



## ЈЕДИНО ИЗВЕСНО-КРЕДИТИРАЊЕ

Према предложеном *Програму*, запосленим у Министарству одбране и Војсци Србије, који су у професионалној служби провели најмање 15 година, за трајно решавање проблема крова над главом обезбедиће се бесповратна финансијска помоћ од 500 евра по квадратном метру који им припада. Разлику до стварне вредности простора за становање надокнадиће подизањем кредита код банака, под повољнијим условима. Млађим старешинама додељиваће се најпре службени станови док обављају одређене дужности.

Досадашња стамбена политика, односно модели по којима су се градили или куповали станови запосленима у Министарству одбране и Војсци, протеклих петнаестак година, претрпели су крах. Уз нерационално и често незаконито понашање надлежних, томе су понајвише допринеле околности у којима је пословао систем одбране. Данас је тешко одмерити одговорност за такво стање, чији узроци сежу у прошлост, а заснивају се на различитим политичким, економским, безбедносним, чак и међународним утицајима.

Ново време које живимо намеће потребу да се о наслеђеним проблемима мање говори, а да се они брзо, ваљано и поштено решавају. Неизбежна је зато реформа постојећег стамбеног модела. Будућа опредељења темељиће се на реалним потребама и могућностима, правилној економској рачуници, иностраним искуствима, али и специфичностима војне службе.

После анализе обима и структуре стамбених захтева у Војсци, важних републичких прописа, услова под којима би запослени самостално издвајали новац за куповину станова, али и финансија којима располаже Министарство, Управа за кадрове предложила је *Програм стамбеног збрињавања запослених у Министарству одбране и Војсци Србије*.

### ■ ДРУГАЧИЈА РЕШЕЊА

Како ће се превазићи стамбене тешкоће у систему одбране према новом моделу?

Стамбене проблеме није решило 22.008 запослених у Министарству и Војсци. Уколико сваком од њих у просеку припада 69 квадрата, долази се до величине од око 1.520.000 квадратних метара стамбене површине. Од те цифре 15.494 припадника система одбране нема никакав стан, те

им је потребно обезбедити око 1.260.000 квадрата. У посебно тешкој ситуацији је 7.035 војних пензионера, без крова над главом, јер је међу њима знатан број прогнаних из бивших југословенских република. Око 54 одсто стамбено небзбринутих су подстанари, док у неодговарајућем стану живи око 23 одсто бивших и садашњих припадника Војске. На војни стан, дуже од десет година, чека око 5.000 старешина.

– Према садашњем моделу и просечним трошковима изградње, за превазилажење стамбених тешкоћа Министарству одбране је потребно око милијарду и по евра. Толика средства није могуће обезбедити за кратко време. Сходно динамици стамбене изградње која се примењивала последње деценије, за куповину или изградњу станова војним бескућницима треба 62 године.

Нови Програм стамбеног збрињавања запослених у систему одбране нуди другачија решења. Планирано је да се припадницима Војске за време професионалне службе најпре обезбеде службени станови, према пројекцијама система одбране после 2010. године. Тада ће број гарнизона бити мањи, а службени станови ће се везивати за конкретне јединице. Тиме би се превазишли проблеми који настају због промене места службовања старешина. За трајно решавање стамбеног питања предлаже се модел једнократног обезбеђења учешћа од 500 евра по квадрату који им припада. Тај новац запослени могу користити искључиво за куповину стана, односно за учешће приликом подизања кредита или изградње куће – каже генерал-мајор Слободан Тадић, начелник Управе за кадрове Министарства одбране.

Како оцењују аутори Програма стамбеног збрињавања, уколико се рачуна да сваком запосленом за куповину стана треба око 34.500 евра, укупна вредност предложеног пројекта износи око 760.000.000 евра, што је упола мање од финансијских потреба према садашњем моделу.

## ■ ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА

Како ће се прибавити новчана средства за куповину војних станова?

