te se svake godine ponovo određuje sa strane nadležnog ministarstva.

### 5.6.2 Dostupnost POS-ovog stana u okviru hrvatskog standarda:

U europskom kontekstu troškovi stanovanja (mjesečna renta ili kredit) u prosjeku zaprimaju 30% mjesečnog kućnog budžeta<sup>109</sup>. Stavimo li taj podatak u hrvatski kontekst, a imajući u vidu prosječnu mjesečnu plaću u RH koja po podacima Državnog zavoda za statistiku za svibanj u 2017. godini iznosi 6025kn<sup>110</sup>, europskih 30% u hrvatskom bi slučaju značilo izdvajanje 1875kn mjesečno za stanovanje. Pri tome se na umu moraju imati učestale zamjerke koje se upućuju prilikom računanja prosječne plaće, a tiču se činjenice da se prilikom izračuna

---

<sup>105</sup>Robinson, Mark & Grant M. Scobie & Halinan Brian; Affordability of housing: concepts, measurements and evidence; 2006. [http://www.treasury.govt.nz/publications/research-policy/wp/2006/06-03/01.htm#\\_toc2](http://www.treasury.govt.nz/publications/research-policy/wp/2006/06-03/01.htm#_toc2)

<sup>106</sup> Bilješka 57, str.146.

<sup>107</sup> <http://apos.hr/o-pos-u>

<sup>108</sup> <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=5212>

<sup>109</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=FYmwYXe2fWw>

<sup>110</sup> [https://www.dzs.hr/Hrv/system/first\\_results.htm](https://www.dzs.hr/Hrv/system/first_results.htm)

u prosjek ubrajaju plaće brojnih menađera i privatnika koje uvelike nadilaze radničku plaću, koja je ustvari bliža broju od 5000kn. Također, Grad Zagreb unutar te računice predstavlja zaseban slučaj, koji s obzirom na svoju demografsku veličinu i ekonomski značaj, centralizaciju, akumulaciju kapitala i viši standard života, nikako ne reprezentira hrvatski standard. Cijene također, slijedom izostanka zakonske regulacije, osciliraju ovisno o ponudi i potražnji, položaju, lokaciji i starosti nekretnine. Cijene stanova na moru su u pravilu više od onih na kontinentu, s izuzetkom Grada Zagreba, a ponegdje ih i višestruko nadmašuju što je vidljivo iz dijagrama.<sup>111</sup>

Prosječan stan od 60 četvornih metara, kupljen unutar programa POS-a s kreditom na 30 godina i s prosječnom cijenom 1000€ po četvornom metru, koštao bi 60 000€, odnosno 167€ mjesečnog kredita što preračunato, po valutnom tečaju HNB-a u 8. mjesecu 2017.<sup>112</sup> godine približno iznosi 1235kn mjesečnog kredita. S druge strane prosječna cijena četvornog metra stana u novogradnji, na otvorenom tržištu u prosjeku uvelike nadilazi POS-ovu. Privatni investitoru u načelu ne obznanjuju javno cijenu kvadrata stana već ju iznose direktinim interesentima i potencijalnim kupcima. Ipak pregledom stranica poput Njuškala, Gohome<sup>113</sup>, Nekretnine.hr<sup>114</sup> jasno se uviđa da cijene četvornog metra stana u novogradnji, u ili nadomak većih urbanih cjelina, u pravilu ne idu ispod 1600€, a često ju i značajno nadmašuju. Imajući na umu taj podatak, možemo se vratiti našem imaginarnom prosječnom stanu od 60 četvornih metara koji bi na otvorenom tržištu, s navedenom cijenom četvornog metra, koštao od 100 000€ naviše. Uzevši u obzir otplatu kroz period od 30 godina, odnosno 360 mjeseci, i pri tom ne računajući zatezne kamate, mjesečna rata kredita za stan u novogradnji, gore spomenute veličine i cijene, iznosila bi, uzimajući srednji HNB-ov tečaj, 2056,64 kn, Imajući u vidu te brojke, i stavljajući ih u kontekst prosječne mjesečne plaće, jasno je da kupnja stana po tržišnim cijenama stvara veliko financijsko opterećenje na pojedinca i obitelj, te nadmašuje EU prosjek od prosječnih 30% mjesečnih troškova.

Kupovina POS-ovog stana tako predstavlja puno isplativiju investiciju, s mjesečnom ratom koja je podnošljive razine u kontekstu realne radničke plaće. No, njegov nedovoljan obim unutar stambenog fonda, kao i hijerarhijski sustav liste čekanja i prava poradi jasnog i implicitnog pravilnika, isti čine nedovoljno dostupnim.

---

<sup>111</sup> <http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-nekretnina-u-hrvatskoj-291417>

<sup>112</sup> <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tečajna-lista>

<sup>113</sup> <http://www.gohome.hr/>

<sup>114</sup> <http://www.nekretnine.hr/>



Od 2001. godine unutar privatne inicijative na prostoru Hrvatske izgrađeno je preko 150 000 stanova,<sup>115</sup> ne uključujući POS-ove. Poradi komparacije, POS je izgradio 7770 stambenih jedinica što ukazuje da je njegov udio u stambenom fonu izgrađenom od 2001-2017. jedva iznad 5%.

### 5.6.3 Alternative

Iako je inicijalno osmišljen s ciljem prodaje, odnosno kupovine izgrađenih stanova unutar programa, s vremenom su se učestalile kritike na nedovoljnu fleksibilnost programa koja je isključivala alternativne načine korištenja izgrađene nekretnine. Istovremeno, odsustvo mogućih opcija, zainteresirane je nerijetko vodila u podstanarstvo s relativno visokim najamninama, na što dobar dio javne percepcije gleda kao "bačen novac". Slijedom zakonskih promjena zadnje 3 godine počelo se govoriti o modelu najma POS-ovih stanova koji bi omogućio iznajmljivanje, ali i ostavljao opciju konačne kupovine s konačnom cijenom smanjenom za iznos ranije plaćenih najamnina. Ostvarivost istog ovisi o izračunu troškova, a predviđa se cijena najma od 20-25kn po četvornom metru.<sup>116</sup>

## 5.7 POS kao prostorni čimbenik

---

<sup>115</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=FYmwYXe2fWw>

<sup>116</sup> <http://apos.hr/files/6.2.2015.-Novi%20list-%C4%8Dlanak.pdf>

Suvremeno društvo nije moguće objasniti bez objašnjenja prostora u kojem se društveni život odvija<sup>117</sup> gotovo je aksiomatska tvrdnja koja zaokružuje usku spregu između čovjeka i prostora. Arhitektura je od čovjeka, i za čovjeka. Arhitektura treba da služi; da štiti i udomljuje, da imponira kada je u svrhu reprezentativne ideje. Barem u idealu. Pri tome njeno vrednovanje i propulzivnost ovisi o duhu vremena i sustavu vrijednosti s kojima je u korelaciji tako da funkcionira na tragu da poput odgovarajućeg ključa koji otvara odgovarajuća vrata. Prostor, ovisno o svojim osobitostima, artikuliran ljudskom intervencijom ili prirodnim procesima ima mogućnost oblikovati poimanja, impresije ali i odnose među ljudima.

Prema procjenama oko 80% izgrađenog korpusa nekog grada otpada na stambene objekte, neovisno o njihovoj tipologiji, što dovoljno govori o njihovom udjelu prilikom definiranja imagerija grada. U Hrvatskom slučaju, stambena tipologija se može podijeliti na dva osnovna tipa: obiteljsku kuću i kolektivno stanovanje u višestambenoj zgradi, od čega na prvo otpada 2/3 ukupnog stambenog fonda u RH.<sup>118</sup> Pri tome su obiteljske kuće generalno češće u prigradu ili manjim urbanim sredinama, dok višestambene objekte u pravilu nalazimo u većim urbanim cjelinama čime doprinose većoj gustoći naseljenosti karakterističnoj za ista. POS, u kontekstu svoje kvantitete, nema veliki prostorni domašaj. Njegova provedba, u kojoj dominiraju zasebni samostojeći objekti, nije toliko obimna unutar sveukupne izgrađene infrastrukture da bi uspjela redefinirati prostorne odnose te promijeniti urbanu sliku. U sklopu sveukupno izgrađenog stambenog fonda, neovisno o izvoru financiranja i ciljanoj skupini, POS zauzima nevelik udio. Do 31. listopada 2016.. ukupno je u sklopu POS-a je realizirano 7770 stanova u 232 građevine<sup>119</sup>. Za usporedbu do 2011. unutar POS-a je realizirano 5553 stana. Pogledaju li se podaci iznešeni u članku Bobovec Mlinar<sup>120</sup> primjetno je usporavanje programa, posebice usporedi li se intenzitetom građenja u predkriznom periodu s vremenom 2004.-2007 kada je izgrađeno najviše stambenih objekata; čak 3636 stambenih jedinica<sup>121</sup> što u komparaciji sa trenutno zatečenim stanjem unutar programa predstavlja gotovo 50%. izgrađenog stambenog fonda. Navedeno se može objasniti činjenicom da se radilo o pred kriznom vremenu, vremenu gospodarske ekspanzije sa stopama rasta od 4% do 6% godišnje što se direktno odrazilo na priljev financija u državni proračun iz kojega se POS sufinancira. Krizne i postkrizne brojke mogu se objasniti krizom socijalne

---

<sup>117</sup> Šarinić Jana, Čaldarević Ognjen; Suvremena sociologija grada, 119.str.

<sup>118</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=FYmwYXe2fWw>

<sup>119</sup> <http://www.apn.hr/pos-u-brojkama.aspx>

<sup>120</sup> [file:///D:/Users/Korisnik/Downloads/12\\_bobovec.pdf](file:///D:/Users/Korisnik/Downloads/12_bobovec.pdf)

<sup>121</sup> Bilješka 57, str.154.

države koje idu u smjeru restrikcija raznih olakšica. Dugotrajna recesija s kojom se Hrvatska susrela u periodu od 2009. - 2015. odrazila se na općenito usporavanje ekonomske aktivnosti, a time i sektora građevine, posredno i POS-a.

U tom kontekstu, uzimajući u obzir iznešena očekivanja u periodu samog začetka programa, sa strane Alenke Košiša Čičin Šain, arhitektice i operativke programa iz prve faze, o gradnji 3000 stanova godišnje<sup>122</sup> možemo govoriti o parcijalnom izvršavanju programa čiji teoretski se obim izvedbe našao u raskoraku s praksom i realnošću.

U kontekstu višestambenih objekata, njihovog prostornog smještaja i arhitekture, određene realizacije POS-a, intencionalno i spletom okolnosti, proširile su fenomenološku nišu kolektivnog stanovanja, posebice unutar svoje prve faze 2001.-2005.godine. U komparaciji sa obimom stanogradnje do 1990.-e, program društveno poticane stanogradnje nikad nije dosegnuo masovnost izvedbe i produkcije koja bi, poradi brzine i organizacije, podrazumijevala proizvodnju prefabriciranih elemenata i sukladno tome, generičnost rješenja. Stoga svaka POS-ova realizacija svojom arhitekturom ostvaruje samo njoj svojstven dijalog s kontekstom zahvaljujući singularnosti svog rješenja. Taj dijalog ne ostvaruje se nužno intencionalno, arhitektovom voljom, već su širi okviri tog dijaloga unaprijed zadani na administrativnoj razini gdje se dogovorom između državnih institucija i jedinica lokalne samouprave utvrđuje najoptimalnija lokacija građenja koja biva unutar određenog konteksta. Istu pritom karakteriziraju riješeni imovinsko-pravni odnosi, niska cijena zemljišta (koja doprinosi nižoj cijeni četvornog metra stambenog prostora) te moguće postojanje komunalnog priključka. U kontekstu prostora, heterogenost različitih ambijenata trasirala je put različitim rješenjima od kojih su neka, kvalitetom svoje unutarnje i vanjske artikulacije, već postala opća mjesta hrvatske suvremene arhitekture. Od preko 200 višestambenih objekata sagrađenih u sklopu POS-a, velika većina njih ostvaruje mediokritetsku kvalitetu rješenja, dok manji dio, prema Maroju Mrduljašu, briljira ili ostvaruje pomake na području hrvatske stambene arhitekture.

## 5.8 Lokacije POS-ovih realizacija

---

<sup>122</sup> Alenka Košiša Čičin Šain; POS je jedinstvena prilika za arhitekta, objavljeno u „Čovjek i prostor“

POS-ove realizacije zalaze, ponekad više, a ponekad manje uspješno, u različite ambijente; u određenim se slučajevima nadovezuju na postojeću urbanu matricu, a ponekad su izolirani i zasebno stoje na periferiji. Sagledava li se šira prostorna situacija može se primjetiti da POS-ove zgrade, s obzirom da se često radi o zasebnim, nevezanim objektima, najčešće imaju točkasto, odnosno partikularno zoniranje unutar postojećeg rastera. Nerijetko, slijedom brižljive arhitektonske artikulacije i sretnog prostornog smještaja, POS-ove realizacije, posebice one manjeg mjerila, ostavljaju dojam da su "suburbani okoliši posebno povoljna mjesta stanovanja" te da njihov "dodir s prirodom i tлом" predstavlja upravo izuzetnu, ako ne i najveću vrijednost izgrađenih objekata.<sup>123</sup> Eklatantni primjeri istog posebno dolaze do izražaja kod realizacija Ive Letilović i Morane Vlahović u Krapinskim toplicama i Zoke Zole u riječkom naselju Drenova.

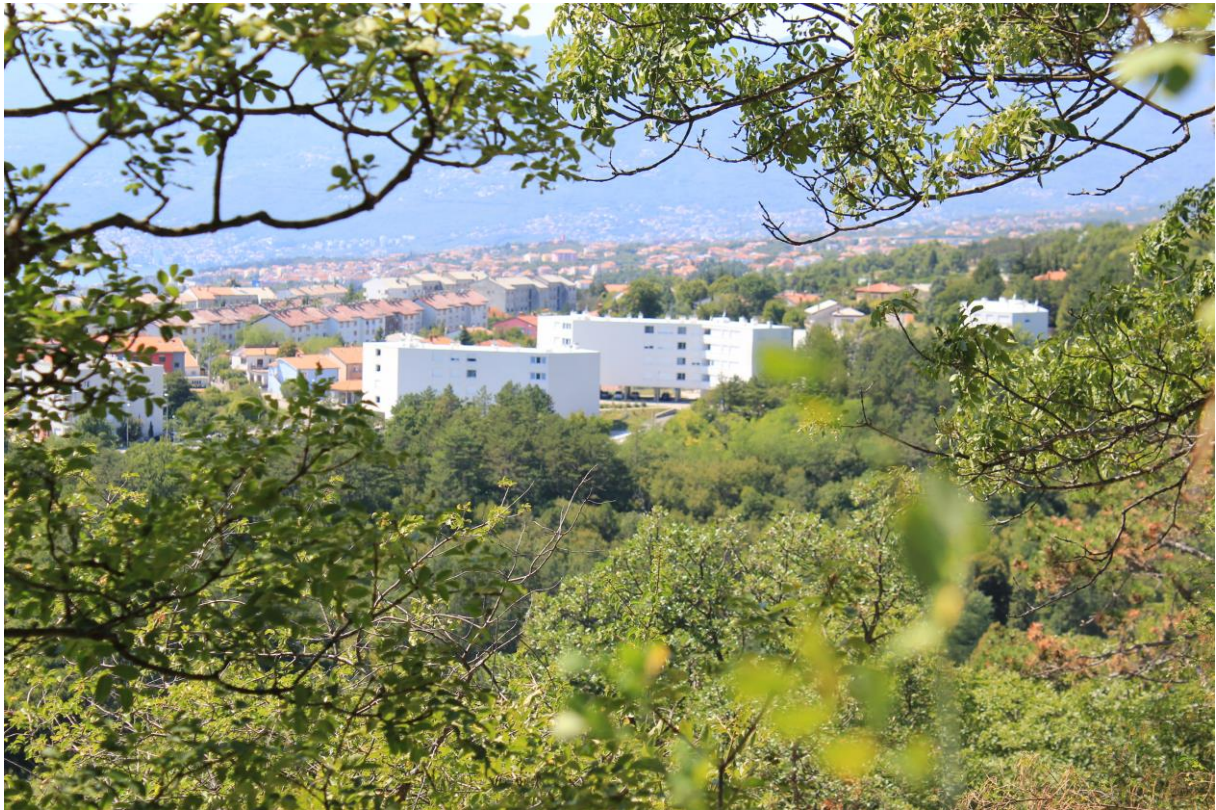


Slika 3: POS u Krapinskim toplicama, ustupila Iva Letilović

---

<sup>123</sup> Bilješka 64





Slika 4 : Zoka Zola, POS Drenova, fotografirao: Marko Smoljan



Slika 5: POS Rovinj, ustupila Helena Paver Njirić



Ostvarenja se nerijetko, s obzirom na čest položaj unutar periferije, podižu unutar rahlije morfologije gdje svojim volumenom uspostavljaju određeno težište okolnoj, često nemoderiranoj izgrađenoj okolini, istovremeno pružajući, ali ne i namećući, moguće buduće smjernice u definiranju zatečenog ambijenta. Kvalitetne POS-ove realizacije, ovisno gdje se zateknu, mogu pružiti nadu u svoj pozitivan doprinos unutar zatečenog okoliša kojem bi mogli pomoći kao smjernice u njegovom daljnjem oblikovanju i artikulaciji. Za razliku od prijašnjeg socijalističkog perioda, program POS-a uglavnom nije pokušavao stvarati blokovsku matricu osim u slučaju jedne interpolacije (Bjelovar) i planirane izgradnje stambenih naselja (Špansko-Oranice, Spopnica-Jelkovec, Kila). Uglavnom se bazirao na izgradnji zasebnih, samostojećih objekata u formi lamele, tornja ili polubloka koje u određenim slučajevima karakterizira senzibilno promišljena arhitektonska artikulacija koja svoje razloge svoje forme opravdava koliko utilitarnošću, toliko kulturno-prostornim kontekstom.



