

Novo stambeno zadrugarstvo: šta imamo, šta nedostaje?

ANA DŽOKIĆ + MARC NEELEN / Центар за novo stambeno zadrugarstvo

**Možemo li trenutno osnovati
stambenu zadrugu u Srbiji?**

ДА

(šta imamo i šta nam je potrebno ↓)

Zakon o zadrugama

Donet: krajem 2015.

Jedan od osnovnih razloga
donošenja zakona – regulisanje
zadružne imovine starih zadruga.

*It is in the name – isključivo pravo
i obaveza korišćenja reči
“zadruga”.*

Nedostaje:

Čl.12 - Zadruga uživa posebnu
zaštitu Republike Srbije, ...
> u praksi ne funkcioniše

УКАЗ

о проглашењу Закона о задругама

Проглашава се Закон о задругама, који је донела Народна
скупштина Републике Србије на Десетој седници Другог редовног
заседања у 2015. години, 29. децембра 2015. године.

ПР број 188
У Београду, 30. децембра 2015. године
Председник Републике,
Томислав Николић, с.р.

ЗАКОН о задругама

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Предмет закона

Члан 1.

Овим законом уређују се правни положај задруга, њихово осни-
вање, управљање и органи задруге, стицање и престанак статуса за-
другара, књига задругара, имовина и пословање задруге, фондови,
расподела добити и покриће губитака у задругама, престанак задруге,
задружни савези, сложене задруге, регистрација задруга, задружна
ревизија, као и друга питања значајна за положај и рад задруге.

Појам задруге

Zakon o zadrugama

Reguliše:

**pravni status
delatnost
minimalni zahtevи
principi upravljanja
ostalo**

Nedostaje:

**neprofitni status
štедно-кредитне zadruge!**

Оснивање и рад задруга се заснива на следећим међународним задужним принципима:

1) добровољно и отворено чланство које подразумева да су задруге добровољне организације отворене за сва лица, која могу да користе њене услуге и која су спремна да прихвate одговорност чланства, без обзира на полне, социјалне, расне, политичке и верске разлике;

2) контрола од стране задругара остварује се кроз задругу као демократску организацију контролисану од стране својих чланова, који активно учествују у доношењу одлука и формулисању њене пословне и развојне политике, као и одговорност изабраних представника задруге свим члановима задруге. Сваки задругар има једнако право гласа у управљању и контроли пословања задруге (по принципу: један задругар – један глас);

3) економско учешће задругара остварује се тако што чланови доприносе капиталу својих задруга и демократски га контролишу. Задругарима припада право на ограничenu накнаду, ако је примају, на име капитала насталог оснивачким улогом чланова. Чланови издајују вишкове за неке од следећих циљева: 1) развој задруге, што се може остварити кроз успостављање задружног фонда чији је макар један део недељив; 2) подела задругарима у сразмери са њиховим трансакцијама које су имали са задругом и 3) подршка другим активностима одобреним од стране чланства;

4) аутономија и независност задруге се огледа у самосталности организације, самопомоћи задруге којом управљају и коју контролишу задругари. Задруга чува своју самосталност, независност, демократску управу својих чланова и када закључује уговоре са другим субјектима, укључујући и државне оргane, или када прикупља капитал од трећих лица;

5) образовање, обука и информисање односи се на улогу задруге да обезбеди образовање и обуку за своje чланове, изabrane представнике, менаџере и запослене, да би они могли ефективно доприносити развоју својих задруга и информисању шире јавности, а нарочито информисању младих о задругарству и погодностима које оно пружа;

6) међузадружна сарадња указује на чинjenicu да задруге најделовторније служе својим члановима, тако што ради заједно кроз локалне, регионалне, националне и међународне структуре;

7) брига за заједницу се манифестије кроз активности задруге у складу са одрживим развојем својих заједница кроз политику одобрenu од стране њихових чланова.

Задруга као правно лице

Члан 5.

Задруга стиче својство правног лица уписом у регистар који води орган надлежан за послове регистрације привредних субјеката (у даљем тексту: Регистар), у складу са законом којим се уређују

Искључиво привредни субјекти који су регистровани и постоју у складу са овим законом имају право и обавезу да у пословном имену користе реч „задруга“.