Програмом стамбеног збрињавања планирано је да се службени станови добијају разменом вишка војних некретнина са локалном самоуправом у ужем градском подручју и градњом на војном земљишту. Допунски модел је куповина станова на тржишту. Основно опредељење јесте да се обезбеде наменски службени станови за старешине на одговарајућим дужностима. Слична искуства примењују се и у осталим европским земљама.

За трајно решавање стамбених питања предвиђа се додела бесповратног учешћа од 500 евра по квадрату који им припада. Поменута новчана средства моћи ће добити само припадници система одбране који су у професионалној служби провели најмање 15 година. Допунски модели су додела плаца, наменска град-

## ПОДРШКА МИНИСТАРСТВА ФИНАНСИЈА

Министарство финансија Републике Србије начелно је подржало Програм стамбеног збрињавања запослених у систему одбране. Уследиће прецизнији договори два министарства о реализацији тог пројекта. Познато је, међутим, да ће се део новчаних средства која се добију продајом вишка војне имовине, како је дефинисано у Мастер плану, користити за решавање стамбених неприлика припадника Војске.



## ИНВЕСТИЦИОНИ ПЛАН

Припадници Министарства одбране и Војске Србије неће моћи самостално и појединачно да конкуришу за станове који се за систем одбране издвајају на основу Националног инвестиционог плана Републике Србије. Захтеви војних бескућника, који испуњавају прописане услове, биће обједињени на нивоу Министарства према постојећем редоследу, односно ранг-листама. Детаљи о моделу по коме ће надлежне државне институције делити станове и начину на који ће кандидати подносити захтеве још нису познати.

Генерал-мајор Слободан Тадић,  
начелник Управе за кадрове  
Министарства одбране

## УСАГЛАШАВАЊЕ ПРОПИСА

Програм стамбеног збрињавања не може се усагласити са постојећом законском регулативом Републике Србије. Тек када се измене прописи о додели станова запосленима у државној управи, одреди нови правни оквир за финансирање послова одбране и Министарство одбране буде званично у саставу Владе, нагомилани стамбени проблеми успешно ће се превазилазити. Како тврди генерал Тадић, многе институције државе не уважавају особености војног позива и потребу да се на другачији начин додељују станови професионалним припадницима Војске, првенствено због честих промена места службовања.

Старешине које су са породицама дошле у Србију из бивших југословенских република не могу добијати и откупљивати станове по моделу из 1992. године, јер су се променили и услови и околности. Њихово стамбено питање решаваће се по истом критеријуму као и за остале припаднике система одбране.

ња или уступање стана до кога се долази разменом вишка војних објеката.

– Да би се применили поменути модели треба формирати посебан Фонд за стамбено збрињавање. Официри, подофицири, цивилна лица и војни пензионери којима се додели стан из размене некретнина треба да у Фонд уплате разлику у цени. Ако се, на пример, Министарству одбране по основу размене власништва са локалном самоуправом преда стан, чију вредност надлежни државни орган процени на 80.000 евра, а за њега се одлуче припадници Војске, од Министарства ће добити једнократну бесповратну помоћ у висини од 500 евра по квадратном метру, односно 30.000 евра. Преостали новац до процене вредности стана треба да обезбеде кредитом који подижу код банака и уплаћују га у Фонд. Из њега се надаље обезбеђују финансијска средства за решавање стамбених питања осталих запослених – објашњава генерал Тадић.

Уколико се усвоји Програм стамбеног збрињавања и постигне дефинисана динамика, до 2010. године решиће се око 80 одсто садашњих стамбених захтева. Станове ће добити сви припадници Министарства одбране и Војске који имају више од 15 година радног стажа, што значи да ће без крова над главом остати још 1.065 запослених. Реализација пројекта зависи од прилива финансијских средстава, првенствено из Мастер плана Владе Србије, који разменом може остварити приближно 1,5 милијарди евра. Од те суме се за превазилажење стамбених тешкоћа у систему одбране пла-

нира око 60 одсто средстава. Од продаје војних станова који су већ у изградњи очекују се знатно мањи прилив, као и из буџета. Планирано је, такође, око 126.000.000 евра из донација.