Slika 6 : POS Kila, izvor APN

Izgrađena naselja u sklopu programa dosada su se gradila samo unutar velikih urbanih cjelina Zagreba, a odnedavno i Splita (Kila) te su smještene na urbanu periferiju bez velikog

utjecaja na postojeću kompaktnu urbanu strukturu. Razlozi odabira takvih perifernih područja grada leže u kompleksnim i neriješenim imovinskim pitanjima unutar užih gradskih zona. Proces otkupljivanja zemljišta od fizičkih i pravnih subjekata odužio bi i uvelike poskupio izgradnju čime bi se anulirala niža početna cijena, kao jedna od glavnih čimbenika povoljnije cijene POS-a. Stoga se periferija nametnula kao logično i prikladno rješenje s obzirom da se samo tamo mogla pronaći dovoljno velika prostorna čestica, sa što manje uknjiženih vlasnika. U slučaju Grada Zagreba isti je svoja dva naselja "Špansko Oranice" i "Sopnicu/Novi Jelkovec" izgradio na područjima bivše vojarne, odnosno svinjogojske farme što je unutar odnosa 1 na 1 olakšalo provedbu, te istovremeno smanjilo financijske izdatke. Istovremeno, kod naselja Sopnice/Novog Jelkovca, takav smještaj u prostoru, udaljen od centra i nevezan za ikakvu urbanističku cjelinu, stvorio je nove probleme poput prometnog i komunalnog povezivanja. Izostanak očekivanog interesa kupaca stanova rješavan je izdavanjem stanova u najam po povoljnim uvjetima socijalno ugroženijim osobama. Paralelno, takve su okolnosti dovele do svojevrsne otuđenosti njegovih stanovnika kao i stigme navedenog naselja, unutar koje su neki počeli zapažati procese getoizacije.<sup>124 125</sup>



Slika 7 : POS naselje Novi Jelkovec/Sopnica, izvor: Objektivno.hr

<sup>124</sup> Balijsa, Petra; Kako je novo naselje od 53 zgrade na istoku grada u sedam godina postalo geto? 24.2.2017. <https://www.vecernji.hr/zagreb/kako-je-novo-naselje-od-53-zgrade-na-istoku-grada-u-sedam-godina-postalo-geto-1151952>

<sup>125</sup> Šimpraga, Saša; Nezasluženo stigmatizirano naselje, 1.4.2014. <http://pogledaj.to/arhitektura/nezasluzeno-stigmatizirano-naselje/>

Iako su brojne jedinice lokalne samouprave bez ostvarenja unutar POS-a, program je naišao na plodno tlo u svim Hrvatskim regijama ali je primjetna smanjeni broj realizacija u ruralnijim i slabije napučenim predjelima središnje Slavonije, Banije, Korduna, Like i Dalmatinske zagore.<sup>126</sup> Veća gustoća primjetna je, sukladno povećanoj gustoći stanovništva, u sjeverozapadnoj Hrvatskoj, sjevernom Primorju i Istri te u Dalmaciji oko većih gradskih aglomeracija (Zadar i Split). U užem smislu, lokacije i ambijentalne karakteristike lokacija predviđenih za podizanja POS-ovih realizacije su heterogene; u ruralnijim i manjm sredinama u pravilu su građene zasebne realizacije, odnosno samostojeći objekti nevelike katnosti dok se one u urbanijim sredinama uočava krupnije mjerilo, često veće katnosti, koje se nadovezuju na postojeću urbanu strukturu; nekad s iznimno pažnjom i artikulacijom, a nekad djelujući kao birokratski i funkcionalistički riješeno poluparazitirajuće urbano tkivo. Takva rješenja plod su sprege želja za održavanjem relativno niske cijene s tržišno-prostornim čimbenicima same lokacije; imovinsko pravnim odnosima, dostupnošću komunalne infrastrukture, poželjnošću zemljišta. Zemljište na lokaciji osigurava jedinica lokalne samouprave koje stanogradnji ovog tipa nerijetko namjenjuje manje atraktivne dijelove grada, primarno na periferiji, koji obično podrazumijevaju ispražnjene prostore bivših vojnih i gospodarskih namjena s rješanim imovinsko-pravnim odnosima i komunalijama što pojeftinjuje i olakšava izgradnju. Primjer takvog postupanja je i naselje Sopnica/ Novi Jelkovec koji je izgrađen na prostoru bivše svinjogojske farme<sup>127</sup> na istočnoj periferiji Zagreba. Međutim, zbog visokih cijena zemljišta često se gradi na zemljištu koje nije adekvatno opremljeno na komunalnoj razini, a samo njihovo pozicioniranje na periferiji može implicirati mjesto "socijale" u društvu. Dosad izgrađena naselja u sklopu POS-a, što podrazumijeva veće urbanističko mjerilo koje iziskuje veći broj objekata, nalaze se samo u najvećim urbanim centrima; Zagrebu te odnedavno i u Splitu.

---

<sup>126</sup> Bilješka, str.143. (karta s prostornim razmještajem)

<sup>127</sup> Bilješka 92, 153.str.



## 5.9 Djelokrug i pozicija arhitekta u hrvatskoj unutar tranzicijskog vremena

Hrvatska arhitektonska scena je ratne i poratne devedesete provela boraveći na marginama javne svijesti i potreba što nije začuđujuće imaju li se u vidu ratne tegobe te popratne društveno ekonomske probleme. S psihološkog i sociološkog gledišta isto je razumljivo jer je arhitektura, generalno gledajući, kao pojam i aktivnost, obuhvaćena širim pojmom umjetnosti koja u svom stvaranju podrazumjeva mehanizme kreativnog i misaonog rada. Unutar Maslowljeve hijerarhije potreba, kreativni je rad, u ovome kontekstu stvaranje arhitekture predstavlja samostvarenje arhitektova bića, a potom i nacionalnog, odnosno kolektivnog kulturnog korpusa koji se mogu ostvariti tek nakon zadovoljenja osnovnih egzistencijalnih potreba.<sup>128</sup> Ontološki poimajući državu kao entitet, a arhitekta kao njenog partikularnog dijela, neosporno je da se navedeni entitet našao u opasnosti tijekom ratnog vremena te se u tom trenutku posvetio osiguravanju osnovne egzistencije. Svaki proces samoaktualizacije i samorealizacije morao je pričekati pogodnije vrijeme te je utoliko razumljiva marginalna pozicija arhitekture unutar konteksta tog vremena.

Iako zainteresirana za javno po svojoj prirodi, arhitektura se u vremenu tranzicije zatekla na ničijoj zemlji, a „arhitektonski diskurs je izgubio autentičnost između zone samoizolacije i agresije medija“<sup>129</sup> Ratno vrijeme, a i poratne godine bile su vrijeme reducirane javne domene te političkog jednodimenzionalnosti i isključivosti koje nije gledalo blagonaklono na disonantne glasove

U pogledu "modus operandi-a" arhitekta, također pričamo o vremenu tranzicije. Stari, veliki i nedovoljno fleksibilni arhitektonski uredi prestali su postojati uslijed promjenjenih okolnosti te su se mnogi, u tom nesređenom vremenu hvatanja pozicija, često sumnjivim putem i preko veze, teško snalazili. Gradilo se općenito malo, ne samo stambene arhitekture; gradilo se najpotrebnije i primarno utilitarno što mladim i neafirmiranim arhitektima nije pružalo dovoljno prilika u potrazi za svojom prvom realizacijom. Izuzevši nekolicinu projekata, razdoblje 1990-ih obilježeno je građevinskom, kao i arhitektonskom ustajalošću. Ponuda natječaja nije bila obimna kao danas ili pred petnaestak godina, te su mladi arhitekti tada bili zadovoljni ukoliko su uopće imali priliku rada na natječaju.<sup>130</sup> Taj period političke, tehnološke i misaone izolacije postratne Hrvatske osjećao se i općenito društvu, a time i na

---

<sup>128</sup> <https://www.simplypsychology.org/maslow.html>

<sup>129</sup> Mattioni, Vladimir; Plan grada, objavljeno u „Zagreb-modernost i grad“.2003.

<sup>130</sup> Oris 38; ograničenja interpretiramo kao izazov (razgovor s Ivanom Ergić, Vesnom Milutin, Vanja Ilić)

planu arhitekture kroz skučenu i nejasnu perspektivu budućnosti. „Kako bi preživjeli, arhitekti su morali temeljito promijeniti svoj položaj i ulogu u društvu. To više nisu bila gospoda s leptir mašnom i cigarom u ustima koji su od svoga zaštitnika dobivali zahtjeve da osmisle nacionalne ustanove od povijesne važnosti...Arhitekt je postao statist, slobodnjak bez unaprije određene uloge, bez scenarija.“<sup>131</sup> Obrazovanje mlađih generacija na Arhitektonskom fakultetu, koji su se školovali tijekom 1990-ih, među kojima su brojni zaslužni za kvalitetne POS-ove realizacije, popraćeno je deficitom stručne literature; ono što je stizalo, stizalo je izvana i u malim brojkama<sup>132</sup>. Istovremeno to je period tehnološke reforme, unutar koje monitor i CAD zamjenjuju papir i olovku, te rastuće digitalizacije što je zahtjevalo prilagodbe, posebice starijih arhitekata.

Prelazak u novi milenij, smjena političke garniture na vlasti i postupno otvaranje države na van, nakon svojevrsnog izolacionizma koji je bio rezultat nezadovoljavajuće politike na međunarodnoj ali i unutarnjoj razini, otvorili su vrata i raspuhali su ustajali zrak tranzicijskog društva. Period je to uspostave pregovora za članstvo u EU, postupne demokratizacije, rasta gospodarstva te intenziviranja graditeljskih zahvata i infrastrukturnog povezivanja zemlje, a intenzivirana graditeljska aktivnost stvorila je prostor i za arhitektonsku djelatnost

U kontekstu arhitekture, program POS-a je u periodu od svog začetka do 2004. godine doveo je do raspisivanja čitavog niza javnih natječaja, prvi put nakon više od dva desetljeća, koji su mladim arhitektima pružili priliku za rad, a mnogima čak i priliku za prvu realizaciju.<sup>133</sup> Arhitekti koji su promišljali projekte u sklopu programa POS-a mahom su pripadali ili pripadaju mlađoj i srednjoj generaciji uz nekolicinu izuzetaka. Oni su bili primorani razmišljati unutar novih, promjenjenih društvenih, političkih i ekonomskih okolnosti koje su se radikalno razlikovale od onih u kojima su djelovali njihovi prethodnici. Mlade i tek s fakulteta izašle generacije mladih arhitekata koji su sudjelovali u realizaciji POS-ovih objekata pripadale su novom dobu, vremenu globalizacije i umreženih misli i ideja, istodobno djelujući u nestalnijem i nesigurnijem vremenu od onoga u kojem su djelovali neki od njihovih starijih kolega. Više je mladih arhitekata prilikom promišljanja i provedbe svojih projekata u sklopu POS-a radilo zajednički, kao duo ili trio. To je bio rezultat različitih okolnosti; neki su uspostavili suradnju samo za tu priliku, dok su neki zajedno djelovali na

---

<sup>131</sup> Mimica, Vedran; Hrvatska arhitektura, izmišljanje stvarnosti, u Suvremena Hrvatska arhitektura, str 66. Oris 2009.

<sup>132</sup> Razgovor s arhitektom Petrom Miškovićem, vođen 27.7.2017.

<sup>133</sup> Bilješka 76, str.164.

temelju postojećih privatnih veza i pobratimstva senzibiliteta stvorenih još u vrijeme fakultetskog školovanja. Kao argument grupnom djelovanju mogla bi ići u prilog tvrdnja da više glava misli bolje nego jedna, odnosno da je rad u grupi prilika za razmjenu i nadogradnju ideja koje je itekako poželjno prilikom ostvarivanja koncepta. Iz tog niza suradnji iznjedrio je primjetan broj arhitektonskih biroa i kolektiva

Sukladno prirodi stvari mlađa generacija je u svojim idejama iskazala više maštovitosti i razigranosti od svojih starijih kolega koji su također sudjelovali na natječajima kao i provedbama. Uspkos sinkronicitetu mladosti i natječaja teško je govoriti o jasno definiranoj arhitektonskoj sceni mlađe generacije na osnovi iskustava POS-a. Previše je različitosti u promišljanjima i rješenjima mladih arhitekata čija je zapravo jedina poveznica mladost te slično obrazovanje, kao i djelovanje unutar zajedničkog okvira. Scena podrazumijeva komunikaciju i dijalog, razmjenu iskustava, što ipak izostaje zbog određenih razloga.<sup>134</sup> U kontekstu definiranja stambenih prostora, arhitekti su se našli pred zahtjevnim zadatkom organizacije stambenih prostora koji su se stvarali se na temelju odobrenih zahtjeva koje je prikupila jedinica lokalne samouprave. Odgovarajući mehanički na broj članova potencijalnog domaćinstva, oni su određeni broj i veličinu stanova, poput puzzlea trebali ostvariti unutar unaprijed određene veličine. Praktično, za arhitekate je to rezultiralo zahtjevnim zadatkom uklapanja zahtjevanih stambenih jedinica u što jednostavniju organizaciju objekta, no pohvalno je to što se agencija APN nije mješala u arhitektonske zamisli

Rješenja iz prve faze POS-a, zaključno s 2005. godinom, ugovarana su na različite načine. Neki su išli preko direktne narudžbe, neki preko otvorenog javnog natječaja, a neki temeljem anonimnog pozivnog natječaja, slijedom kojeg su odabrani arhitekti, najčešće na temelju prijašnjih referenci, zasebno ili timski, projektom nastojali ostvariti kompromis između traženih parametara i vlastitih kreativnih vizija. U žiriju, koji nije uvijek bio u istom sastavu, obično su prilikom odabira sjedili djelatnici arhitektonskog fakulteta s iskustvom na polju stambene arhitekture (Mladen Jošić, Teufik Galijašević, Zlatko Hanžek, Boris Duplančić, Tomislav Odak, Nenad Kondža, Marijan Šošterić)<sup>135</sup>, član tadašnjeg Ministarstvo za javne radove, obnovu i graditeljstvo te osobe iz lokalne samouprave<sup>136</sup> na čijem se prostoru trebalo graditi. Time se nastojao ostvariti izbor najkvalitetnijeg rješenja najdemokratičnijim i

---

<sup>134</sup> Oris 38; ograničenja interpretiramo kao izazov (razgovor s Ivanom Ergić, Vesnom Milutin, Vanja Ilić)

<sup>135</sup> Alenka Košiša Čičin Šain; POS je jedinstvena prilika za arhitekate, u ČIP, 52 (2001) str. 50

<sup>136</sup> Izvor je razgovor s arhitektom Petrom Miškovićem, vođen 27.7.2017.g

najtransparentnijim postupkom<sup>137</sup> što se, u većini realizacija, s vremenskim odmakom i potvrdilo. Upravo su se gore spomenuti arhitekti koji su sjedili u žiriju izborili da pristup natječaju imaju i mladi arhitekti, što se s obzirom na kvalitetu njihovog rada, koji dobar dio duguje njihovoj svježini i beskompromisnosti, pokazalo kao odlična odluka.

No uspkos takvoj deklarativnoj otvorenosti, pomalo su neprilični bili način i lokacija<sup>138</sup> (prostorija uz kantinu nadležnog Ministarstva na Gvozdu, u Zagrebu) na kojoj su projekti bili prezentirani čime se uskratio otvoreniji i širi dijalog između arhitekata i samog društva kojemu je ista arhitektura namjenjena. Istovremeno, to je djelomično doprinjelo tome da je program postao teže odvojiv od sfere same politike što ga je dugoročno obilježilo (tzv. Čačićevi stanovi) Uspros tome i ova razina transparentnosti je pohvalna s obzirom da je ista izostajala ranijih godina, a obim aktivnosti unutar POS-a nagovijestio je veoma plodnu i živu arhitektonsku scenu u prvom desetljeću novog milenija.

---

<sup>137</sup> Bilješka 64

<sup>138</sup> Rješenja su bila prezentirana/“razbacana“ u „opskurnom“ ambijentu prostorije pored kantine Ministarstva na Gvozdu u Zagrebu

## 5.10 Arhitektura i POS

Uz fokus na stvaranju socijalno usmjerene stambene politike i poticanja gospodarstva, šira javnost najčešće je previdjela određene arhitektonske i stambeno tipološke doprinose koje je primarno prva faza POS-a (2001.-2005.) ostavila iza sebe. Prva faza, do izmjene pravilnika 2004., omogućavala je provedbu javnih arhitektonskih natječaja unutar kojih su arhitekti mogli slobodno pristupiti i predložiti svoje prostorno rješenje zadane situacije. Činjenica da su tadašnji ministar i rodonačelnik programa POS-a (Radimir Čačić) kao i glavne operativke programa Borka Bobovec i Alena Košiša Čičin Šain po struci arhitekti, zasigurno je utjecala na priklanjanje ideji javnih arhitektonskih natječaja. Od ukupno preko 200 objekata, izgrađenih do kraja 2016., među većinom mediokritetskih rješenja, POS je polučio i nekolicinu vrhunskih i još više vrlo dobrih ostvarenja, posebice u periodu provedbe natječaja, čime su doprinjele razvoju stambenih tipologija, ali i općenito obogaćivanju arhitektonsko kulturološkog korpusa u Hrvatskoj. Uvođenje sustava javne nabave, s početkom 2005., radi pojednostavljenja i pojeftinjenja izvedbe, postavio je cijenu kao vodeći kriterij koji određuje i arhitekturu. Taj trenutak koincidira s izmještanjem odgovornosti s Ministarstva, kao državnog i glavnog regulativnog tijela, na neprofitnu Agenciju za pravni promet i posredovanje nekretninama (APN). Označava li isto i generalni pad razine arhitektonske kvalitete trebale bi pokazati nove studije. Kvalitetnih rješenja nesumnjivo ima, što potvrđuju i priznanja struke, među kojim su Ivanišin-Kabashijeva zgrada POS-a u Mokošici kraj Dubrovnika<sup>139</sup>, POS-ova zgrada u Vrgorcu autora Marije Burmas i Ive Lole Petrića<sup>140</sup> ili riječki POS na Drenovi, arhitektice Zoke Zole.<sup>141</sup>

---

<sup>139</sup> Stambeno naselje Mokošica, objavljeno u "Vizkultura", 9.4.2016. <https://vizkultura.hr/stambeno-naselje-mokosica/>

<sup>140</sup> Marija Burmas i Ivo Lola Petrić - POS Vrgorac, objavljeno u "Pogledaj to", 26.11.2010. <http://pogledaj.to/arhitektura/marija-burmas-i-ivo-lola-petric-pos-vrgorac/>

<sup>141</sup> Interpolation-Affordable housing development at the edge of the city [http://www.zokazola.com/drenova\\_affordable\\_housing.html](http://www.zokazola.com/drenova_affordable_housing.html)



Slika 8 : POS Mokošica, fotografirao Jose Hevia



Slika 9 : POS Vrgorac, fotografirao Domagoj Blažević

U sklopu sustava javne nabave arhitekt je, kao kotačić u sustavu, nerijetko više motiviran na praktično i pragmatično izvršavanje zadatka, pa makar i pod cijenu generične gradnje. Također, po smanjenju generalne arhitektonske kvalitete, možebitno je indikativno što se u periodu iza 2005. malo novih ostvarenja sagrađenih unutar POS-a publicira unutar specijaliziranih publikacija (ČIP, Oris, Arhitektura, Prostor) Indikativna je količina dobivenih nagrada i priznanja što vrijedi primarno za realizacije nastale do 2005. godine, najčešće

izabirane unutar okvira javnih arhitektonskih natječaja. Također, unutar struke vlada generalni konsenzus da određeni "momenti" POS-ovog programa iz prve faze predstavljaju neke od najsvjetlijih trenutaka hrvatske suvremene arhitekture uopće.