Задруга може у пословању, поред пословног имена, да користи и скраћено пословно име, како и пословно име на страном језику, ако су та имена наведена у оснивачком акту и регистрована у складу са законом којим се уређује регистрација привредних субјеката.

Скраћено пословно име обавезно садржи назив и правну форму.

Пословно име односно назив задруге не може да буде замењиво са пословним именом, односно називом друге задруге, другог привредног субјекта или другог правног лица, нити да изазива забуну о идентитету и делатности задруге или повезаности са привредним друштвом, те да врећа права интелектуалне својине, односно друга права.

Седиште и адреса за пријем поште

Члан 8.

Седиште задруге је место на територији Републике Србије из кога се управља пословањем задруге.

Седиште задруге одређује се оснивачким актом.

Достављање се врши на адресу седишта задруге.

Изузетно, задруга може да има посебну адресу за пријем поште на коју се врши достављање.

Делатност задруге

Члан 9.

Задруга може обављати законом дозвољене делатности.

Претежна делатност задруге одређује врсту задруге.

Претежна делатност је она делатност која је као таква одређена оснивачким актом и уписана у Регистар.

Врсте задруга

Члан 10.

Задруге се могу основати као земљорадничке или пољопривредне, стамбене, потрошачке, занатске, радничке, студентско-омладинске, социјалне, здравствене, као и друге врсте задруга за обављање производње, промета robe, вршења услуга и других делатности у складу са овим законом.

Образовање и рад ученичких задруга уређује се прописима из области основног и средњег образовања и васпитања.

Члан 11.

Земљорадничке или пољопривредне задруге могу бити опште и специјализоване (ратарске, воћарске, повртарске, виногра-

(Ne morate da postanete pravni stručnjak)

Ali ... treba da zapamtite da je zadruga: vrsta preduzeća, ima članove, skupštinu, ima pravila, treba da bude registrovana, sledi 7 zadružnih principa, obavlja privrednu delatnost i podleže zadružnoj reviziji.

Hajde sada da ovo pogledamo detaljnije!

Vrsta preduzeća

ostvaruje prihode

plaća porez (15% na dobit)

liči na društvo sa ograničenom odgovornošću (d.o.o.), osim svojih principa, strukture kapitala, podele profita i načina upravljanja > (pa, prilično je drugačija od d.o.o)

po principu: članarine ili uloga

važno: imovina zadruge je u zadružnoj svojini!

Образец РЕГ



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА

ПОРЕСКА УПРАВА

Централа

Број предмета: БП-836994

На основу члана 28. ст. 9. и 10. Закона о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС" бр. 80/02, 84/02 - исправка, 23/03 - исправка, 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - исправка, 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18, 95/18), издаје се:

ПОТВРДА
о извршеној регистрацији

Пореском обвешнику **СТАМБЕНА ЗАДРУГА ПАМЕТНИЈА ЗГРАДА**, са седиштем у месту Београд (Вождовац), општина Београд-Вождовац, Улица Вељка Милићевића 20/3, са матичним бројем: 21450553, додељен је ПОРЕСКИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ БРОЈ – ПИБ: 111318895, под којим је и уписан у јединствени регистар пореских обвешника Пореске управе.

У Београду, 06.03.2019. године



ПО ОВЛАШЋЕЊУ
ДИРЕКТОРА
Мираш Бабовић

Robert L. Young

Članovi = zadrugari

minimalno 5 fizičkih lica
status osnivača
knjiga zadrugara
upravljaju zadrugom

Skupština zadruge = svi zadrugari



R.br.	Lično ime	JMBG / broj lične karte za stranca, ili broj pasoša - država izdavanja pasoša	Datum sticanja statusa zadrugara	Datum, iznos i način plaćanja članarine	Datum i način prestanka statusa zadrugara
1.	Marko Aksentijević		11.01.2019.	17.4.2019, 1.000 RSD, uplata na račun	
2.	Paul Curriion		11.01.2019.	14.5.2019, 1.000 RSD, uplata na račun	
3.	Ana Džokić		11.01.2019.	17.4.2019, 1.000 RSD, uplata na račun	
4.	Predrag Milić		11.01.2019.	18.4.2019, 1.000 RSD, uplata na račun	
5.	Marc Neelen		11.01.2019.	17.4.2019, 1.000 RSD, uplata na račun	
6.	Paola Petrić		11.01.2019.	17.4.2019, 1.000 RSD, uplata na račun	