### ПОДРШКА ПРОЈЕКТУ

Који услови треба да се испуне да би отпочела реализација *Програма стамбеног збрињавања*?

– Нови модел доделе станова може се применити тек ако надлежне државне институције подрже *Програм стамбеног збрињавања*. Уз то, треба усвојити и другачији стамбени правилник, формирати Фонд за стамбено збрињавање, који ће пратити реализацију пројекта и омогућити да се финансијска средства из *Мастер плана*, али и донације ваљано користе. Најважније је да се припадницима Војске приуште повољни стамбени кредити. Тек после 2010. године запослени ће самостално решавати стамбена питања, односно станове куповати кредитирањем или уштедом од плате – тврди један од аутора *Програма* пуковник Остоја Поповић, начелник Одељења за статус и стандард Управе за кадрове.

Још је непознато под којим ће условима стамбене кредите добијати војни пензионери, који не могу да отплате последњу рату до 65. године живота, како то захтева већина банака. У таквим случајевима од Националне корпорације за осигурање стамбених кредита очекује се да укаже на делотворне моделе. Припаднике Војске који су у Србију дошли по основу дислокација јединица после ратних сукоба на просторима некадашње југословенске државе, где су имали решено стамбено питање и станарско право, посебно оптерећује проблем кредитирања. Како напомиње генерал-потпуковник у пензији Стаменко Николић, из Клуба генерала и адмирала, треба урачунати средства стамбеног доприноса који су садашњи војни пензионери издвајали до 1989. године, а та су ма је месечно износило 4,5 одсто личног дохотка.

– Републичка дирекција за имовину требало би да прецизира како ће се реализовати финансијска средства од продаје вишка војних објеката за стамбено збрињавање. И Министарство правде треба да се изјасни о новом стамбеном програму, поготово са становишта измена *Закона о Војсци*, имајући на уму и решења чланица Партнерства за мир и НАТО – појашњава пуковник Поповић.

### КОМЕРЦИЈАЛНИ ИНТЕРЕС

Са којим се недоумицама суочавају надлежни у Министарству одбране када је реч о новинама у стамбеној политици?

Стамбене кредите одобравају комерцијалне институције – банке, а Национална корпорација само обезбеђује потраживања од њихових корисника. Како наглашава Саша Јовановић, директор Одељења за осигурање стамбених кредита Корпорације, Министарство одбране, ако се одлучи за модел кредитирања, треба да уважи чињеницу да банке послују искључиво по тржишном принципу, штитећи своје пословне интересе. Ситуација је данас неупоредиво боља у односу на период од пре две године, када су каматне стопе биле 11 и 12 одсто. Стопа за кредите индексирани у швајцарским францима тренутно износи 4,35.

– Основни начин прибављања стамбених кредита јесте хипотека првог реда, а рокови отплате зависе од година живота клијентата у тренутку одобравања финансијске позајмице. То значи да, уколико неко има 45 година живота, кредит може добити најдуже на 20 година. Уступци банака, у том смислу могући су само за годину или две. Проблеми се јављају и приликом уписа хипотеке, посебно уколико објекти нису укњижени, јер се тада не може одобрити кредит.

Влада Србије је у августу 2005. године усвојила програм дугорочног стамбеног кредитирања, у коме се предвиђа финансирање делом из буџета – 20 одсто, а делом из сопствених извора – 10 одсто, под некомерцијалним условима – годишње каматне стопе су 0,1 одсто, а рокови отплате 20 година. Банке остатак средстава пласирају по тржишном принципу. Код комерцијалних кредита, ме-

Надлежни у Министарству одбране недавно су најавили да ће се током септембра и октобра одређен број припадника система одбране уселити у војне станове. О томе смо разговарали са потпуковником Миланом Сладојем, заступником начелника Дирекције за грађевинско-урбанистички консалтинг Управе за инфраструктуру.