Velika vrijednost javnih natječaja, uz mogućnost stvaranja kvalitetne arhitekture, je njihov otvoreni karakter koji je omogućio cirkulaciju više ideja, ali i omogućavanje mladim, i do tada neafirmiranim arhitektima, dobivanje prilike za prikazivanje i realizaciju svojih ideja i potencijala prilikom rješavanja društveno prostornih problema. Takav inicijacijski trenutak, posebice u kontekstu ustajale hrvatske zbilje ranih 2000-ih, mladim je arhitektima podario mogućnost pozicioniranja i afirmacije, ali i ispoljavanja prethodno akumulirane kreativne energije zauzdane ustajalim krajem 20. stoljeća. Isto se pokazalo presudnim za buduću njihovu profesionalnu aktivnost, jer se uvelike pripomoglo etabliranju, tada nadolazeće generacije arhitekata, a danas već etabliranim, prepoznatim i nagrađenim arhitektima prepoznatljivog autorskog potpisa.

Usprkos funkcioniranja unutar uskog koridora definiranog skromnim budžetom - često opterećenog neočekivanim, nenadano iskrslim problemima, striktnim pravilnikom o tehničkim i prostornim uvjetima te implicitno zadanom broju stambenih jedinica, mladi su arhitekti nerijetko briljirali zahvaljujući svojoj kreativnosti i mladenačkoj potentnosti. Afirmiran je čitav niz tipologija u stambenoj arhitekturi čija heterogenost omogućuje kvalitativni i misaoni odmak od prijašnjih, unificiranih i sustavno provođenih rješenja. Mlada, tada tek s fakulteta proizašla generacija hrvatskih arhitekata, od kojih je mnogim POS bio i prva realizacija, dobro se nosila sa svim nedaćama građevinske nam zbilje (loša izvedba kao rezultat nepismenih izvođača, ograničenost programa, te uvijek prisutne birokratske barijere gradskih i općinskih ureda). O dugotrajnosti tog procesa, između natječaja i konačne realizacije, obremenjenog peripetijama između državne i lokalne razine, ideja i vizija arhitekta te nevoljkosti i neznanju izvođača svjedoči „Dnevnik izgradnje“ Helene Paver Njirić<sup>142</sup>. Kvalitetu POS-ove arhitekture struka je prepoznala i često nagrađivala dok je dok su lokalne sredine, mahom manje, imale manje lijepih riječi, posebice za individualnija i fenomenološki zanimljivija rješenja. Utoliko ipak uvijek ostaje vidljiv (i čujan) raskorak između onih koji promišljaju i stvaraju arhitekturu te onih krajnjih konzumenata koji ju žive na svakidašnjoj, praktičnoj i laičkoj razini. U tom kontekstu simptomatična je dihotomija mišljenja između hvaljenog, prepoznatog i nagrađivanog rješenja Morane Vlahović i Ive

---

<sup>142</sup> Dnevnik izgradnje Helene Paver Njirić sastoji se od niza bilježaka nastalih tijekom izvedbe njenog projekta u Rovinju. Isti nije publiciran i ustupljen je velikodušnoću dotične.

Letilović u Krapinskim Toplicima. Dok je struka jednoglasno hvalila artikuliranost prostornog rješenja, kontekstualnost i inovativnost, lokalna sredina često je zdanje posprdno nazivala krematorijem. Autonomija arhitekture, kao umjetničkog djela često se nalazi u opreci s njenim praktičnim, utilitarnim svojstvima što ju u očima većine ljudi pozicionira kao sredstvo, a ne artefakt. Također, svijest o razlici i granici između privatnog i javnog djeluje još uvijek nejasna velikom broju ljudi u našoj sredini što se očituje u njihovom odnosu prema arhitekturi, a posredno i okolišu. Stanarske intervencije poput zatvaranja loggia, stihijskog pozicioniranja klima uređaja na fasadu učestale su na stambenim objektima općenito, a ni POS-ove realizacije nisu bile pošteđene.

Unisoni, modernistički ideal je izbljedio podvojevši arhitekta i arhitektonsku teoriju na dva dijela; na kritičku arhitekturu koja teži regionalnom i kontekstualnom, odnosno misaonom i programatskom osmišljavanju kulture te na konkretne projektne prakse koje se često svode na pragmatizam i birokratsko rješavanje zadataka, što su pristupi vidljivi i u sklopu POS-a. Isti se misaoni pravci daju razaznati i na realiziranim objektima gdje je, od 200 izgrađenih objekata unutar programa poticane stanogradnje, prisutan izvjestan broj realizacija koje su svojim arhitektonskim kvalitetama privukle pažnju stručne, ali i šire javnosti. Struka je nerijetko aplaudirala originalnim i kvalitetnim rješenjima hvaleći, koliko kontekstualnost i arhitektoničnost, toliko i domišljata rješenja životnih prostora. Upravo su te kvalitetno rješene stavke, kao i pobuđenost stanogradnje početkom novog milenija, pobudile širu pozornost u kontekstu POS-a, a neke od realizacija postale su nezaobilaznim toposima unutar antologije hrvatske suvremene arhitekture. Uspkos neupitnom doprinosu razvoju arhitekture, primarno unutar fenomenologije stanovanja, kao i rješavanju nekih društvenih pitanja, nezaobilazni fenomen komodifikacije svega, od robe do usluga, prijeto obezvrijediti iskustva i doprinose POS-a. Arhitektura je postala uslužna djelatnost unutar suvremenog društva, što je činjenica koju priznaju i sami arhitekti. Rastom javne svijesti o djelovanju arhitekata i arhitektonskom stvaralaštvu koje se odvija kroz objavljivanje bojnih članaka unutar visokotiražnih novina i visokocirkulatornih portala ista se nalazi u potencijalnoj opasnosti svojevrsne profanizacije arhitektonskog stvaralaštva, što se nerijetko i događa, svođenjem na puku estetsku razinu pomodnosti i elitizma u rangu časopisa "Elle" ili "Moj dom". Takve situacije predstavljaju priliku ali i opasnost za kredibilitet arhitektonske struke gdje stvaranje društvene slike o djelovanju arhitekta ostaje ostaje izvan njegovog dosega i konkretnog djela, a ovisno o platformi i medijatorovoj, nerijetko paušalnoj interpretaciji. POS zbog svoje socijalne komponente pritom često biva previđen kao neelitni vid stanovanja, društveno stanovanje sa



smanjenim komforom koje nije poželjno u vremenu toliko poželjne kuće s vrtom, i po mogućnosti s arhitektonskim potpisom. Usprkos tome, isti se uspijeva nametnuti, čak i u međunarodnim okvirima, kao relevantna vrijednost koja bi jednog mogla predstavljati vrijednu arhitektonsku baštinu ovoga kraja Europe.<sup>143</sup> Pregledom kvanitete arhitektonskih nagrada i referentnih tekstova unutar stručnih časopisa zamjetan je fokus na arhitektonske teme javnog tipa što daje za očekivati kako struka još uvijek ozbiljno shvaća svoju društvenu misiju što nekima daje materijala za konstataciju da "tradicija tu živi duže".<sup>144</sup>

Očigledno prisutna je, vjerojatno neizbježna, diskrepanca između javnog i privatnog, užeg stručnog diskursa i općeg banalnog. Što ideal može proizvesti unutar konkretne i pragmatične situacije? Ili u POS-ovom slučaju, kako i koliko arhitektonska vizija može podignuti kvalitetu stanovanja iz popratno podizanje kvantitete, pogotovo nečeg poprilično generalno pragmatičnog kao što je stanovanje i koliko je uopće naivno postavljati općenite teze o njenoj sposobnosti da preraste uvjetovanost političkim, ekonomskim pa čak i estetskim paradigmama.<sup>145</sup>

### 5.11 Odabrane realizacije

POS-ove realizacije, primarno one izgrađene kao zasebni, samostojeći objekti često nastaju u heterogenom okolišu; od puludefinirane gradske periferije do gotovo idiličnih ruralnih ambijenata. Slijedom želja za što većim pojeftinjenjem izgradnje, odabrane parcele često variraju u kvaliteti što se manifestira kroz izostanak primjerene komunalne infrastrukture, udaljenosti od javnih sadržaja, lošu kvalitetu zemljišta. U slučaju POS-a na riječkim Srdočima isti su podignuti na škarpi ispunjenoj otpadom<sup>146</sup>, a naselje Novi Jelkovec na bivšoj svinjogojskoj farmi, izoliranoj i udaljenoj od grada Zagreba. No, tamo gdje se zateknu, pojedine realizacije, posebice unutar povoljnih prostornih i političkih okolnosti, bude

---

<sup>143</sup> <http://www.jutarnji.hr/arhiva/deset-hrvatskih-gradevina-21.-stoljeca/3814086/>

<sup>144</sup> Bilješka 58., str 88.

<sup>145</sup> Bilješka 6

<sup>146</sup> Mail korespondencija sa Tinom Svenom Franićem „Problem ove lokacije je ... nekvaliteta parcele u kojem je veliki dio budžeta potrošen na sanaciju škrpe ispunjene otpadom. Kod POS-a je cijena investicije koju pruža država fiksna bez obzira na problem na kojem putem naletite.“

nadu u svoju sposobnost da kvalitetnim odgovorom na zatečenu situaciju povežu i obogate topos i pritom ponude smjernice buduće izgradnje, fenomenološki ga obogate i pritom budu kvalitetan habitat koji ima potencijal oplemeniti socijalni život.



Slika 10 :POS-ove zgrade u riječkom naselju Škurine, fotografirao Marko Smoljan



Slika 11: POS Otruševac kraj Samobora, ustupila Iva Letilović

Zadatak uklapanja većeg mjerila, odnosno većeg objekta unutar zone rahlije morfologije predstavlja delikatan arhitektonski zadatak koji na različitim razinama može proći uspješno ili neuspješno. Arhitekt se u toj poziciji nalazi u velikoj odgovornosti isčitavanja prostorne datosti te pružanja adekvatnog rješenja koje će zadovoljiti konkretne stanarske potrebe ali i inhibirati ili revidirati postojeći *genus loci*. Taj delikatan zadatak oscilira između nenarušavanja ravnoteže postojećeg urbanog kozmosa i aspiracije te težnji za podizanjem vrijednosti istog. Velika zgrada logično je uočljiva, posebice ukoliko svojom veličinom nadilazi okolne forme. Prilikom sagledavanja POS-ovih rješenja, posebice onih hvaljenih, recenziranih i publiciranih, primjetan je fokus na zasebnim, samostojećim realizacijama nauštreb nekolicine sagrađenih naselja, koje su nerijetko zanimljive u sociološkom kontekstu. Na samostojećim objektima stoji velika odgovornost koja počiva na njihovoj prilici za definiranje prostora koja proizlazi iz činjenice da zalaze u polururalne ambijente rahle morfologije, unutar kojih lako uspostavljaju referentnost, ali i generiraju potencijal za usmjeravanje daljnjeg urbanog i arhitektonskog razvoja. U kontekstu malih jadranskih gradića, zamjetno je sitnije urbano mjerilo što rezultira svojevrsnom prostornom skućenošću ali i prisutnom intimom ambijenta. Objekti većeg mjerila ovdje u principu predstavljaju iznimku više nego pravilo te im zbog toga prijete zapadanje u svojevrsni prostorni eksces. POS-ova realizacija na Cresu sa strane Ivane Ergić, Vesne Milutin i Morane



Vlahović zalazi nadomak jedne takve primorske situacije u, srećom, za hrvatske prilike, poprilično definiran i čist prostor tipološki definiranog objektima kolektivnog stanovanja, doduše ne pretjerano artikulirane arhitektonike, ali primjerene urbane i komunalne infrastrukture. Strmi i krški primorski teren ovdje svara datost stepenaste, amfiteatralne gradnje koju arhitektice maksimalno koriste oblikujući izduženu lamelu koju dodatno usitnjaju razbijanjem na više samostalno funkcionirajućih, zasebnih volumena koji podrazumijevaju zaseban ulaz i stubišnu vertikalnu u svakom od njih. Zasebni volumeni ovdje praktički funkcioniraju kao zasebne kuće u nizu, međusobno odvojene pasażima koji stvaraju reminiscencije na primorske kale.



Slika 12 : POS Cres, situacija u ambijentu, ustupila Ivana Ergić

Izrazita kontekstualnost radova karakteristika je određenog dijela POS-ovih realizacija, posebice onih koji korespondiraju s okolišem unutar ruralnijeg ambijenta. U tom kontekstu posebice su hvaljene realizacije Morane Vlahović i Ive Letilović u Krapinskim Toplicama kao i realizacija Vladimira Kasuna i Ivice Plavca u Delnicama. Obije građevine unose, za hrvatsku stambenu arhitekturu, dotad neuobičajeni element ventilirajućih pročelja

koji podrazumijeva upotrebu drva, eternita ili kompozitnih materijala kao znaka suvremenosti dok se njihova upotreba opravdava boljim tehničko-fizikalnim svojstvima.<sup>147</sup>



Slika 13 :POS Delnice, ventilirajuće pročelje, fotografirao Damir Fabijanić

Zahvaljujući svojoj uočljivoj i po ambijent kontrastirajućoj pojavi, realizacija u Krapinskim Toplicama izazivala je dosta prijevora kod lokalnog stanovništva prilikom svog uklapanja u ambijent. No sudeći po broju dobivenih nagrada (Vladimir Nazor, Piranesi, Drago Galić) te posvećenih članaka, domaćih i stranih, radi se o jednoj od fenomenološki najzanimljivijih realizacija unutar domaće stambene arhitekture od osamostaljenja. No na radikalnost novog rješenja lokalno stanovništvo i potencijalni stanovnici nisu unisono aplaudirali<sup>148</sup>, dapače novu su zgradu nazivali zatvorom i krematorijem što je čak dovelo do reakcije samog rodonačelnika POS-a, tadašnjeg ministra nadležnog resora - Radimira Čačića, koji je čak obećavao da će zgrada biti ofarbana.<sup>149</sup> Takve reakcije rezultat su nenaviknutosti na nekonvencionalno oblikovanje i smjelu tektoniku koje na suvremen način baštine i reinterpretiraju reference na tradicionalnu arhitekturu, ali ne u smislu doslovnog kopiranja, nego memoriranja u naznakama forme.<sup>150</sup> Utoliko je primjetno karakteristično postmoderno

---

<sup>147</sup> Bilješka 64

<sup>148</sup> Mrduljaš, Maroje; Singular Adventures and Systematic Frictions: A Subsidized Residential Building in Krapinske Toplice, Croatia, u Fusion Journal

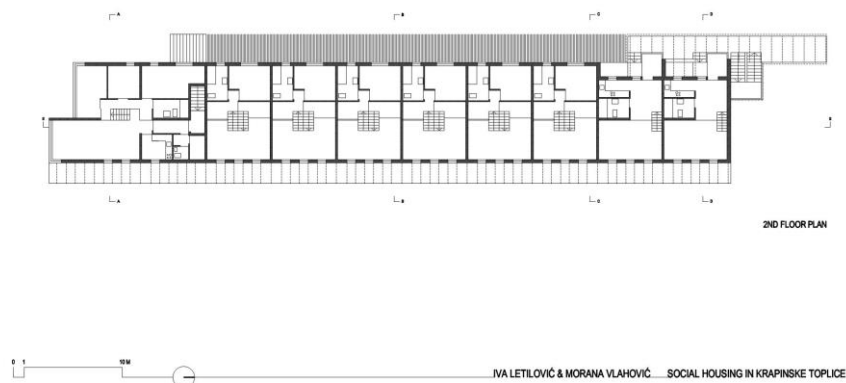
link: <http://www.fusion-journal.com/issue/006-fusion-the-rise-and-fall-of-social-housing-future-directions/singular-adventures-and-systematic-frictions-a-subsidized-residential-building-in-krapinske-toplice-croatia/>

<sup>149</sup> Galović, Krešimir: Kuća na kraju grada, objavljeno u „Vijenac“ 259, veljača 2004, link:

<http://www.matica.hr/vijenac/259/kuca-na-kraju-grada-11184/>

<sup>150</sup> Karlović Sabolić, Marina; Čačić je našu zgradu htio prefarbati, objavljeno u „Slobodna Dalmacija“, 27.6.2004. link: <http://arhiv.slobodnadalmacija.hr/20040627/novosti05.asp>

parafraziranje elemenata karakterističnih za zagorski kraj poput volumena koji asocira na golemi kozlec, dok galerija i naglašena horizontala balkona u sebi nose memoriju drvenoga trijema ganjka. Kako stanovanje nije samo izvanjska forma nego je, još i bitnije za navedni pojam, neizostavna komponenta intimnog života, arhitektice su posebnu pažnju posvetile oblikovanju životnih prostora. Isto tako pridodaje novu vrijednost ovoj kući proširujući njenu arhitektonsku fenomenologiju kroz poigravanja s različitim tipologijama i značenjima. Udomljujući dvadesetak stambenih jedinica, veličine 45 do 90 četvornih metara, razdjeljenih u polurazine, od kojih svaka ima poseban ulaz, a one u prizemnoj etaži i vrt, autorice su, unutar stambene jedinice, postigle efekt obiteljskih kuća u nizu.