DIREKTOR ZADRUGE

Ana Džokić

Na osnovu člana 19. Zakona o zadrugama („Sl.glasnik RS“ br. 112/2015, u daljem tekstu: „Zakon“), osnivačka skupština Stambene zadruge Pametnija zgrada Beograd (u daljem tekstu: „Zadruga“) na svojoj sednici održanoj 11.01.2019, donela je

Zadružna pravila

najvažniji dokument zadruge

reguliše (skoro) sve suštinsko

“dosadan” pravni jezik

(naše iskustvo 2019: neosetljivost na rodno ravnopravan jezik)

dobre vesti: ne morate da ih izmišljate od nule! (Pravni priručnik)

može se dodati preamble kojom se pravilima daje specifični duh

ZADRUŽNA PRAVILA

I – OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilima se u skladu sa Zakonom uređuju: poslovno ime i sedište; delatnost Zadruge; ciljevi i osnovne smernice poslovne politike zadruge; uslovi i način sticanja i prestanka statusa zadrugara; određivanju organa koji donose odluke o prihvatanju zahteva za pristupanje zadrizi i isključenju zadrugara iz zadruge; prava i obaveze zadrugara prema zadrizi i zadruge prema zadrugarima; iznos članarine u vreme osnivanja zadruge i način doношења odluke o njenom povećanju ili smanjenju; broj članova/članica, način izbora, odnosno razrešenja članova/članica organa upravljanja zadrugom; sazivanje sednice organa, način rada i druga pitanja koja se odnose na rad i odlučivanje organa zadruge; postupak i nadležnosti organa zadruge za izjavljivanje prigovora na izveštaj zadržnog revizora; raspoređivanje viška prihoda nad rashodima i pokriće gubitaka zadruge; knjiga zadrugara; obaveštavanje zadrugara i poslovna tajna zadruge; međuzadržna saradnja; obrazovanje i informisanje zadrugara i drugih lica; statusne promene i prestanak zadruge; opšta akta zadruge i način njihovog doношења i druga pitanja od značaja za rad i poslovanje zadruge.

Član 2.

Zadruga je organizacija u koju se dobrovoljno udružuju fizička lica (daljem tekstu: Zadrugar) da bi zajedničkim poslovanjem, uz poštovanje zadržnih vrednosti i to: samopomoći, samoodgovornosti, demokratičnosti, jednakosti, pravičnosti i solidarnosti, koje se sprovode u skladu sa zadržnim principima, a kojima se rukovode u upravljanju i poslovanju zadrugom u cilju zadovoljavanja svojih i porodičnih stambenih potreba, potreba za poslovnim prostorom i garažom.

Član 3.

Zadruga posluje u skladu sa Zakonom.

Član 4.

Zadruga posluje kao jedinstvena organizacija.

Zadruga može da organizuje jedan ili više ogrankaka, koji predstavlja izdvojeni organizacioni deo zadruge koji nema svojstvo pravnog lica i preko koga zadruga obavlja delatnost u skladu sa zakonom.

Odluku o obrazovanju ogranka donosi Skupština Zadruge.

II - POSLOVNO IME I SEDIŠTE

Član 5.

ЕРегистрација предузетника

У Агенцији за привредне регистре је омогућена еРегистрација предузетника (оснивање/промене/брисање).

[Е-РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕТНИКА](#)

Приступ апликацији

Водич у слика - оснивање

УГОВОР О ОСНИВАЊУ СТАМБЕНЕ ЗАДРУГЕ ПАМЕТНИЈА ЗГРАДА

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Član 1.

Стамбена задруга Паметнија зграда Београд (у даљем тексту: **Zадруже**) је организација у коју се добровољно удруžују физичка лица (далјем тексту: **Zадругар**) да би zajедничким послованијем, уз поштовање задруžних вредности самопомоћи, самоодговорности, демократичности, једнакости, правичности и solidarnosti, које се спроводе у складу са задруžним принципима, а којима се руководе у управљању и послованију задругом у циљу задовољавања својих и породичних стамбених потреба, потреба за пословним простором и гараžом.

Član 2.

Овим Уговором, у складу са Законом, утврђују се: пословно име и седиште Задруге; лично име, пребивалиште, JMBG (односно број личне карте за странце) сваког оснивача; делатност задруге; лично име директора или другог заступника Задруге; износ, време и начин плаćања чланарине; средства за рад Задруге и покриće троšкова оснивања; друга питања од значаја за рад Задруге.