– На основу уговора са извођачем грађевинских радова, у Другој месној заједници Бежанијска коса, на објекту 31, у ламели 4, за усељење је планиран 21 стан, који је припадницима Војске додељен 2000. године. Очекујемо да ти станови буду усељени до краја октобра. У исти објекат, до 30. новембра 2006, треба да се усели још 26 породица. Иако су издвојена новчана средства, грађевински радови на ламелама 1 и 2 окончаће се у првој половини наредне године. До 15. новембра 2006. војни бескућници ће се вероватно уселити и у 54 стана у објекту 27, у ламелама 6 и 7, јер су зграде скоро завршене. Станови у објектима 24, 25, 28 и 29 Друге месне заједнице за сада се не граде. На објекту 32, чија је конструкција стављена под кров, постоје услови да се наставе грађевински радови. Нереално је, међутим, очекивати да се послови окончају до Нове године – каже потпуковник Сладоје.

Наставак грађевинских радова на осталим стамбеним објектима Бежанијске косе, чија је изградња започела пре неколико година, зависиће искључиво од расположивих финансијских средстава Министарства одбране. Како објашњава потпуковник Милан Сладоје, опредељење Дирекције за грађевинско-урбанистички консалтинг јесте да започете стамбене зграде заврши, јер је Министарство за њих платило комунално опремање и партиципацију, урадило техничку документацију и добило грађевинске дозволе. Сем тога, трошкови радова не би премашили 500 евра по квадратном метру.

– У Трећој месној заједници на Бежанијској коси очекујемо да се до краја године заврше и радови у блоку 8, на објекту Г, са 29 војних станова, које Министарству одбране на основу уговорених обавеза треба да преда Грађевинска дирекција Републике Србије. Решења за те станове већ су подељена. *Рад*, подизвођач грађевинских послова Дирекције, завршио је око 95 одсто стамбене зграде, али касни са предајом готових станова, јер је под стечајем. У Београду тренутно нема уговорених локација на којима би се припадницима Војске додељивали станови. Може се, додуше, до краја године планирати усељење у 20 станова, у три ламеле обреновачке месне заједнице *Сава*, чија је изградња започела 1995. године. Сви станови су завршени, објекат је технички примљен, али су се јавили проблеми плаћања партиципације за прикључивање грејања и струје општини Обреновац, због дугогодишњег кашњења грађевинских радова *Конграда*. Трошкови износе око милион динара – напомиње потпуковник Сладоје.

Запослени у систему одбране до краја године моћи ће се уселити у станове који су, због ненаменајем коришћења, судски враћени Војсци. То су махом службени војни станови мање квадратуре – 19 у Београду и један у Зрењанину. Дирекција за имовинскоправне послове Министарства одбране обавестила је недавно надлежне и о 23 војна стана за која се очекује судска пресуда о исељењу. И у њих ће се у наредна четири месеца уселити припадници Војске – осам станова се налази у Београду, по један у Прокупљу, Лесковцу и Крушевцу, док су остали у Нишу. Тренутно су на грађевинском уређењу и 23 службена војна стана – по један у Чачку, Зрењанину, Сомбору и Ужицу, а остали су у Београду. До краја године доделиће се официрима, подофицирима и цивилним лицима. Планирано је, такође, да се до 15. октобра 2006. по основу размене војних некретнина у Горњем Милановцу изгради десет станова и преда на коришћење Министарству одбране.

ђутим, корисник мора обезбедити бар 20 одсто учешћа, уз остале трошкове који прате куповину стана – порез на пренос апсолутних права од пет одсто, провизија банке и Националне корпорације. Ако Министарство одбране обезбеди средства предвиђена Програмом стамбеног збрињавања, Корпорација ће са банкама договорити ниже каматне стопе и рокове отплате кредита – обрађаже Саша Јовановић.

## — ПРАВНИ РИЗИЦИ

Колико је Програм стамбеног збрињавања запослених у Министарству одбране и Војсци Србије у складу са републичком правном регулативом?

Весна Максимовић, шеф Одсека за располагање и управљање државном имовином у Дирекцији за имовину, упозорава да се за решавање стамбених питања запослених у систему одбране морају применити важећи прописи Републике Србије. То је уједно и правни оквир на коме Програм треба да почива.