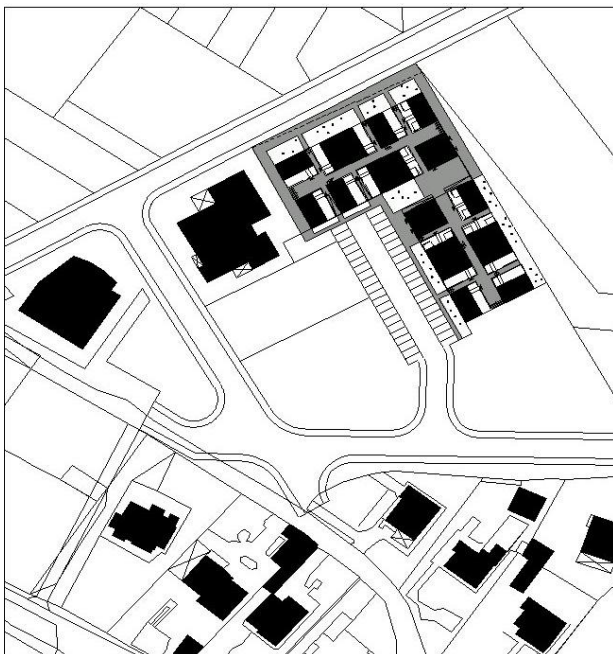


Slika 14 : POS Krapinske toplice, tlocrt 2. kata. ustupila Ive Letilović

Takvo rješenje istovremeno stvara dihotomni osjećaj javnog i privatnog, kolektivnog i individualnog, inače karakterističnog iskustva stanovanja u ruralnijem, urbano rahlijem okolnom ambijentu. Natkriveni unutarnji koridori koji pristupaju svakom zasebnom stanu, odjeljeni od vanjskog svijeta transparentnom opnom od ritmizirano postavljenih drvenih letvica, kao reminiscencijama na seosku ogradu, upravo predstavljaju prostore tranzicije između javnog i privatnog. Tipološki, zgrada objedinjuje osobine stambenoga niza,

višestambene zgrade i obiteljske kuće, što je približava trima temeljnim principima arhitekture novoga doba: *no scale — no typology — no style*. Tom načelu podvrgnuto je i krovništvo kojim su objedinjene dvije ideološke kontradikcije, ravnoga i kosoga krova. Naime, dok se nad istočnom stranom uzdiže segment kosoga krova, zapadnu pokriva ravno krovništvo.<sup>151</sup>

Realizacija Helene Paver Njirić nadomak Rovinja, također spada među POS-ove najsvjetlije trenutke unutar arhitektonskog konteksta. Rad karakterizira, riječima arhitektice, heterotropnost rješenja, odnosno njegovo svojstvo da uspostavlja relacije sa svim okolnim prostornim čimbenicima (istarskom crvenicom i nebom, poljoprivrednim kulturama, nemoderiranim i diskontinuitetnim zatečenim urbanizmom, tradicionalnom i intimnom rahlom morfologijom). Vrijednost istog nalazi se u poruci, koju dva zatečena srasla objekta sa ukupno 38 stanova, emitiraju, a ta je pokušaj uspostavljanja korelacije u tom sustavu determinističkog kaosa. Polujavne otvorene galerije i komunikacijski koridori reminiscencija su na intimu primorskih uličica, likovnost i kolorit fasadnog rješenja osvaruju dihotomijski odnos sa zatečenim pejzažem, diskontinuiran presjek i urahljenost krovnih ploha korespondiraju razvedenu dispoziciju nutarnjih stanova ali istovremeno uspostavljaju dijalog s volumenima nemoderiranih, zatečenih objekata stambeno-poslovne namjene.



Slike 15 i 16 :POS Rovinj, situacija i unutarnje galerije, ustupila Helena Paver Njirić

<sup>151</sup> Bilješka 149



Stambena zgrada POS-a, Loherera, Miškovića i Rajčića, u Đakovu, neomodernističko je rješenje s kubističkim tendencijama dispozicije volumena, riješeno je u maniri "form follows function", bez ijednog oduzetog ili suvišnog elementa. Istovremeno ima značajke gradotvornosti u kontekstu sredine; ekstenzija je urbane strukture višekatne višestambene gradnje, generalno nekarakteristične za Đakovo, a pritom definira, kao kulisa, novomoderiranu javnu površinu zahvaljujući tlocrtu kojeg karakterizira L oblik. Svojim ortodoksnim oblikovnim rješenjima, koji se potkrepljuju kroz modularno dispozicioniranje stambenih jedinica, prepoznata je kao značajan doprinos, posebice kroz stan B, razvoju stambene tipologije u Hrvatskoj.



Slike 17 i 18 : POS Đakovo, ustupio Petar Mišković



Iako manje popraćene treba istaknuti realizacije Gorana Rake u zagrebačkom naselju Špansko, Lea Modričina u Kraljevici, ponovo Letilović i Vlahović u Otruševcu kraj Samobora, Nikole Škarića u Đurđevcu.



Slika 19: zgrada POS-a (s4) u naselju Špansko (Zagreb), ustupio Goran Rako

Pri tome treba imati na umu da je ukupan zbroj vrhunskih i kvalitetnih realizacija u manjini naspram većine mediokritetski rješene stambene arhitekture. Kod onih dobrih često se događalo da u okviru administracijskih zahtjeva na priložene uvjete najbolje odreagiraju upravo mladi arhitekti. Baš je njihov entuzijazam i senzibilitet producirao veći dio rješenja koji unaprijeđuju višestambene tipologije.

## 5.12 Standardi POS-ovih stanova

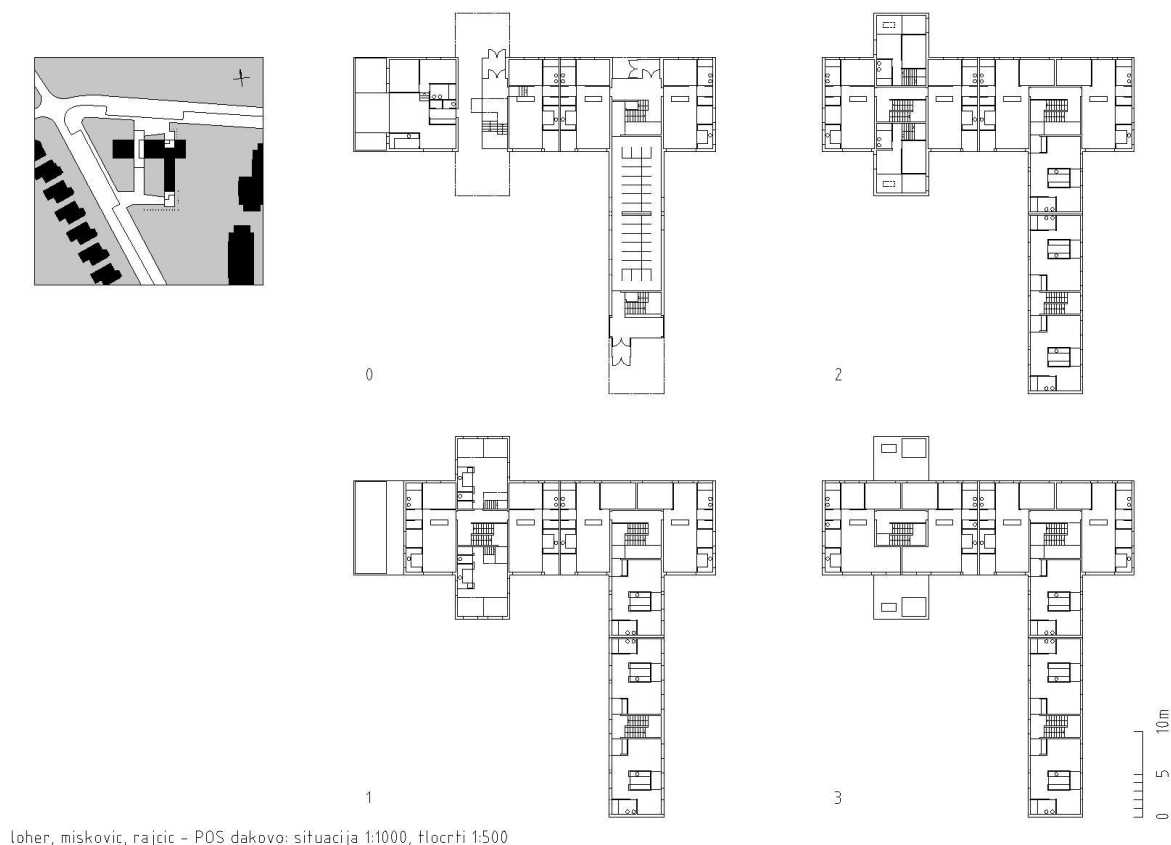
POS-ovi stanovi opremljeni su do potpune funkcionalnosti, odnosno po sistemu "ključ u ruke" u sklopu kojeg se korisniku/kupcu na korištenje ustupa potpuno funkcionalan stambeni prostor. Komparirajući prostorne standarde POS-a, s ranije upošljavanim standardima unutar prijašnjih stambenih politika (primarno DUSI-a<sup>152</sup>) primjetan je generalni rast prostornog standarda u periodu 1983.-2005. što potkrepljuju istraživanja Luke Korlaeta u sklopu njegovog doktorskog rada. Isto je posebice vidljivo kod manjih stanova gdje u komparaciji s ranijim programima stanovi izgrađeni u sklopu POS-a imaju veću površinu po osobi. Po POS-ovom pravilniku, jednosobnim stanom smatra stan s jednom spavaćom sobom i dnevnim boravkom, dok bi se u prethodna dva pravilnika isti stan smatrao dvosobnim (pod sobe se ovdje računa i dnevni boravak i spavaća soba). Na hrvatskom tržištu nekretnina, slijedom slabije kupovne/platežne moći stanovništva, unutar novogradnji, pa tako i POS-a, prevladavaju manji, najčešće dvosobni stanovi. Pregledom tlocrta, kod većine stanova izgrađenih unutar POS-a, s izuzetkom garsonjera, uočavaju se stanovi višestruke orijentacije (dvostruke i trostruke) koji pridonose prozračnosti i prirodnom osvjetljenju.

### 5.12.1 Iskoraci i kontekstualnost

Određene realizacije sagrađene u sklopu programa društveno poticane stanogradnje uz neospornu su kvalitetu svoje prostorno urbanističke artikulacije, posebno su uspješne bile na planu organizacije životnog prostora, odnosno stana kao zatvorenoga mikrosvijeta. Struka je iste prepoznala te im je uručila nagrade „Drago Galić“ za najbolje realizacije na području stambene arhitekture budući da su, usprkos zadanim i nefleksibilnim parametrima, arhitekti svojom imaginacijom uspjeli napraviti iskorake i na tom području. Pri tom posebno treba istaknuti realizacije Roberta Jonatana Lohera, Petra Miškovića i Josipa Rajčića u Đakovu, Helene Paver Njirić u Rovinju te Ive Letilović i Morane Vlahović u Krapinskim toplicama.

---

<sup>152</sup> Program DUSI (društveno usmjerena stambena izgradnja) model je stambene izgradnje koji se provodio u SRH od kraja 1970-ih do 1990 te je bio reguliran elaboratom o "Standardu stana, zgrade i naselja" koji je kasnije poslužio kao tehnička osnova POS-a



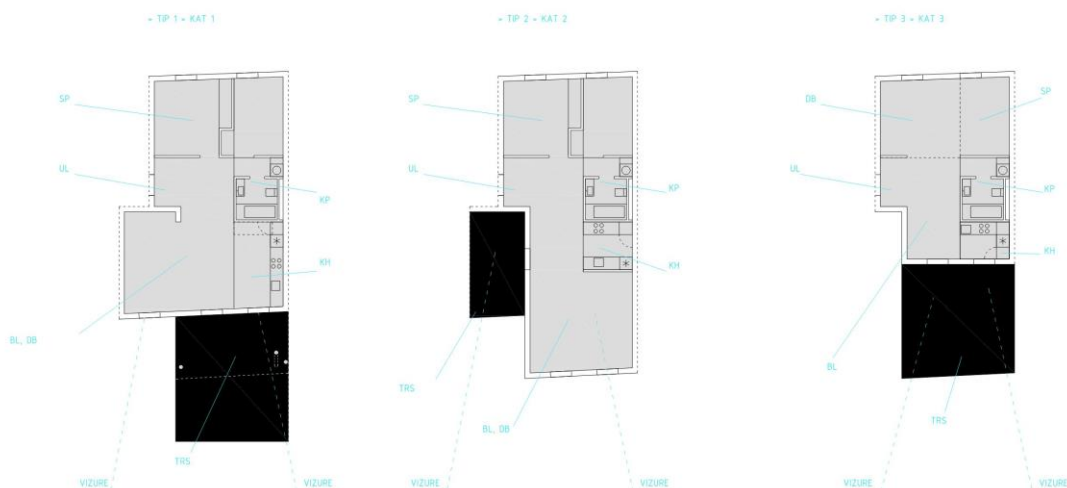
Slika 20: POS Đakovo, tlocrt četiri etaže i situacija, ustupio Petar Mišković

Najveći iskoraci u organizaciji unutarnjeg prostora, koji čine odmak od ranijih prostornih dispozicija, kod POS-ovih stanova se odnose se na eliminaciju hodnika i tampon zona, vidljivih primjerice kod Loherovog, Miškovićevog i Rajčićevog rješenja, što je rezultiralo homogenim, kompaktnim i iskoristivim stambenim prostorima velike fleksibilnosti.

Istovremeno kod nekih se realizacija, mahom u manjim sredinama, vidi jasna težnja da se višestambenoj izgradnji pridoda intimnost i individualizacija karakteristična za individualno/obiteljsko stanovanje. Takvi hibridi obiteljske kuće i kolektivnog stanovanja ostvareni su pozicioniranjem stanova u niz zasebnih ali sraslih insula, sa zasebnim ulazom (POS Krapinske toplice i POS Cres) Nerijetka su i rješenja dvoetažnih stanova, s komunikacijskom vertikalom unutar stana, što u kombinaciji s ostalim elementima, doprinosi osjećaju života u kući. (POS Đakovo, POS Krapinske toplice, POS Krapina, POS Srdoči)

Kontekstualnost rješenja pritom ne ostaje samo odrednica prostorne artikulacije volumena, njegovog fasadno likovnog rješenja ili upotrebljenog tradicionalnog materijala već se manifestira i na samoj organizaciji stambenog trakta. Orijentacija prostorija i njihovo pozicio-

niranje u gabaritima stana također svoje uzore traže u lokalnom, odnosno kontekstualnom, a isto se manifestira kroz problematiku pozicioniranja kuhinje unutar stana. Kuhinja s blagavonicom, kao središnja prostorija i obiteljsko ognjište, različito se kroz povijest pozicionirala unutar habitata na moru od onoga na kontinentu što je ovisilo o klimatskim datostima. U tom kontekstu indikativna je dihotomija rješenja prostora između realizacija Ivane Ergić, Vanje Ilić i Vesne Milutin na Cresu te Vladimira Kasuna i Ivice Plavca u Delnicama. Okomitoj (sjever-jug) orijentaciji stana, s kuhinjom kao najjužnije isturenom prostorijom kao središtem obiteljskog života na Cresu suprostavlja se uzdužno/vodoravno rješenja komunikacija s hodnikom kuhinjom/ognjištem u središtu stana čime se čuva toplina.



Slika 21 : POS Cres, tipologije stanova, ustupila Ivana Ergić

### 5.12.2 Legislativna regulacija

Privremeni pravilnik za Program društveno poticane stanogradnje temeljio se na ranijim iskustvima, s obzirom da se prostorna dispozicija prostorija spavaćeg i dnevnog trakta unutar višestambene izgradnje u Hrvatskoj „teše“ više od pola stoljeća i ima uhodane obrasce.<sup>153</sup>

Smjernice projektantima (tzv. Privremeni pravilnik), koji je 2001. godine izradio Kabinat za stanovanje Arhitektonskoga fakulteta, većim se dijelom temeljio na ranije propisanom „Standardu stana, zgrade i naselja u društveno usmjerenoj stambenoj izgradnji“ (DUSI) iz 1983.godine.<sup>154</sup> S obzirom na to da se radi o standardiziranom programu, administrativna regulacija u vidu Pravilnika neophodna je kako bi se osigurala ujednačenost kvalitete stana koji je za investitora, a i za konačnoga korisnika, imao unaprijed zadanu cijenu od koje se nije smjelo odstupiti. Isti je precizno definirao uvjete kojim je svaki sagrađeni objekt morao podilaziti; od kvalitete ugrađenih materijala do prostorne dispozicije i veličine prostorija unutar zgrade i stana.<sup>155</sup> S obzirom da se, u svom većinskom obimu, POS usmjerio na točkastu izgradnju, parcelu po parcelu, njegov se privremeni pravilnik zaustavio na propisivanju standarda zgrade i stana, ne vodeći računa o širem aspektu (standardu naselja).

Pravilnik je kroz vrijeme doživio određene modifikacije koje su se primarno ticale promjenjene kvadrature balkona i sekundarne spavaće sobe. Pravilnikom minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje iz 2004. godine smanjena je kvadratura dodatne spavaće sobe s 8 m<sup>2</sup> na 6 m<sup>2</sup> u odnosu na Privremeni pravilnik za Program društveno poticane stanogradnje koji je dotada bio na snazi. Kvadratura dodatne spavaće sobe smanjena je ali to je poslije vraćeno na prvobitno stanje, a građevinski poduzetnici na slobodnom tržištu stanogradnje također su to počeli primjenjivati kao uobičajenu kvadraturu, ne samo za dodatnu spavaću sobu, pozivajući se na spomenuti dokument. Na ovaj način u prvoj fazi provedbe Programa društveno poticane stanogradnje po provedenim urbanističko-arhitektonskim i arhitektonskim natjecajima izgrađena su dva stambena naselja Špansko-Oranice i Novi Jelkovac u Zagrebu te velik broj pojedinačnih zgrada, dok se nakon 2004. godine odustalo od provođenja arhitektonskih natjecaja te se ugovaranje arhitektonskog projekta provodilo po principu zakona o javnoj nabavi. U toj situaciji izuzetak

---

<sup>153</sup> Mrduljaš, Maroje; POS-kreativni poligon hrvatske arhitektonske scene, objavljeno u „Zgrade društveno poticane stanogradnje“ (Teufik Galijašević, Mladen Jošić, Dragomir Vlahović) AF, Zagreb, 2006., str.11

<sup>154</sup> Korlaet, Luka: doktorski rad " Prostorni razvoj stana u Zagrebu 1975-2005. u okvirima programa društveno poticane stanogradnje", 2015. str.27.