Član 3.

Potpisi оснивача на овом Уговору, overavaju се код јавног beležnika.

II ПОСЛОВНО ИМЕ И СЕДИШТЕ

Član 4.



ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАЦИ	
Матични / Регистарски број	21450553

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активан

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Задруга

Врста задруге	Стамбена
Извор средстава за оснивање и пословавање	Чланарина
задруге	

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	Стамбена задруга Паметнија зграда Београд-Вождовац

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта	Београд-Вождовац
Општина	Београд-Вождовац
Место	Вељка Миличевића
Улица	20/3
Број и слово	/
Спрат, број стана и слово	/
Адреса за пријем електронске поште	
E-пошта	pzgrada@gmail.com

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивача	
Датум оснивања	28. јануар 2019
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претекла деликатност	

Registracija

Kod notara

Agencija za privredne registre
(APR, apr.gov.rs)

ime

adresa

osnivački akt

zadružna pravila

pretežna delatnost (kod!)

→ ako pažljivo pratite Kafku –
dobijen PIB

Obavlja privrednu delatnost

prihodi zadruge iz članarine,
udela, i delatnosti zadruge, njenih
proizvoda (dobra ili usluge)

zadruga ima direktora

tok novca

knjigovodstvo

godišnji bilans

skupština odlučuje o ostvarenom
prihodu

Добијени резултат претраге је превелик, молимо вас унесите прецизније критеријуме да би добили мањи скуп података			
Тип	Матеми чарника	Послово је	Статус
Задруга	17124951	ОМЛАДИНСКА ZADRUGA ZADRUGA ZADRUGAR ŠABAC	Активно привредно друштво
Задруга	20803274	ROMSKA ZADRUGA ROMERO задруга за обављање послова у вези рекреације Zadruga Beograd-Zemun	Активно привредно друштво
Задруга	20760800	ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGAR PERTATE	Активно привредно друштво
Задруга	20574941	ZADRUGA ПРИ ЕКОЛОШКА ZADRUGA ODŽAČI	Активно привредно друштво
Задруга	08612750	OPŠTA ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGAR BAČ	Активно привредно друштво
Задруга	20613858	ZADRUGA VOĆNA ZADRUGA RITOPEK, RITOPEN - U LIKVIDACIJI	Привредно друштво објесано из регистра
Задруга	20969737	ZADRUGA SOCIJALNA ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA NOVA PERSPECTIVA PIROT	Активно привредно друштво
Задруга	20857269	Ekočka Zadruga Zelena Zadruga PO 012 Požarevac	Активно привредно друштво
Задруга	21437085	Zemljordadnička Zadruga Agro Jorga Zadruga Dobrica	Активно привредно друштво
Задруга	21302708	ОМЛАДИНСКА ZADRUGA RADNA ZADRUGA COOPERATIVE LAZAREVAC	Активно привредно друштво
Задруга	21337790	Zemljordadnička Zadruga NOVA ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA Stara Morovica	Активно привредно друштво
Задруга	21493279	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA SINT MO ZADRUGAR DUBLJE	Активно привредно друштво
Задруга	2030948	ОМЛАДИНСКА STUDENTSKA ZADRUGA RADNA ZADRUGA POŽAREVAC	Активно привредно друштво
Задруга	20330228	ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGA FRUIT-GARDEN KUPUSINA	Активно привредно друштво
Задруга	08667929	ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGARKA SOMBOR SOMBOR - U STEČAJU	Привредно друштво објесано из регистра
Задруга	17524321	ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA FARMERSKA ZADRUGA BOGOSAVAC, PRVOMAJSKA 34	Привредно друштво објесано из регистра
Задруга	17269916	OPŠTA ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGA ALPROM VALJEVO	Активно привредно друштво
Задруга	17116827	ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGA ZADRUGAR POLJOPRIVREDNU PROIZVODNINU ZADRUGAR ČUMIĆ	Активно привредно друштво
Задруга	09044345	ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGAR, OSOJANE	Активно привредно друштво
Задруга	08834548	ZEMLJORDADNIČKA ZADRUGA ZADRUGAR PERLEZ	Активно привредно друштво
Задруга	07167229	Zemljordadnička Zadruga Zadrugar Četak	Активно привредно друштво
Задруга	21588982	Pojošprivedna Zadruga Agrozdrav Lipar	Активно привредно друштво
Задруга	07648111	ОМЛАДИНСКА ZADRUGA ZADRUGAR SMEĐEREVO	Активно привредно друштво
Задруга	20667770	ZADRUGA EKOLOŠKA ZADRUGA KIKINDA KIKINDA	Активно привредно друштво
Задруга	21355097	Zemljordadnička Zadruga Zadrugar Rujšnik Rujšnik	Активно привредно друштво
Задруга	08608768	ОМЛАДИНСКА ZADRUGA PAN ZADRUGA PANČEVO	Активно привредно друштво