– Влада је својевремено усвојила Уредбу о начину решавања стамбених питања лица запослених код корисника државних средстава. Тај правни акт се, после одвојања Црне Горе, примењује и за запослене у систему одбране. Уредба се заснива на тржишном моделу, а нуди решења сасвим различита у односу на моделе које предлаже Програм, али и Закон о становању, посебно у вези са откупом и куповином станова у закуп. Програм стамбеног збрињавања неће имати правно утемељење уколико се не измени постојећа Уредба – тврди Весна Максимовић.

Како напомиње Весна Сантрач, референт у Управи за инфраструктуру Министарства одбране, нови стамбени модел треба да се заснива и на прописима о финансирању корисника буџетских средстава – Закон о средствима у својини Републике Србије, Закон о буџетском систему, Закон о буџету за сваку календарску годину, Правилник о стандардном класификационом оквиру и контном плану за буџетски систем, који прописује јединствену економску класификацију прихода и расхода, односно изворе и намену буџетских финансијских средстава.



## ЈАВНА РАСПРАВА

Јавна расправа о нацрту Програма стамбеног збрињавања запослених у Министарству одбране и Војсци Србије одржана је 14. септембра у Централном дому Војске.

Скupu су, поред најодговорнијих старешина Управе за кадрове Министарства одбране, која је и предложила модел стамбене политике, присуствовали представници осталих целина Министарства и Генералштаба Војске, надлежни из Министарства правде, Дирекције за имовину Републике Србије, Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, Владе Републике Србије, Клуба генерала и адмирала, те Удружења војних пензионера и Удружења војних бескућника.

Помоћник министра одбране за људске ресурсе Зоран Јефтић том приликом је нагласио да пројекат почива на реалним основама и да осликава специфичан положај и стандард запослених у систему одбране и војних пензионера. Програм ће се предочити надлежним државним институцијама да би се, уз њихову подршку, превазишли нагомилани проблеми. Предложени модел је понајвише социјалног карактера, али ће се убудуће заснивати на тржишној рачуници.

## СЛУЖБЕНИ СТАНОВИ

Млађим официрима и подофицирима Војске, због чешћих прекоманди на почетку професионалне каријере, додељиваће се службени војни станови у местима где раде, док не стекну услове за станове у закупу. Такав модел примењиваће се и за одређене дужности – док је старешина командант бригаде, на пример, користиће службени војни стан, а када се распореди на другу дужност, у тај стан уселиће се следећи командант.

## БЕЗ УВЕЋАНИХ ТРОШКОВА СТАНОВАЊА

За сада није могуће прецизирати хоће ли запослени у систему одбране којима банке одобре стамбене кредите добијати новчану накнаду по основу увећаних трошкова становања. Основни став Министарства одбране је да се официрима, подофицирима, цивилним лицима и војним пензионерима не исплаћују увећани трошкови становања после уселивања у стан, односно током отплате кредита.

– У буџет одбране улазе и сопствени приходи и приходи од продаје вишка војних некретности. Ванбуџетским средствима, која је некада била дефинисана Законом о имовини, Министарство одбране више не располаже. Уколико се не промене и прописи о финансирању система одбране, као органа државне управе, неће се моћи издвајати новац за решавање стамбених питања како је Програмом предвиђено. Модел инвестиционог фонда, на пример, не може се заснивати на садашњој правној регулативи, јер није одобрено пословање Министарства на посебном рачуну за куповину станова.

Када је реч о обезбеђењу учешћа, поставља се питање по ком би пропису Министарство отворило стамбени депозитни рачун, и из којих средстава и по којој намени би се на њега уплаћивао новац. Остаје нејасно и како се запосленима може доделити бесповратна новчана помоћ од 500 евра по квадрату који им припада. Министарство одбране према важећим прописима о намени финансијских средстава не предвиђа ни стамбени додатак. Запосленима у систему одбране станови се могу куповати по условима из Уредбе. И модел Националног инвестиционог плана о станоградњи могуће је применити у Војсци – сматра Весна Сантрач. ■

Владимир ПОЧУЧ  
Снимео Г. СТАНКОВИЋ