<sup>155</sup> Bilješka 57, str.146.

je naselje Novi Jelkovec/Sopnica za koji je proveden urbanističko-arhitektonski natječaj još ranije i koje se kasnije izvelo na razini plana.

Prva izmjena odnosila se na promjenu izračuna kvadrature balkona, odnosno primjenjivog koeficijenta radi usklađenja s drugim normativnim aktima, a druga se odnosila na promjenu kvadrature dodatne spavaće sobe te u sljedećem članku vrstu i visinu zidne obloge u prostorijama u kojima postoji mogućnost vlaženja odnosno prskanja vodom.

### 5.12.3 Prostorni standardi POS-ovih stanova <sup>156</sup>

| VRSTE PROSTORIJA                | VRSTE STANOVA netto korisna površina u m <sup>2</sup> |     |       |     |       |     |     |     |       |     |
|---------------------------------|---|-----|-------|-----|-------|-----|-----|-----|-------|-----|
|                                 | GS  | 1 S | 1,5 S | 2 S | 2,5 S | 3 S | 3,5 | 4 S | 4,5 S | 5 S |
| dnevni boravak (DB)             | 24  | 20  | 20    | 21  | 22    | 22  | 22  | 25  | 25    | 25  |
| spavaća soba (SP2)              |   |     |       | 10  | 10    | 10  | 10  | 13  | 13    | 13  |
| spavaća soba (SP2)              |   |     |       |     |       | 10  | 10  | 10  | 10    | 10  |
| spavaća soba (SP2)              |   |     |       |     |       |     |     | 10  | 10    | 10  |
| spavaća soba (SP2)              |   |     |       |     |       |     |     |     |       | 10  |
| dodatna spav. soba (SP1)        |   |     | 8     |     | 8     |     | 8   |     | 8     |     |
| ulaz (UL)                       | 3   | 3   | 4     | 5   | 5     | 5   | 5   | 5   | 5     | 5   |
| hodnik (HO)                     |   |     |       |     | 3     | 5   | 6   | 6   | 7     | 7   |
| kuhinja (KH)                    | 4*  | 5   | 5     | 6   | 6     | 6   | 8   | 8   | 8     | 8   |
| blagovaona (BL)                 |   | 5   | 6     | 6   | 7     | 7   | 8   | 9   | 9     | 9   |
| kupaona (KP)                    | 4   | 6   | 6     | 6   | 6     | 6   | 7   | 7   | 7     | 7   |
| garderoba (GD)                  |   |     |       |     |       |     | 4   | 4   | 4     | 5   |
| otvoren prost. (TR; BA; LD; VR) | 3   | 3   | 4     | 4   | 4     | 4   | 4   | 4   | 4     | 4   |
| Ukupno stan                     | 38  | 42  | 53    | 58  | 71    | 75  | 92  | 101 | 110   | 113 |
| Spremište                       | 2   | 2   | 2     | 2   | 2     | 2   | 2   | 3   | 3     | 3   |
| Sveukupno                       | 40  | 44  | 55    | 60  | 73    | 77  | 94  | 104 | 113   | 115 |
| garaža G; Gs; P prosjek         | 10  | 10  | 10    | 10  | 10    | 10  | 20  | 20  | 20    | 20  |
| Broj osoba u stanu              | 1   | 2   | 3     | 4   | 5     | 6   | 7   | 8   | 9     | 9   |

## 6. ZAKLJUČAK:

<sup>156</sup> PRAVILNIK MINIMALNIH TEHNIČKIH UVJETA ZA PROJEKTIRANJE I GRADNJU STANOVA IZ PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE [http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2004\\_07\\_106\\_2064.html](http://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2004_07_106_2064.html)

S obzirom da se program društveno usmjerene poticane stanogradnje još uvijek provodi nezahvalno je iznijeti cjelovite zaključke kao konačnu presudu uspješnosti programa; isto se može učiniti samo na osnovu dosada iskazanih rezultata. Također, s obzirom na njegove široke implikacije (društvene, gospodarske, prostorne) opsežna kvalitetna procjena zahtjevala bi interdisciplinarni pristup koji bi jedini kvalitetno mogao artikulirati i interpretirati dosadašnju situaciju.

U sklopu zaključka ponuditi će se odgovori na tri stavke POS-a; društveni i prostorni domašaj programa, arhitektonska kvaliteta i prostori za poboljšanja.

### 6.1 Društveni i prostorni domašaj programa

Uz već ranije spomenuti poticaj aktivnosti građevinskog sektora, temeljna svrha POS-a jest olakšati pristup rješavanju stambenog pitanja kao jedne od temeljnih egzistencijalnih potreba. Isti u tome, slijedom svog nedovoljnog obima kao i legislativnih zahtjeva koje postavlja pred građane, uspijeva parcijalno, posebice komparira li se po pitanju svoje ekstenzivnosti i dostupnosti s ranijim stambenim politikama provođenim u Jugoslaviji. No usprkos tome, zahvaljujući činjenici da prilikom kupovine nude poljnije uvjete od tržišnih, stanovi izgrađeni u sklopu POS-a, neproporcionalno svom udjelu u izgrađenom stambenom fondu<sup>157</sup>, čine čak i do 30% prodanih stanova.

Nadalje, program je često kritiziran zbog nedovoljne deregulacije i nefleksibilnosti čime isti ne može najadekvatnije i najpromptnije odgovoriti na potrebe aplikantata. Nedovoljna deregulacija u postojećem kontekstu podrazumijeva izostajanje više različitih privatnih i neprofitnih agencija koje bi istovremeno inicirale ali i kordinirale cijeli proces, umjesto centralizirane vlasti, od administrativne pripreme i građenja do prodaje ili iznajmljivanja. Luka Korlaet u svom predavanju iznosi komparativne primjere iz Nizozemske u kojoj postoji preko 800 agencija koje se bave spomenutim aktivnostima uz veoma dobre rezultate. Isto naravno nije rezultat ostvaren ad hoc već je plod višegodišnjih iskustava i procesa, uređenog društva i tržišta, koji su omogućili pouzdanost i kvalitetu bez zakidanja stanara kao krajnjih konzumenata. Hrvatski pokušaj povećanja propulzivnosti programa provodi se umnožavanjem lokalnih agencija, kao derivata APN-a, čime su ostvareni određeni pomaci u vidu veće fleksibilnosti programa i bolje komunikacije potražnje i ponude. Stanovi izgrađeni u sklopu POS-a dugo su vremena bili samo namjenjeni prodaji, i to kreditno

---

<sup>157</sup> Od 2001. u Hrvatskoj je izgrađeno oko 155 000 novih stanova. Paralelno u istom vremenskom periodu izgrađeno malo manje od 8000 POS-ovih stanova što čini cca. 5% izgrađenog stambenog fonda u istom periodu.

sposobnim građanima, na osnovi čega vlada koncenzus da program nije referentni primjer socijalno usmjerene stambene politike. Ipak od 2015. godine učinjeni su administrativno legislativni pomaci koji omogućavaju najam stana izgrađenog u sklopu programa, po financijski povoljnijim uvjetima najma od tržišnih (podstanarstvo) te s opcijom eventualne kupovine s ukupnom cijenom umanjenom za ukupan iznos ranije plaćenih renti.

Prostorno, POS do 2017. nije dosegao ranije priželjkivanu masovnost produkcije, niti je zasnovan na interdisciplinarnoj suradnji koja bi potencijalno doprinjela većem društvenom domašaju. Izuzevši dva veća urbana sklopa (Špansko i Novi Jelkovec) i nekolicinu grupiranih građevina, program se sveo na raštrkanu točkastu izgradnju čije je izvođenje podrazumjevalo individualiziran pristup svakoj lokaciji, od projektanta do izvođača.

## 6.2. Arhitektonska kvaliteta

U postojećem stanju, iz arhitektonske i urbanističke perspektive, POS je rezultirao nizom zasebnih, individualnih rješenja, koji variraju u svojoj arhitektonskoj kvaliteti, od nadahnutog i inovativnog do generičnog, što je direktno ovisilo o zalaganju i inspiraciji arhitekta. Njih pritom nitko nije ograničavao niti usmjeravao dokle god su radili unutar striktno zadanog administrativnog okvira koji je izričkom navodio standarde i obuhvat gradnje. No, neovisno o kvalitetikonačne arhitektonske realizacije, koja je direktno povezana s količinom uloženog truda i promišljanja, arhitekti su dobivali jednake honorare koji su unaprijed fiksirani, i pravovremeno isplaćeni.

Pristup svakoj izgradnji, kao zasebnoj tehničko-administrativnoj singularnosti, podrazumjevaio je drugačije izvođače i ugovorenike od objekta do objekta. Iako je time ostvarena inicijalna ideja o poticanju aktivnosti šireg građevinskog sektora i ekonomije, istim se otvorila mogućnost nekonzistentnosti kvalitete izvedbe na što je iznešeno dosta kritika stanara.<sup>158 159</sup>

Unutar POS-a nema tipiziranih rješenja niti obimnije proizvodnje prefabriciranih elemenata što bi se inače moglo očekivati od projekta državne inicijative i interesa.

---

<sup>158</sup> Korljan, Zrinka; „POS-ovi stanovi: S vlažnih se zidova guli boja, parketi se dižu, fekalije izlaze iz kanalizacije...” objavljeno u „Jutarnji List“ 7.10.2011. <http://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/pos-ovi-standovi-s-vlaznih-se-zidova-guli-boja-parketi-se-dizu-fekalije-izlaze-iz-kanalizacije.../1723926/>

<sup>159</sup> Cupać, Damir; „POS-ove kule od karata: Na Drenovi lete rolete, na Hostovom bregu fasada“, objavljeno u „Novi list“ 7.3.2015. <http://www.novolist.hr/Vijesti/Rijeka/POS-ove-kule-od-karata-Na-Drenovi-lete-rolete-na-Hostovom-bregu-fasada>



Izuzimanjem kocepta javnih arhitektonskih natječaja, slijedom želje za pojednostavljenjem, ubrzavanjem i pojeftinjavanjem procesa od administracije i provedbe, ekonomska računica i ubrzavanje procesa ukazalo se važnijom od arhitektonske kvalitete. Doduše treba imati na umu da je ekonomska računica uvijek bila vrlo važna kada se tiče provedbe socijalno usmjerenih stambenih politika i realizacija. Svojom komodifikacijom arhitektura je postala uslužna djelatnost, a prestala biti ideal i mjesto društveno političkog koncenzusa. Ipak POS je polučio niz kvalitetnih i relevantnih ostvarenja koja su postala relevantna mjesta u okviru hrvatske suvremene arhitekture. Ta kvaliteta pojedinih primjera plod je sretnih okolnosti gdje država kao investitor nije nužno vođena jedino željom za profitom, ali i sposobnosti određenih arhitekata da stvore dodatnu kvalitetu unutar ograničenih resursa i striktnih regula.

### 6.3 Prostori za poboljšanja

S obzirom na širok obim programa POS bi iskorake mogao napraviti i na administrativnom i na proizvodnom planu.

U slučaju masovnijeg pristupa izgradnji, upotreba određenih sustava standardizacije i prefabriciranih elemenata prilikom gradnje, što predlažu i sami arhitekti, doprinjela bi daljnjem spuštanju cijene stana čime bi on postao financijski dostupniji. Istodobno, interdisciplinarni pristup omogućio bi studioznije i osmišljenije djelovanje programa, temeljenog na analizi relevantnih društvenih, ekonomskih i prostornih pokazatelja.

Potencijalne ideje za poboljšanje ukazuju se u radu čileanskog arhitekta Alejandra Aravene gdje dotični, upotrebom sistema prefabrikacije, uz kreativno promišljanje, stvara novu stambenu tipologiju zasnovanu na kombinaciji privatnog i kolektivnog. Dapače njegov model upotrebe modularnih rješenja jamči fleksibilnost te omogućava (i potencira) građenje u etapama sa strane stanara što, ovisno o njihovim financijskim mogućnostima, omogućava jednostavno proširivanje stambenog prostora ovisno o njihovim potrebama.<sup>160</sup>

Poboljšanja administrativne komponente podrazumijevaju izmjene u legislativnoj regulaciji, odnosno otvaranje prostora deregulaciji kojom bi se dozvolilo djelovanje više neprofitnih udruga koje se bave stanovanjem kao i fleksibilizacija koja bi omogućavala najam

---

<sup>160</sup> Predavanje Alejandra Aravene, TedTalks, listopad 2014.

[https://www.ted.com/talks/alejandro\\_aravena\\_my\\_architectural\\_philosophy\\_bring\\_the\\_community\\_into\\_the\\_process#t-365368](https://www.ted.com/talks/alejandro_aravena_my_architectural_philosophy_bring_the_community_into_the_process#t-365368)

stanova po povoljnijim uvjetima od podstanarstva. Zakonske izmjene 2015. napravile su hvalevrijedan korak prema tome čime je POS dobio dodatnu komponentu socijalne politike.

Ono što je nepoznato i neodređeno je budućnost programa; hoće li se i u kojem obimu provoditi POS, hoće li biti sposoban adekvatno odgovoriti na stambene potrebe stanovništva, kakve će urbano arhitektonske kvalitete biti ta eventualna buduća rješenja? Sva navedena pitanja ovise o političkim i društvenim, a posebno gospodarskim prilikama što predstavlja previše nestabilnih varijabli u potrazi za konačnim rješenjem. Slijed dosadašnjih demografskih trendova i migracija ukazuje na daljnje smanjivanje broja stanovnika i generalno starenje populacije. Slijedom toga, smanjenje broja poreznih obveznika, odnosno zaposlenika, kao i povećanje broja umirovljenika dodatno će opteretiti državnu blagajnu iz koje se subvencionira provedba POS-a što bi njegovu provedbu moglo dovesti u pitanje ukoliko se ne pronađu alternativna rješenja.

## 7. LITERATURA

### KNJIGE

1. Mrduljaš, Maroje i Kulić, Vladimir; Unfinished modernisations - Between utopia and pragmatism, Udruženje hrvatskih arhitekata, Zagreb 2012.
2. Radović Mahečić, Darja; Socijalno stanovanje međuratnog Zagreba, Horetzky, Zagreb, 2002.
3. Feđa Vukić; Zagreb-modernost i grad, AGM, Zagreb, 2003.
4. Šarinić Jana, Čaldarević Ognjen; Suvremena sociologija grada-od nove urbane sociologije prema sociologiji urbanog, Jesenski i Turk, 2015.
5. Čačić, Radimir; Ostvarenja, HNS-Liberalni demokrati, Zagreb, 2007
6. Mrduljaš, Maroje; Suvremena Hrvatska arhitektura, Oris, Zagreb 2009.
7. Teufik Galijašević, Mladen Jošić, Dragomir Vlahović; Zgrade društveno poticane stanogradnje-realizacije 2003./2004. , AF, Zagreb, 2006.
8. Izvješće o stanju u prostoru Republike Hrvatske 2008.-2012.;Ministarstvo graditeljstva i prostornog razvitka – Zavod za prostorno planiranje, Zagreb, prosinac 2012.
9. Robinson, Mark & Grant M. Scobie & Halinan Brian; Affordability of housing: concepts, measurements and evidence; 2006. [http://www.treasury.govt.nz/publications/research-policy/wp/2006/06-03/01.htm#\\_toc2](http://www.treasury.govt.nz/publications/research-policy/wp/2006/06-03/01.htm#_toc2)
10. Doktorski rad Luke Korlaeta : "Prostorni razvoj stana u Zagrebu 1975-2005. u okvirima programa društveno poticane stanogradnje"

### STRUČNI ČASOPISI:

1. Oris 52; Alan Kostrenčić: „Živi bili pa vidjeli“ str.10-11
2. Oris 38; Maroj Mrduljaš: „Ograničenja interpretiramo kao izazov“ (razgovor s Ivanom Ergić, Vesnom Milutin, Vanja Ilić)
3. Oris 52; Mladen Jošić: Stanovanje – Znanje
4. Oris 104; Mia Roth Čerina: „Didaktičnost prostora“
5. Oris 52; Anja Planišček: „Da li je stanovanje još uvijek politički problem?“
6. Oris 58, Maroje Mrduljaš, Vera Grimmer, Ante Nikša Bilić: „Arhitektura treba biti primjerena i dostizna“ (razgovor s Zoranom Boševskim i Borisom Fiolićem) [http://www.oris.hr/hr/casopis/clanak/\[4\]arhitektura-treba-biti-primjerena-i-dostizna,65.html](http://www.oris.hr/hr/casopis/clanak/[4]arhitektura-treba-biti-primjerena-i-dostizna,65.html)
7. Oris 34; Maroje Mrduljaš: „Stanovanje na rubu – POS“
8. Oris 75; Reinhard Seiss: „Stanovanje za novog čovjeka“
9. Arhitektura 53; Jošić, Mladen: European vs. POS
10. Čovjek i prostor 569-571; Mladen Jošić: Stanovanje u Hrvatskoj
11. Čovjek i prostor 569-571; Alenka Košiša Čičin Šain: POS je jedinstvena prilika za arhitekta
12. Čovjek i prostor 569-571; Tomislav Odak: Stanovanje je ukupnost životnih funkcija