III - DELATNOST ZADRUGE

Član 6.

Delatnost Zadruge je organizacija izgradnje i održavanje i izgradnja i održavanje stambenih zgrada, poslovnih prostorija i garaža, angažovanjem sredstava i rada zadrugara i drugih fizičkih i pravnih lica, u skladu sa pojedinačnim ugovorima zaključenim između Zadruge i njениh članova/članica u skladu sa zakonom i ovim pravilima, odnosno:

- 41.10 - razrada građevinskih projekata
- 41.20 - izgradnja stambenih i nestambenih zgrada
- 43.11 - rušenje objekata,
- 43.12 - priprema gradilišta,
- 43.13 - ispitivanje terena bušenjem i sondiranjem
- 43.21 - postavljanje električnih instalacija
- 43.22 - postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, grejnih i klimatizacionih sistema,
- 43.29 - ostali instalacioni radovi u građevinarstvu,
- 43.31 - malterisanje,
- 43.32 - ugradnja stolarije,
- 43.33 - postavljanje podnih i zidnih obloga,
- 43.34 - bojenje i zastakljivanje,
- 43.39 - ostali završni radovi,
- 43.91 - krovni radovi,
- 43.99 - ostali nepomenuti specifični građevinski radovi,
- 68.10 - kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
- 68.20 - iznajmljivanje vlastitih i iznajmljenih nekretnina i upravljanje njima
- 71.11 - arhitektonska delatnost
- 71.12 - inženjerske delatnosti i tehničko savetovanje
- druge poslove vezane za navedene delatnosti.

Pretežna delatnost zadruge je 41.20 - izgradnja stambenih i nestambenih zgrada.

IV - CILJEVI I OSNOVNE SMERNICE POSLOVNE POLITIKE

Član 7.

Radi racionalnije i jeftinije izgradnje, Zadruga može organizovati izgradnju i pristupiti uređenju građevinskog zemljišta u više faza i omogućiti članovima/članicama Zadruge da radove pojedinih faza izvedu sami pod stručnim nadzorom Zadruge.

Stambena zadruga

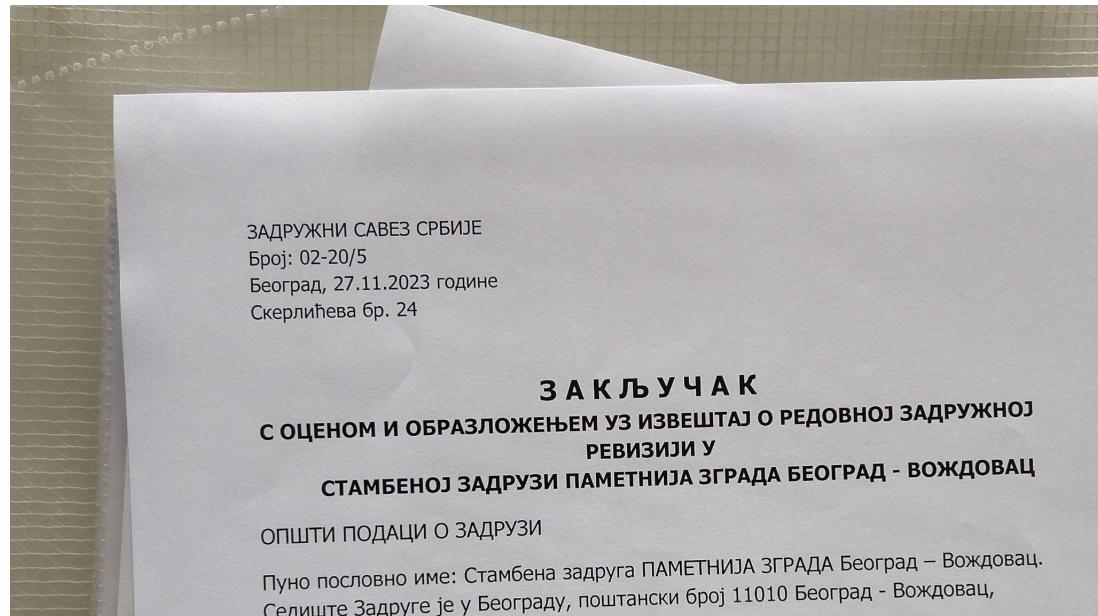
**Iz Zakona o zadrugama:
“Stambene zadruge, kao investitori i izvođači radova, organizuju izgradnju i održavanje, grade i održavaju stanove, stambene zgrade, garaže i poslovni prostor za zadrugare, angažovanjem sredstava i rada zadrugara i drugih fizičkih i pravnih lica.”**