## STRUČNI ONLINE ČLANCI

1. Bežovan, Gojko; Stambena prava u Hrvatskoj i problemi njihova ostvarivanja, objavljeno u Revija za socijalnu politiku 2004. <http://www.rsp.hr/ojs2/index.php/rsp/article/viewFile/70/82>
2. Alfirević Đorđe i Alfirević Simonović Sanja; Urban housing experiments in Yugoslavia 1948.-1970. [https://www.academia.edu/19869125/Urban\\_Housing\\_Experiments\\_in\\_Yugoslavia\\_1948-1970](https://www.academia.edu/19869125/Urban_Housing_Experiments_in_Yugoslavia_1948-1970)
3. Kaliopa Dimitrovska-Andrews; Housing and urbanisation in Slovenia - between the EU context and local practice, Ljubljana, srpanj 2006. [https://www.enhr.net/documents/2006%20Slovenia/PI\\_Kaliopa.pdf](https://www.enhr.net/documents/2006%20Slovenia/PI_Kaliopa.pdf)
4. Tsenkova, Sasha; The Legacy of Socialist housing systems, objavljeno u Housing policy reforms in Post-Socialist Europe: Lost in Translation, 2009. [https://books.google.hr/books?id=uNQGSwHCX\\_sC&pg=PA24&dq=the+legacy+of+socialist+housing+systems+pdf&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwiRr-28tZPWAhUI7BQKHZXiBFwQ6AEIJzAA#v=onepage&q=the%20legacy%20of%20socialist%20housing%20systems%20pdf&f=false](https://books.google.hr/books?id=uNQGSwHCX_sC&pg=PA24&dq=the+legacy+of+socialist+housing+systems+pdf&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwiRr-28tZPWAhUI7BQKHZXiBFwQ6AEIJzAA#v=onepage&q=the%20legacy%20of%20socialist%20housing%20systems%20pdf&f=false)
5. Svirčić Gotovac, Anđelina; New housing estates in the settlement network of Zagreb – Community infrastructure <https://bib.irb.hr/datoteka/780487.2-ASG-2015.pdf>
6. Rajčić, Davor; Društveno poticana stanogradnja u Hrvatskoj, objavljeno u Građevinar 54 (2002.) <hrcak.srce.hr/file/17433>
7. Tin Sven Franić, Ivan Korlaet i Dubravka Vranić; Prilog analizi stambenih politika i planske stanogradnje Hrvatske i Nizozemske, objavljeno u „Prostor“ 13(2005) 2(30) <hrcak.srce.hr/file/16445>
8. Borka Bobovec, Ivan Mlinar, Andrijana Pozojević; Programi stanogradnje u Hrvatskoj od 1991. do 2016., objavljeno u "Prostor" 24(2016) 2(52) <http://hrcak.srce.hr/172960>
9. Ott, Katarina; Neslužbeno gospodarstvo u Republici Hrvatskoj, u „Financijska teorija i praksa“, br.1 (2002) <http://web3.ijf.hr/FTP/2002/1/ott.pdf>
10. Bobovec Borka, Mlinar Ivan; Program društveno poticane stanogradnje u Hrvatskoj. objavljeno u Prostor, 2013. <hrcak.srce.hr/file/154254>
11. Svirčić Gotovac, Anđelina; New housing estates in the settlement network of Zagreb – Community infrastructure, rujan 2015. <https://bib.irb.hr/datoteka/780487.2-ASG-2015.pdf>
12. Svirčić Gotovac Anđelina, Zlatar Jelena; Novi Jelkovec ili Sopnica – Jelkovec kao primjer POS-ovog naselja <https://bib.irb.hr/datoteka/777497.6.pdf>
13. Braga Michela, Palvarini Pietro; Social housing in EU, siječanj 2013. [http://www.iut.nu/Literature/EU/EU\\_and\\_SocialHousing\\_Jan\\_2013.pdf](http://www.iut.nu/Literature/EU/EU_and_SocialHousing_Jan_2013.pdf)
14. Kathleen Scanlon, Melissa Fernández Arrigoitia, Christine Whitehead; Social Housing in Europe, London school of economics and political science, Kolovoz 2015. [http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez\\_Social%20housing%20in%20Europe\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf)
15. EUR lex - Acces to European Union Law; Opinion of the European Economic and Social Committee on 'Issues with defining social housing as a service of general economic interest [http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C\\_.2013.044.01.0053.01.ENG](http://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=uriserv:OJ.C_.2013.044.01.0053.01.ENG)

## ČLANCI IZ ŽURNALISTIKE

1. Aneli Dragojević Mijatović; Nostalgični smo za boljim životom, intervju s Marojem Mrduljašem, objavljeno u Novi List, 16.2.2014. [http://www.novolist.hr/Kultura/Ostalo/Maroje-Mrduljas-Nostalgicni-smo-za-boljim-zivotom?meta\\_refresh=true](http://www.novolist.hr/Kultura/Ostalo/Maroje-Mrduljas-Nostalgicni-smo-za-boljim-zivotom?meta_refresh=true)
2. HINA, Hrvatska pri vrhu zemalja EU-a prema vlasništvu stanovnika nad nekretninama, objavljeno u Novi List, 16.9.2013 [http://www.novolist.hr/Vijesti/Hrvatska/Hrvatska-pri-vrhu-zemalja-EU-a-prema-vlasnistvu-stanovnika-nad-nekretninama?meta\\_refresh=true](http://www.novolist.hr/Vijesti/Hrvatska/Hrvatska-pri-vrhu-zemalja-EU-a-prema-vlasnistvu-stanovnika-nad-nekretninama?meta_refresh=true)
3. Karlović Sabolić, Marina; Čačić je našu zgradu htio prefarbati, objavljeno u "Slobodna Dalmacija", 27.6.2004 <http://arhiv.slobodnadalmacija.hr/20040627/novosti05.asp>
4. Penić, Goran; Nova su naselja pravo ruglo u usporedbi s onima iz 60-ih, objavljeno u „Jutarnji list“, 2.11.2009. <http://www.jutarnji.hr/vijesti/zagreb/nova-su-naselja-pravo-ruglo-u-usporedbi-s-onima-iz-60-ih/2864063/>
5. Butković, Davor; 3.siječnja 2000. godine, Dani apsolutne euforije. , objavljeno u „Jutarnji list“ 2.1.2010. <http://www.jutarnji.hr/vijesti/3.-sijecnja-2000-dani-apsolutne-euforije/2210073/>
6. Balijsa, Petra; Kako je novo naselje od 53 zgrade na istoku grada u sedam godina postalo geto? 24.2.2017. <https://www.vecernji.hr/zagreb/kako-je-novo-naselje-od-53-zgrade-na-istoku-grada-u-sedam-godina-postalo-geto-1151952>
7. Cupać, Damir; Podstanari u POS-ovim stanovima već 2017. za 1000kn mjesečno, objavljeno u „Novi list“ 6.veljače, 2015. <http://apos.hr/files/6.2.2015.-Novi%20list-%C4%8Dlanak.pdf>
8. Kiš, Patricia; Deset hrvatskih građevina 21. Stoljeća, objavljeno u "Jutarnji list" 18.4.2009. <http://www.jutarnji.hr/arhiva/deset-hrvatskih-gradevina-21.-stoljeca/3814086/>
9. Korljan, Zrinka; „POS-ovi stanovi: S vlažnih se zidova guli boja, parketi se dižu, fekalije izlaze iz kanalizacije...“ objavljeno u „Jutarnji List“ 7.10.2011. <http://www.jutarnji.hr/vijesti/hrvatska/pos-ovi-stanovi-s-vlaznih-se-zidova-guli-boja-parketi-se-dizu-fekalije-izlaze-iz-kanalizacije.../1723926/>
10. Cupać, Damir; „POS-ove kule od karata: Na Drenovi lete rolete, na Hostovom bregu fasada“, objavljeno u „Novi list“ 7.3.2015. <http://www.novolist.hr/Vijesti/Rijeka/POS-ove-kule-od-karata-Na-Drenovi-lete-rolete-na-Hostovom-bregu-fasada>

## RADIJSKI I MEDIJALNI IZVORI

1. Stvarnost prostora; Vuković Vesna: Neka cvate tisuću stambenih alternativa, objavljeno 21.12.2016 <http://radio.hrt.hr/treci-program/aod/vesna-vukovic-neka-cvjeta-tisucu-stambenih-alternativa/189135/>
2. Stvarnost prostora; Stavros Stavrides: Socijalno stanovanje i traganje za socijalnim prostorom, objavljeno 16.11.2016 <http://radio.hrt.hr/ep/stavros-stavrides-socijalno-stanovanje-i-traganje-za-zajednickim-prostorom/182647/>
3. Stvarnost prostora - David Madden i Peter Marcuse: Protiv komodifikacije stanovanja, objavljeno 16.12.2016 <http://radio.hrt.hr/ep/david-madden-i-peter-marcuse-protiv-komodifikacije-stanovanja/186588/>
4. Alejandro Aravena; My architectural philosophy? Bring the community into the process, objavljeno u "Ted Talks", listopad 2014. [https://www.ted.com/talks/alejandro\\_aravena\\_my\\_architectural\\_philosophy\\_bring\\_the\\_community\\_into\\_the\\_process#t-365368](https://www.ted.com/talks/alejandro_aravena_my_architectural_philosophy_bring_the_community_into_the_process#t-365368)

5. Predavanje i tribina: Stambeno pitanje i kriza stanovanja - predavanje Luke Korlaeta o poticanoj stanogradnji <https://www.youtube.com/watch?v=FYmwYXe2fWw>

#### ČLANCI S PORTALA

1. Mrduljaš, Maroje: Proizvodnja grada i arhitektura, objavljeno na "Kulturpunkt" 4.12.2008. [http://www.kulturpunkt.hr/content/proizvodnja-grada-i-arhitektura?quicktabs\\_rss=0&quicktabs\\_izdvojeno\\_i\\_komentari=0&quicktabs\\_abeceda\\_i\\_kinemaskop=0](http://www.kulturpunkt.hr/content/proizvodnja-grada-i-arhitektura?quicktabs_rss=0&quicktabs_izdvojeno_i_komentari=0&quicktabs_abeceda_i_kinemaskop=0)
2. Galović, Krešimir; Kuća na kraju grada, objavljeno u "Vijenac", 259 <http://www.matica.hr/vijenac/259/kuca-na-kraju-grada-11184/>
3. Marija Burmas i Ivo Lola Petrić - POS Vrgorac, objavljeno u "Pogledaj to", 26.11.2010. <http://pogledaj.to/arhitektura/marija-burmas-i-ivo-lola-petric-pos-vrgorac/>
4. Šimpraga, Saša; Nezasluženo stigmatizirano naselje, objavljeno u „Pogledaj to“ 1.4.2014. <http://pogledaj.to/arhitektura/nezasluzeno-stigmatizirano-naselje/>
5. Stambeno naselje Mokošica, objavljeno u "Vizkultura", 9.4.2016. <https://vizkultura.hr/stambeno-naselje-mokosica/>
6. Grgurinović, Matea; Stambena politika u Hrvatskoj nakon 1991., objavljeno na Kulturpunkt (preuzeo DAZ) 9.2.2015 <http://www.d-a-z.hr/hr/vijesti/stambena-politika-u-hrvatskoj-nakon-1991,2857.html>
7. Vorša, Branimir; Vapaj arhitekata državi i građevinarima – zamijenite bezličnost kreativnošću, objavljeno u „Dnevnik“ 3.3.2012. <http://dnevnik.hr/vijesti/hrvatska/vapaj-arhitekata-drzavi-i-gradzevinarima-zamijenite-bezlicnost-kreativnoscu.html>
8. Buble Tamara; Tranzicija prava na stan, objavljeno u "Bilten" 25.7.2016 <http://www.bilten.org/?p=14527>
9. Mrduljaš, Maroje; Singular Adventures and Systematic Frictions: A Subsidized Residential Building in Krapinske Toplice, Croatia, <http://www.fusion-journal.com/issue/006-fusion-the-rise-and-fall-of-social-housing-future-directions/singular-adventures-and-systematic-frictions-a-subsidized-residential-building-in-krapinske-toplice-croatia/>

#### INTERNETSKE STRANICE

1. Hrvatski jezični portal <http://hjp.znanje.hr/index.php?show=search>
2. Online Etymology Dictionary <http://www.etymonline.com/index.php?term=socio->
3. Agencija za pravni promet i posredovanje nekratninama <http://www.apn.hr/>
4. PRAVILNIK MINIMALNIH TEHNIČKIH UVJETA ZA PROJEKTIRANJE I GRADNJU STANOVA IZ PROGRAMA DRUŠTVENO POTICANE STANOGRADNJE
5. <http://www.propisi.hr/files/File/Biser%20folder%202/279.500%20P%20minimalnih%20tehnickih%20vjeta%20za%20projektiranje%20i%20gradnju%20stanova....doc>.

6. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja; POS <http://www.mgipu.hr/default.aspx?id=5212> (preuzeto 5.7.2017.)
7. Državni zavod za statistiku [https://www.dzs.hr/Hrv/system/first\\_results.htm](https://www.dzs.hr/Hrv/system/first_results.htm)
8. Poslovni dnevnik; "Cijene nekretnina u Hrvatskoj" <http://www.poslovni.hr/nekretnine/cijene-nekretnina-u-hrvatskoj-291417>
9. Hrvatska narodna banka - tečajna lista <https://www.hnb.hr/temeljne-funkcije/monetarna-politika/tečajna-lista>
10. Go Home- tražilica za nekretnine <http://www.gohome.hr/>
11. Nekretnine.hr <http://www.nekretnine.hr/>
12. McLeod, Saul; Maslow hierarchy of needs , u „SimplyPsychology“, načinjeno 2007., objavljeno 2016 <https://www.simplypsychology.org/maslow.html>
13. <http://udrugafanak.hr/>
14. Eurostat-statistics [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics)

## INTERVJU

1. Razgovor s arhitektom Petrom Miškovićem, vođen 27.7.2017.

## KATALOG ODABRANIH OSTVARENJA

### Prilog

- POS Krapinske toplice, Iva Letilović & Morana Vlahović, realizirano 2003.
- POS Rovinj, Helena Paver Njirić, realizirano 2004.
- POS Đakovo - Robert J Loherer, Petar Mišković, Josip Rajčić, realizirano 2003.
- POS Cres, Ivana Ergić, Vesna Milutin & Vanja Ilić, realizirano 2004.
- POS Otruševac (Samobor) , Iva Letilović & Morana Vlahović, realizirano 2004.
- POS Krapina; Vesna Mravinac & Dubravka Vranić, realizirano 2004.
- POS Kraljevica, Leo Modričin & Teufik Galijašević, realizirano 2006.
- POS Špansko(S4), Goran Rako & Nataša Jakšić, realizirano 2004.
- POS Mokošica (Dubrovnik) Krunoslav Ivanišin i Lulzim Kabashi, realizirano 2015.
- POS Rijeka(Srdoči) – Tin Sven Franić & Dario Gabrić, realizirano 2004.
- POS Drenova (Rijeka), Zoka Zola, realizirano 2015.
- POS Vrgorac – Marija Burmas i Ive Lola Petrić, realizirano 2010.
- POS stambeno naselje Novi Jelokvec/Sopnica – više autora, realizirano 2006. – 2009.



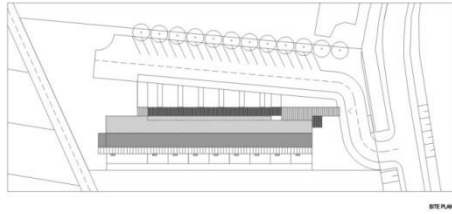
POS Krapinske toplice, Iva Letilović & Morana Vlahović, realizirano 2003



Samostojeći, zasebni objekt nalazi se izvan centra mjesta, zauzima padinu od ceste prema udolini.

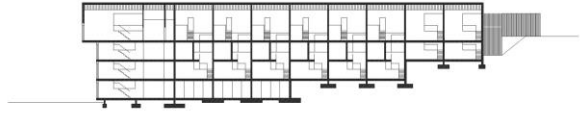
Prilikom projektiranja i stvaranja kocepta korišteni su elementi lokalne tradicionalne arhitekture što zgradi daje kontekstualnost. Galerija i potez balkona imaju temu ganjka-drvenog trijema duž pročelja. (smeđa boja memorija je na drvo, tradicionalni lokalni materijal u građenju) Volumen asocira na gigantski kozlec, gospodarsku zgradu autohtone seoske arhitekture.





SITE PLAN

IVA LETLOVIĆ & MORANA VLAHOVIĆ SOCIAL HOUSING IN KRAPINSKE TOPICE

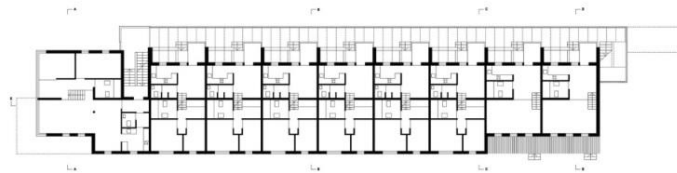


SECTION

IVA LETLOVIĆ & MORANA VLAHOVIĆ SOCIAL HOUSING IN KRAPINSKE TOPICE



Tipološki, građevina je na razmeđi između stambenog niza i stambene zgrade. Stanovi, njih 20, su razloženi u polurazine od kojih svaki ima zaseban ulaz. Stambene jedinice u prizemlju imaju i zasebne vrtove. Tako koncipirani oni sugeriraju malu obiteljsku kuću.



1ST FLOOR PLAN

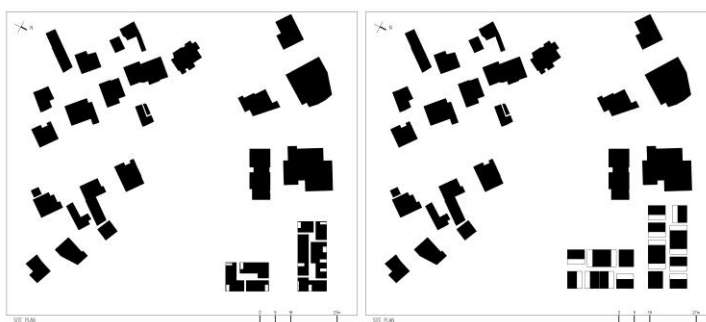
IVA LETLOVIĆ & MORANA VLAHOVIĆ SOCIAL HOUSING IN KRAPINSKE TOPICE

POS Rovinj, Helena Paver Njirić, realizirano 2004.

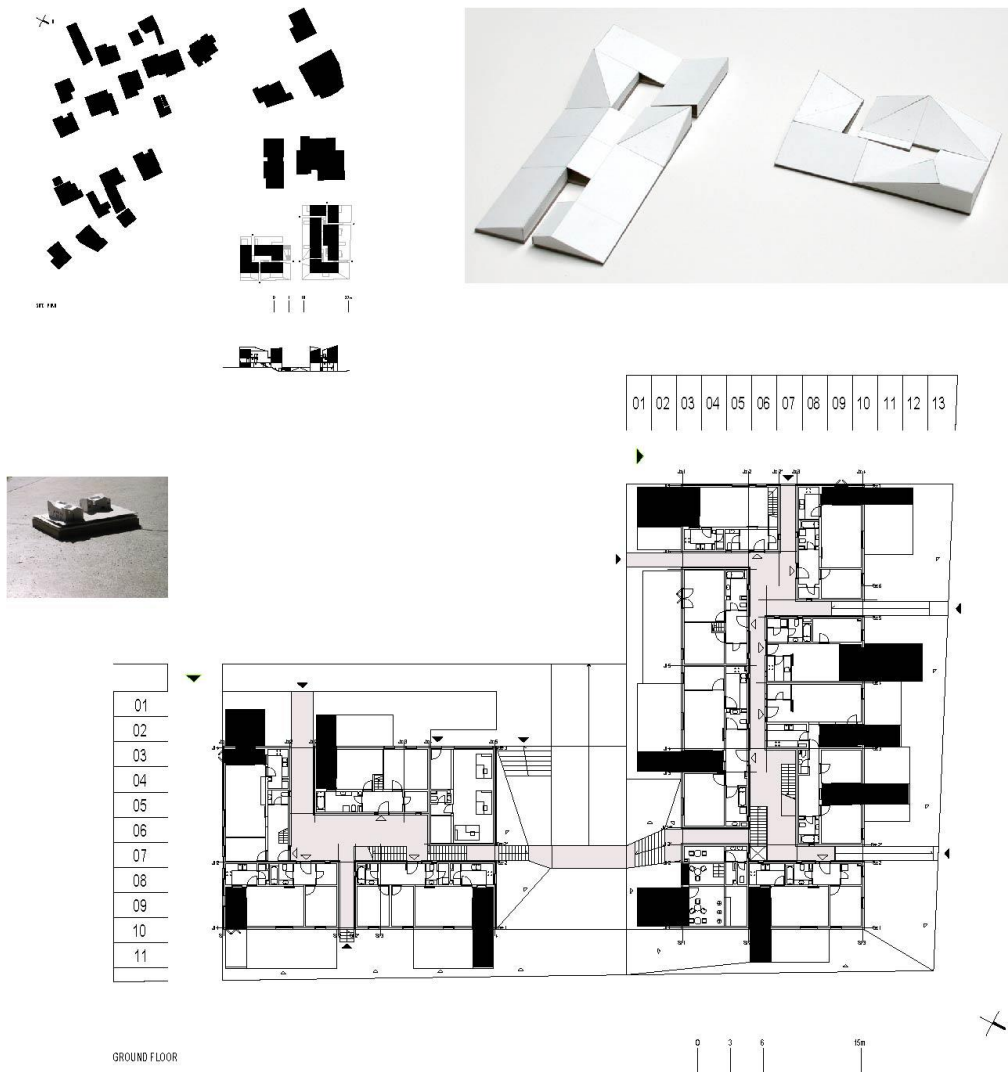
Komprimirano, introvertirano stambeno naselje, s 35 stanova, u suburbanom kontekstu Rovinja iako odrednice prostornog plana predviđaju zgrade.

Granulacija malih stambenih jedinica, pretpostavka i poziv na individualnu intervenciju

Bojom i teksturom žbuke, rasvjetom, prostor komunikacije je dio interijera; poluotvoreni, poluprivatni, polujavni,







Rovinjski krovovi, diskontinuirane manje plohe tvore „roofscape”. Rahlost tih struktura uzore nalaze u tradicionalnoj gradnji Primorja i Istre



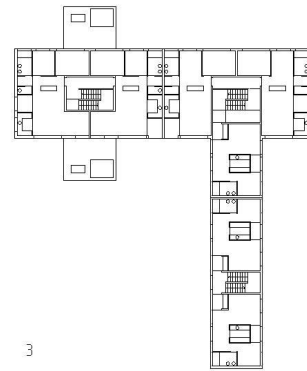
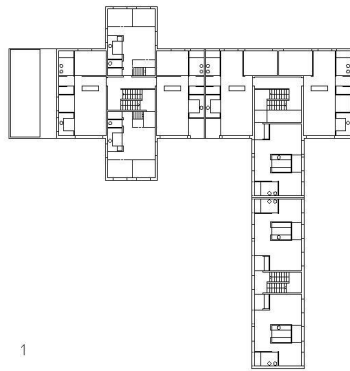
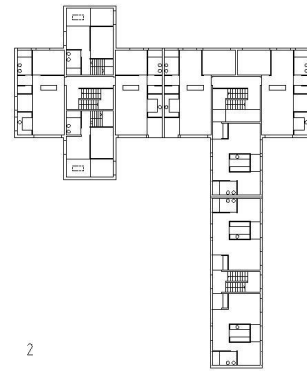
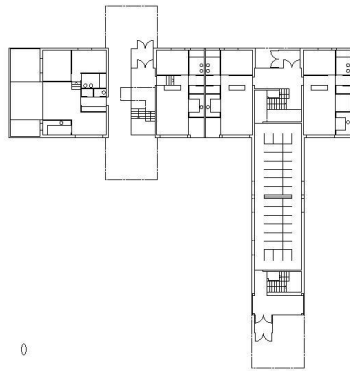
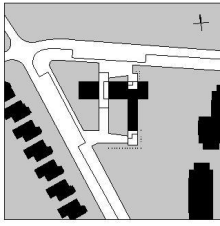


Stambena zgrada sa 30 stanova sagrađena je nedaleko od centra, u trokutastoj parceli, okružena obiteljskim kućama i stambenih zgradama.

Osnovni volumen (smješten uz gradsku ulicu) uobičajene je tlocrtne dubine, konstrukcije (poprečni nosivi zidovi) i katnosti. U njemu se nalazi 15 stanova organiziranih po principu traka (servisna i stambena) Iz osnovnog volumena izrastaju manji, dinamični volumeni. Njima se gradi odnos prema specifičnom kontekstu i definiraju elementi mikrourbaniteta: unutarne dvorište, trijemovi, prolaz.

Prevlačenjem monolitnog završnog materijala, žbuke, ostvaruje se kompaktnost i organičnost materijalizacije. Jedan od tri tona žbuke (bijeli, sivi ili crni) dodjeljen je pojedinoj plohi prema logici apstraktnog oblika kuće, odnosno prema prostornom naboju same plohe. Uz i kroz kuću postavljene su prilazne rampe, pješačka staza i mali trg, parkirališta i drvored nalaze se u profilu ulice, a preostali dio terena vraćen je zelenoj livadi





loher, miskovic, rajcic - POS dakovo: situacija 1:1000, Hocrti 1:500





POS Cres, Ivana Ergić, Vesna Milutin & Vanja Ilić, realizirano 2004



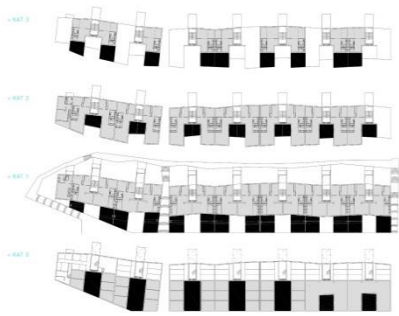
Stambeno naselje Brajdi, smješteno nedaleko od stare gradske jezgre, sačinjavaju pretežno višestambene zgrade. Stambena zgrada arhitektica koncipirana je kao mikrourbanistička cjelina, koja se sastoji od različitih sadržajno oblikovnih segmenata



Osnovno je obilježje zgrade prepoznatljiv mediteranski izraz autohtonog vokabulara u suvremenoj interpretaciji (rahla struktura, južna orjentiranost, tople boje, kuhinja kao središnja prostorija)

Oblikovanjem se čitava etaža suterena drugačije tretira u odnosu na gornje, stambene etaže. Volumen suterena je vrlo kompaktan s ritmičnim prodorima u atrije, čime pješački plato prodire u strukturu kuće tvoreći mikroambijente - odnosno male trgove-pjacete, javne namjene ali intimnijeg karaktera, karakterističnog za otočku sredinu Pjacete su vezane uz poslovne prostore, lokale te uz garaže.

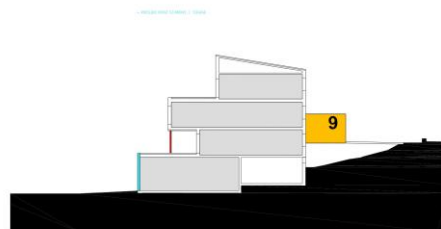
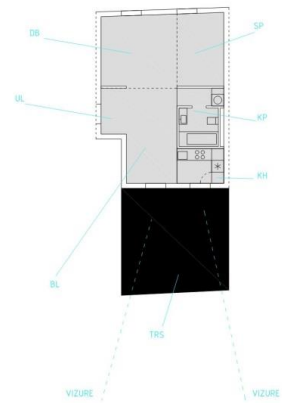
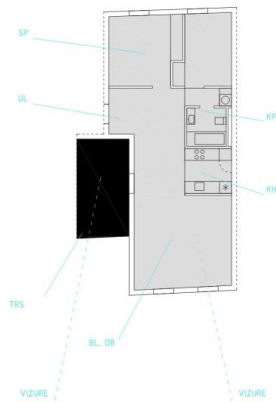
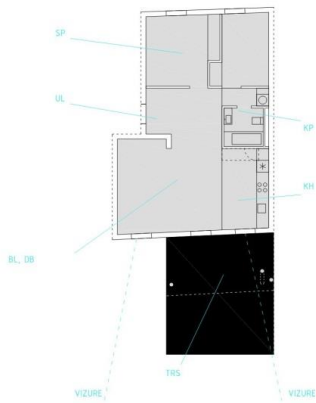




- TIP 1 - KAT 1

- TIP 2 - KAT 2

- TIP 3 - KAT 3





POS Otruševac (Samobor) , Iva Letilović & Morana Vlahović, realizirano 2004.

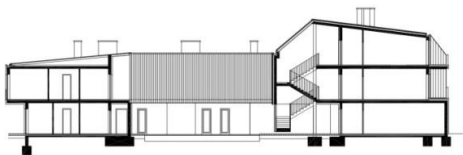


Parcela višestambene građevine u predgrađu Samobora nalazi se u ruralnom okružju rahle izgradnje obiteljskih kuća. Zadani program tražio je maksimalnu izgrađenost parcele, primjereniju gradskoj sredini. Početno je proturječeje postalo je tema, a struktura tradicionalnog seoskog gospodarstva predložak oblikovanja.

Gabariti građevine razvučeni su po obodu parcele formirajući U tlocrt s unutarnjim dvorištem u sredini. Maroje Mrduljaš primjetio je da isto stvara dojam američkog motela.

Izlomljeni krovovi i različite visine naglašavaju volumensku rasčlanjenost.

Kombinacija tipologija zajedničkih komunikacija ( otvorena galerija, sistemi stubišnih jedinica i zasebni ulazi iz unutrašnjosti dvorišta) razbijaju krutu shemu višestambene izgradnje

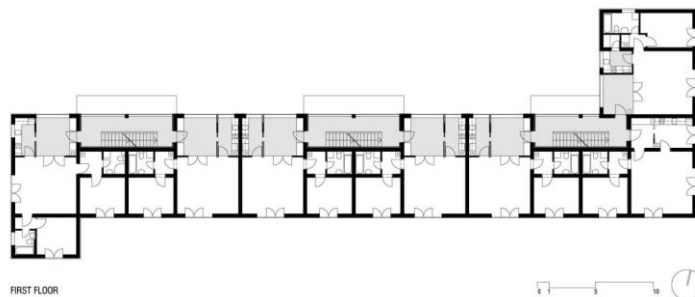


POS Krapina; Vesna Mravinac & Dubravka Vranić, realizirano 2004.



Arhitektice su odlučile unutar heterogenog ambijenta stvoriti što homogeniju i apstraktniju prostornu materijalizaciju. Isto su pokušale ostvariti korištenjem jednakog pokrovnog materijala preko svih pet fasada, te interpretacijom lokalnih motiva.

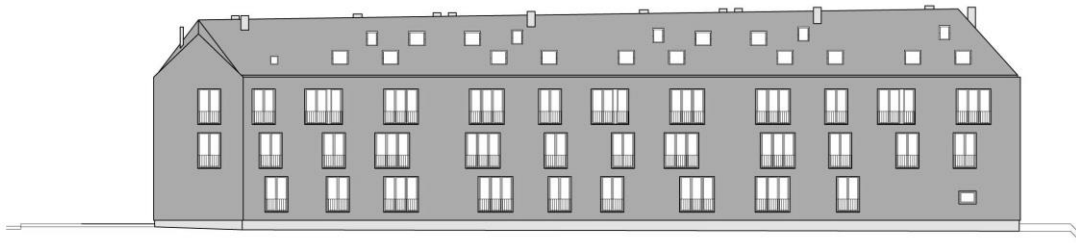
Urbanistička situacija nametnula je organizaciju vanjskih prostora na način da se zgrada sa sjeverne strane pristupnim dvorištem veže za ulicu, a s južne stravanatom površinom na zeleni pojas Krapinšćice





SECTION

0 1 5 10



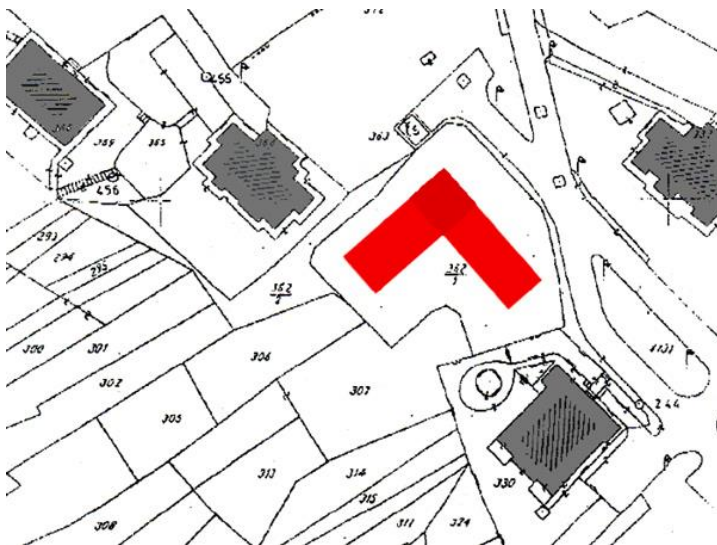
SOUTH FACADE

0 1 5 10





POS Kraljevica, Leo Modričin & Teufik Galijašević, realizirano 2006.

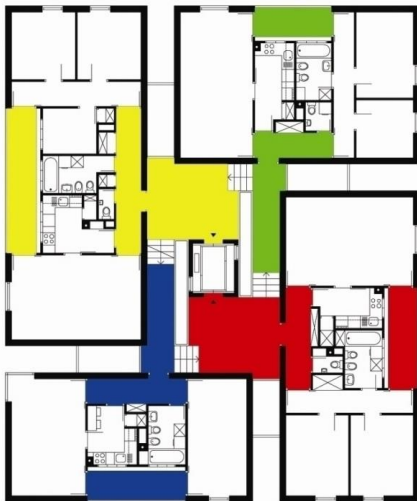
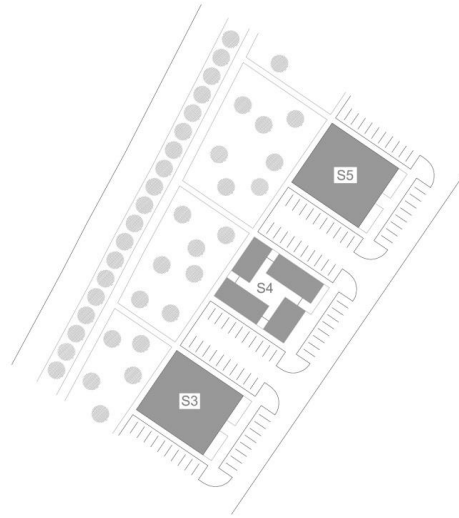


Zgrada sa 17 stanova smještena je u Kraljevici, malom primorskom mjestu na sjevernom Jadranu nedaleko od Rijeke. Oblikovno, ona donosi novinu u zatečeni ambijent obilježen socijalističkim stambenim gradnjama koje su bile namjenjene udomljavanju radnika u lokalnom brodogradilištu.

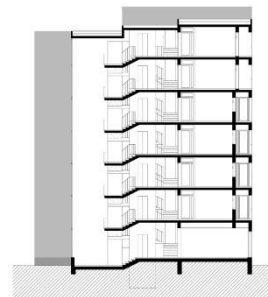
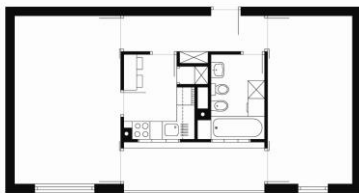
Sjeverna je strana, zbog česte bure u zimskim mjesecima, zatvorenija. Južna strana ima lođe/zimske vrtove koji mogu postati dodatni iskoristivi prostor u hladnijim periodima godine.

Kontekstualnost je značajka i ovog projekta. Povišeni središnji dio objekta reminiscencija je na obližnji Frankopanski kaštel.

POS Špansko(S4), Goran Rako & Nataša Jakšić, realizirano 2004.