Dilema: Stambena zadruga ili zadruga za stanovanje?

Zadružna revizija

Služi unapređenju rada zadruge. Cilj zadružne revizije je da proveri da li zadružna ostvaruje svoje ciljeve (u okviru zakona i pravila), kao i da su njena struktura i delatnost u skladu sa njenim identitetom zadruge. Nema veze sa finansijskom revizijom.

ko je vrši: Zadružni savezi
koliko često: jednom u 2 godine



Zakon o stanovanju i održavanju zgrada

Neprofitna stambena organizacija (Član 109 - 111)

“Neprofitne stambene organizacije mogu biti javne agencije koje osnivaju jedinice lokalne samouprave (u daljem tekstu: stambena agencija), stambene zadruge osnovane i organizovane u skladu sa zakonom i druga pravna lica.”

Nedostaje: primena, podrška, praksa

5. Neprofitna stambena organizacija

Član 109

Pribavljanje, upravljanje i davanje u zakup stanova namenjenih za stambenu podršku, upravljanje i organizovanje izgradnje stanova sa mogućnošću sticanja svojine putem kupovine po neprofitnim uslovima, kao i sprovođenje programa stambene podrške mogu obavljati neprofitne stambene organizacije.

Neprofitne stambene organizacije mogu biti javne agencije koje osnivaju jedinice lokalne samouprave (u daljem tekstu: stambena agencija), stambene zadruge osnovane i organizovane u skladu sa zakonom i druga pravna lica.

Višak prihoda nad rashodima koji stambena agencija ostvari u toku poslovne godine mora se u celini usmeriti za dalje pribavljanje, gradnju, obnovu, rekonstrukciju i održavanje stanova u svojini lokalne samouprave koji se daju u neprofitni zakup.

Stambena agencija za sprovođenje programa neprofitnog stanovanja koristi sredstva od otplate kredita za raspodeljene stanove solidarnosti, osim ako aktom nadležnog organa jedinice lokalne samouprave nije drugačije određeno.

Pored poslova iz stava 1. ovog člana, stambena agencija:

- 1) prikuplja podatke potrebne za izradu lokalne stambene strategije, akcionog plana i programa za njihovu realizaciju i priprema predloge ovih dokumenata;
 - 2) prati realizaciju akcionog plana lokalne stambene strategije i najmanje jednom godišnje podnosi nadležnom organu jedinice lokalne samouprave, odnosno ministarstvu nadležnom za poslove stanovanja, Izveštaj o sprovodenju akcionog plana i programa stambene podrške;
 - 3) vrši nadzor u vezi sa korišćenjem i održavanjem stanova koji se izdaju pod neprofitni zakup, kao i ispunjavanjem obaveza iz ugovora o kupoprodaji stanova po neprofitnim uslovima;
 - 4) predlaže nove programe finansiranja stanovanja po neprofitnim uslovima kroz javno-privatno partnerstvo;
 - 5) obavlja i druge poslove u oblasti stambene podrške od značaja za jedinicu lokalne samouprave.
- Jedinica lokalne samouprave može svojom odlukom poveriti stambenoj agenciji vodenje postupka dodele stambene podrške. Ukoliko jedinica lokalne samouprave nije osnovala stambenu agenciju, poslove iz stava 5. ovog člana obavlja nadležna opštinska, odnosno gradska uprava.