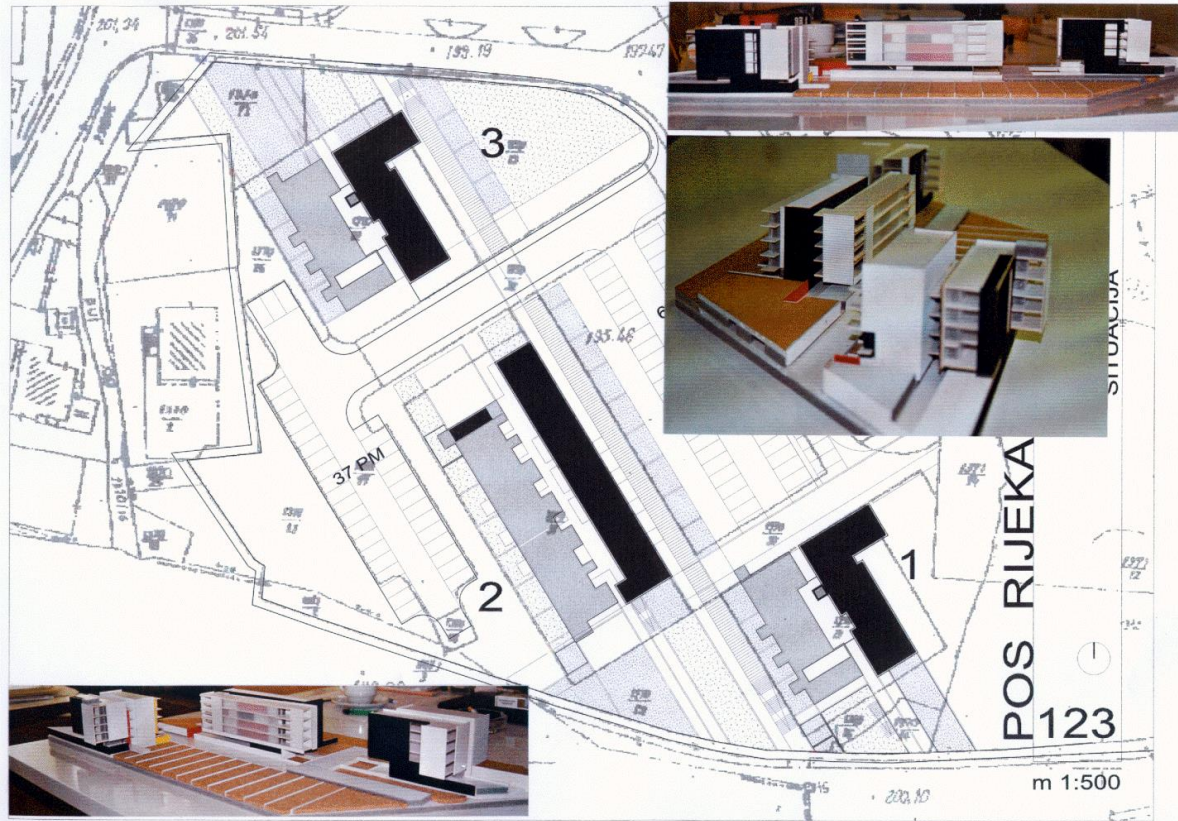


Objekt je izgrađen unutar POS-ovog naselja Špansko-Oranice. Karakteristični tlocrt stambene zgrade S4 otkriva je kao molekulu sa četiri atoma oko jezgre, odnosno kao 4 odvojena stana koji se dodiruju samo na spoju sa komunikacijskom vertikalom. Svaki stan na katu ima zasebnu nivelaciju čime je načinjen korak ka individualizaciji jedinice. Stambeni prostor karakterizira kružna prohodnost stana, s „mokrom“ jezgrom u središtu.





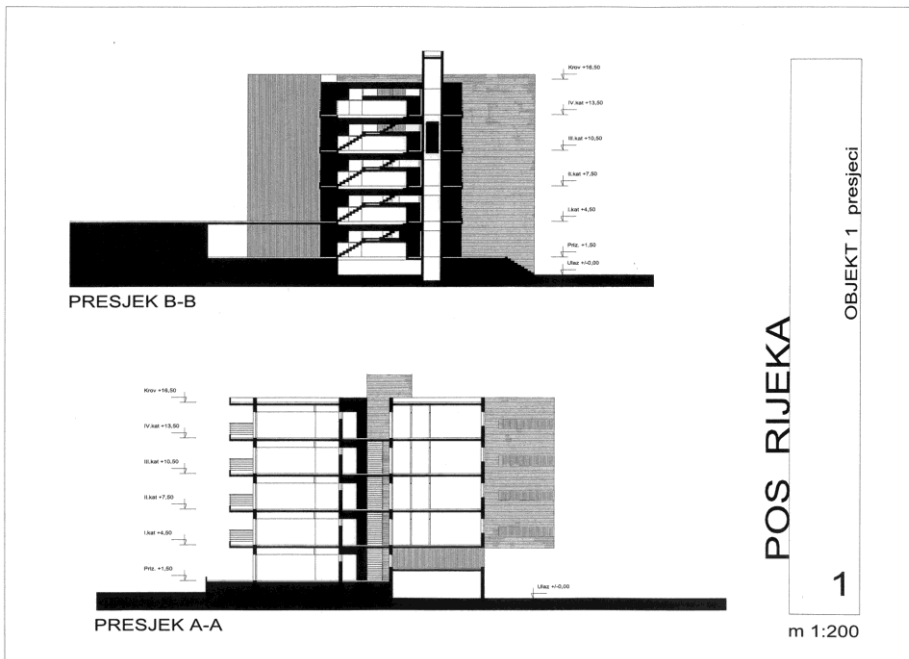
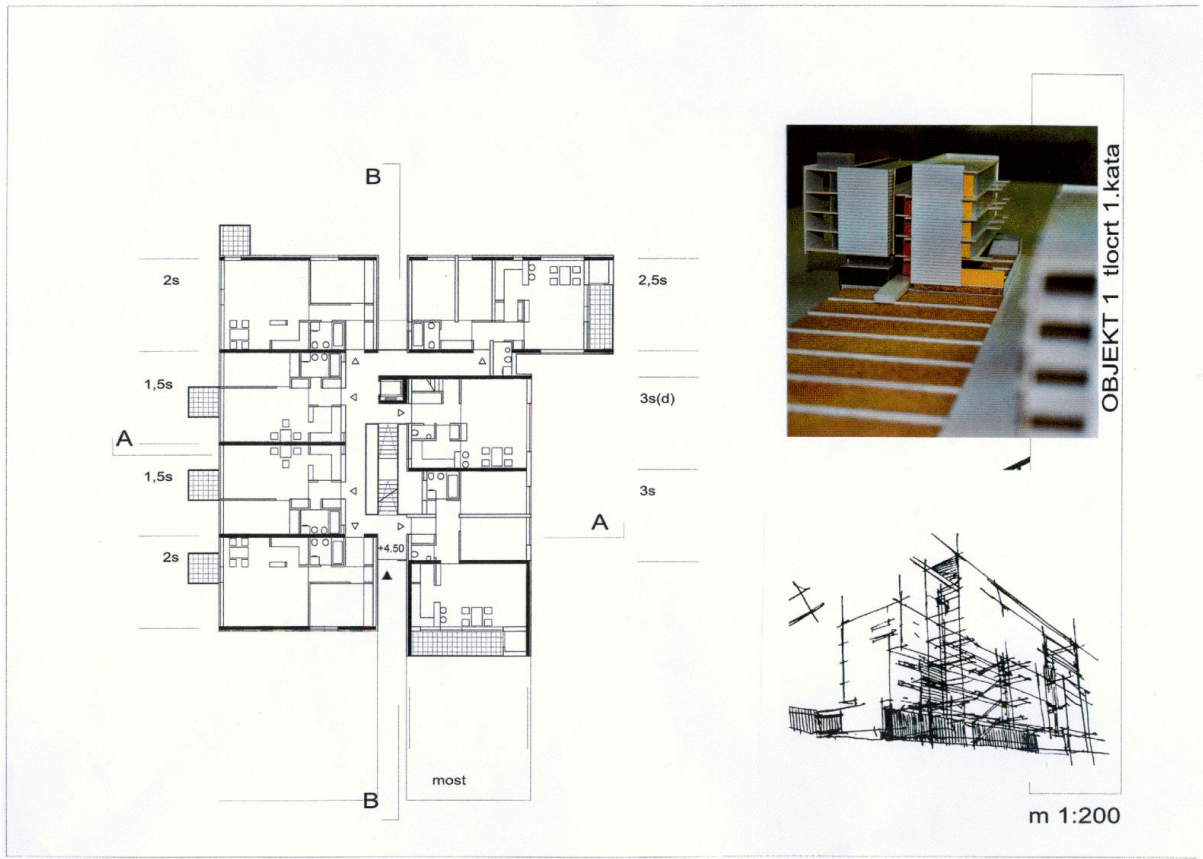
POS Rijeka(Srdoči) – Tin Sven Franić & Dario Gabrić, realizirano 2004.



Realizirana su 2 od 3 planirana objekta navedenih arhitekata. U ovom su slučaju, što se nerijetko događalo u slučaju POS-a, arhitekti dobili lošu parcelu (škarpa napunjena otpadom) te su veliki dio budžeta morali potrošiti na njenu sanaciju.

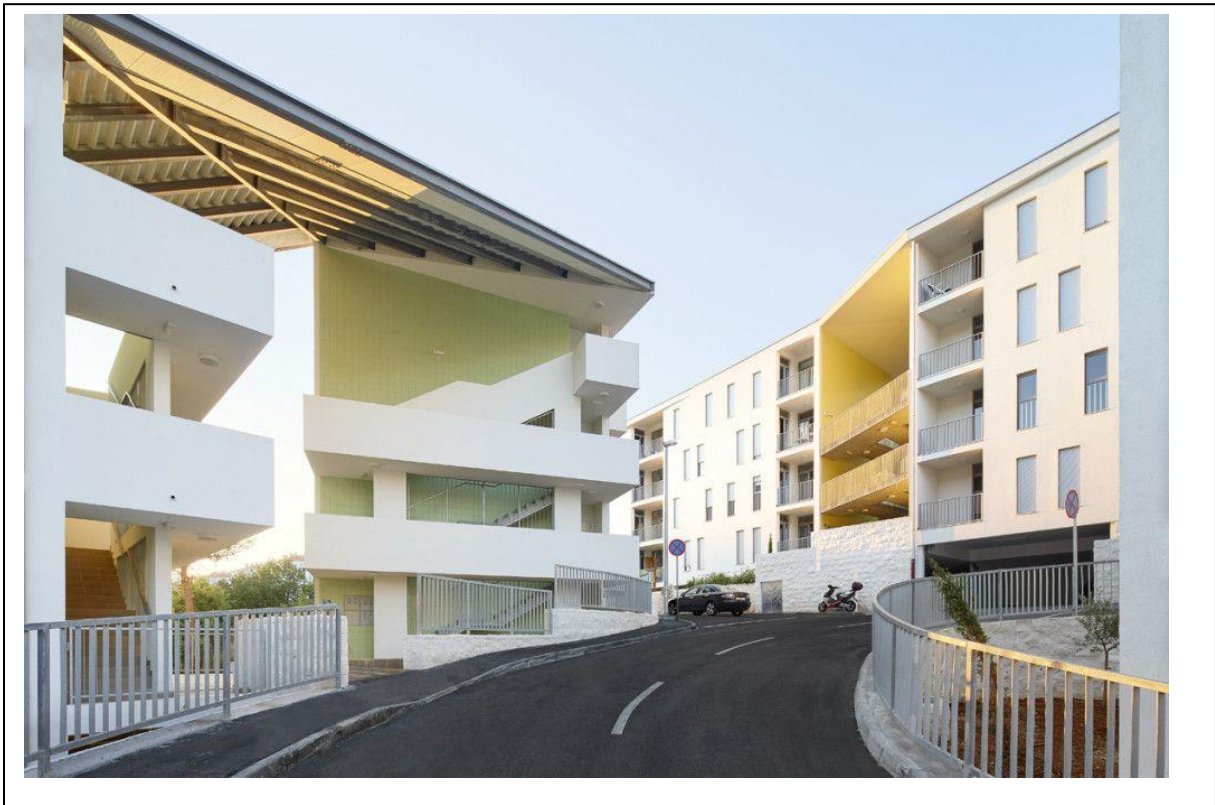
Smještaj građevine na građevnoj čestici prilagođen je obliku čestice i zadanoj građevinskoj liniji po DUP-u





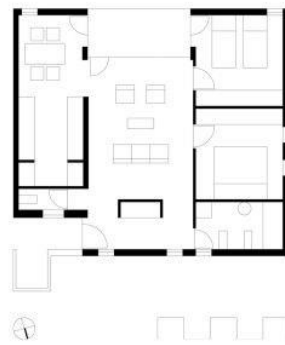
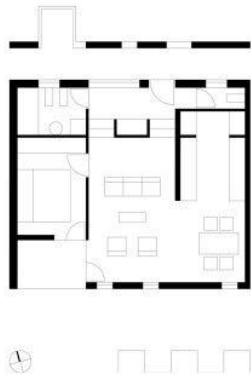


POS Mokošica (Dubrovnik) Krunoslav Ivanišin i Lulzim Kabashi, realizirano 2015.



Osam samostojećih objekata grupirano je u tri zasebne cjeline. Natkrivene i bočno otvorene komunikacijske vertikale stvaraju dihotomiju zajedništva i odvojenosti. Takvim rješenjem je postignuta uračunljivost strukture, usklađena s okolnom gradnjom, ali je i stvoreni javni prostori za sve stanovnike. Konstelacija objekata sadrži ukupno šezdeset četiri stana i nalaze se na strmoj padini. U pozadini je sivi kameni masiv, ispred rijeka, nasuprot tamnozeleno padina, sa strana makija, zapušteni dâci, obnovljeni maslinici, infrastruktura, masa projektiranih i neprojektiranih stambenih građevina paralelnih slojevima reljefa.





Svi su stanovi dvostruke ili trostruke orijentacije



POS Drenova (Rijeka), Zoka Zola, realizirano 2015.



Sagrađena su četiri objekta, svaki sa 20 stanova (ukupno 80)

4 izlomljene lamele, simetrično postavljene (periferne i središnje su sukladne)

Delikatna pozicija čestice na rubu grada (u vlasništvu RH) i početku šume tražila je raspisivanje arhitektonskog natječaja, financiranog od APN-a i gradskog odjela za urbanizam



Četverokatne građevine su, poput sojenica na suhom, podignute na stupove kao lebdeći objekti čime se dodatno naglašava prožimanje s neposrednim ambijentom





Svi stanovi, osim garsonjera imaju dvostruku ili trostruku orijentaciju koja, s obzirom na povišenu perifernu poziciju objekata, stvara vrijedan stambeni prostor (pogled na more s jedne i na šumu s druge strane) u mirnom i prirodnom okruženju.

Topografske datosti uvjetovale su različitu nivelaciju objekata unutar sklopa; nadmorska visina od cca. 350 metara omogućila je nesmetan pogled na Riječki zaljev s jedne strane i šumu s druge.





Osnovno strukturiranje objekta je proisteklo iz urbane datosti lokacije, koja je takva da je predmetni obuhvat na rubu gusto izgrađene gradske jezgre s višim i gušće postavljenim objektima, te područja pretežno niske rahlije jednoobiteljske stambene izgradnje



Objekt je razdvojen na tri stambena volumena i komunikacijski toranj koji su povezani poluotvorenom galerijom (negrijanom, ali zaštićenom od utjecaja atmosferilija) zbog nepovoljnih uvjeta prema jugu



Svi stanovi imaju dvije odnosno tri orijentacije, te prirodnu ventilaciju i osvjetljenje svih prostorija u stanovima.

Zadanom strukturom stanova predviđena je izgradnja objekta sa 18 stanova od čega 2×1-sobni, 8×2-sobni i 8×3-sobni, sa svim ostalim potrebnim pratećim sadržajima (komunikacije, ulazni prostor, zajednički prostori stanara, spremišta, i ostalo)



TLOCRT 1. I 3. KATA



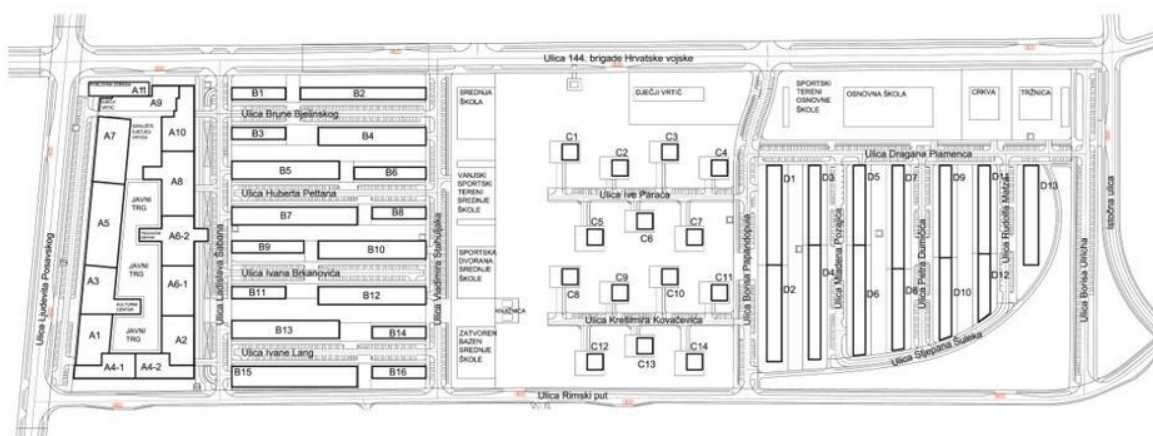


POS stambeno naselje Novi Jelokvec/Sopnica – više autora, realizirano 2006. - 2009.



## ZAGREBAČKI MODEL STANOGRADNJE

NASELJE Sopnica-Jelkovec, Sesvete



Projekt je realiziran nakon što je prošao proces javnog natječaja te je kao najbolje rješenje ocijenjen i odabran od struke. Urbanističko rješenje pokazuje određenu invenciju i napor da se osim postizanja potrebne „gustoće“ cjelina obogati različitim tipologijama i mjerilima Naselje

je zamišljeno kao „sebi dovoljno“, u smislu da većina sadržaja potrebnih za život ljudi budu blizu ili unutar naselja (vrtić, osnovna i srednja škola, ambulante, veterinarska stanica

Nalazi se na području bivše svinjogojske farme, na udaljenosi 9.5km zračne linije od centra grada.

Na području se nalaze 53 stambeno-poslovna objekta, 2 713 stanova i oko 200 poslovnih prostora za oko 8000-10000 stanovnika.

## BIBLIOGRAFIJA:

1. Teufik Galijašević, Mladen Jošić, Dragomir Vlahović; Zgrade društveno poticane stanogradnje-realizacije 2003./2004. , AF, Zagreb, 2006.
2. Ergić. Ivana; arhiva
3. Franić, Tin Sven; arhiva
4. Letilović, Iva; arhiva
5. Mišković, Petar; arhiva
6. Modričin, Leo; arhiva
7. Paver Njirić, Helena; arhiva
8. Rako, Goran; arhiva
9. Smoljan, Marko; arhiva
10. [http://www.zokazola.com/drenova\\_affordable\\_housing.html](http://www.zokazola.com/drenova_affordable_housing.html)
11. <http://pogledaj.to/arhitektura/marija-burmas-i-ivo-lola-petric-pos-vrgorac/>  
<https://vizkultura.hr/stambeno-naselje-mokosica/>