Zakon o socijalnom preduzetništvu

Usvojen 2022.

Za organizacije koje:

- imaju društvenu misiju
- demokratski upravljaju
- profit reinvestiraju u rad organizacije
- deluju lokalno

Mogućnost: socijalne zadruge

Nedostaje: benefit koji nosi status socijalne zadruge > registrovano samo 16 organizacija (1 zadruga)



X Objava



ZAKON O SOCIJALNOM PREDUZETNIŠTVU: Srbija još nema Strategiju razvoja socijalnog preduzetništva. To je razlog zašto se mali broj onih koji posluju na tim principima registruje u APR-u

Procenjuje se da je u Srbiji između 400 i 500 socijalnih preduzeća čiji su osnivači uglavnom udruženja. Trenutno je u Agenciji za privredne registre registrovano 16 pravnih lica sa statusom socijalnog preduzetništva. U APR-u navode da taj status imaju tri privredna društva, jedna turističko socijalna zadruga i 12 udruženja.

Iako je *Zakon o socijalnom preduzetništvu ("Sl. glasnik RS", br. 14/2022 - dalje: Zakon)* stupio na snagu 15. februara prošle godine, a registracija socijalnih preduzeća omogućena od 15. novembra 2022. godine, Srbija još nema strategiju razvoja socijalnog preduzetništva. To je razlog zašta se mali broj onih koji posluju na tim principima registruje u APR-u.

Strategiju je trebalo da usvoji vladin Savet za socijalno preduzetništvo koji se dugo nije sastajao.

Predsednica Udrženja za podršku osobama omremenim u razvoju "Naša kuća" Anica Spasov, koja je učestvovala u pripremi zakona, kaže da je taj propis bio potreban da bi se definisalo na koji način sektor socijalnog preduzetništva može da obećuje podršku od sistema i od društva, s tim da postoje i evropski fondovi koji su takođe zainteresovani za finansiranje socijalnog preduzetništva.

- *Zakon za koji smo se deset godina borili da se doneše, konačno je donet. Međutim, donet je sa idejom da se precizira kroz rad vladinih saveta, da se uredi način finansiranja, poslovanja, prijave, odjave, kontrole izveštavanja, sve ono što je potrebno da bi se uredio taj segment naše privrede. Od donošenja zakona imali smo jedan sastanak saveta, eventualno dva, više od godinu dana nismo imali nijedan sastanak saveta - rekla je Spasov.*

Ona kaže da je taj Zakon, koji je donet sa idejom da olakša poslovanje, finansiranje i vidljivost socijalnih preduzeća u društvu, ostao samo na papiru bez tih neophodnih stavki koje su važne da se socijalno preduzetništvo promoviše.

- *Bio je dogovor da se svako ko se oseća kao socijalno preduzeće prijavi, a da onda savet kontroliše njihov rad, izveštaje na kvartalnom i godišnjem nivou na osnovu čega bi taj savet rekao, da, ovo jeste socijalno preduzeće, ovo nije socijalno preduzeće. To je sve izostalo - rekla je Spasov.*

Šta je socijalno preduzetništvo?

Socijalno preduzetništvo je usmereno na rešavanje društvenih problema, u cilju povećanja socijalne kohezije i razvoja društva, piše u Zakonu. To je poslovanje u kome se ostvarena dobit ulazi u integraciju društveno osjetljivih grupa, zaštitu životne sredine, ruralni razvoj, obrazovanje, kulturu, socijalne inovacije i druge oblasti od šireg društvenog interesa.

To se, između ostalog, ostvaruje kroz proizvodnju dobara i pružanje usluga (socijalnih, obrazovnih, zdravstvenih i dr.), radnu integraciju i poslovanje koje doprinosi održivom razvoju devastiranih područja i lokalnih zajednica.

(I verovatno još toga što smo sada u žurbi pretrčali...)

**A možemo li da
pokrenemo zadružno
stanovanje u Srbiji?**



(biće posla ↓)

Ovako će se pamtiti

Ali nije baš tako jednostavno :)



Šta je prvo što imamo? Iskustva i rad drugih pionira!

priče

dokumenti

"naučene lekcije"

zajednice i zadruge koje
možemo da pitamo za savet



LILAC “diary”

“Ova knjiga govori o tome kako smo to ostvarili; o tome kako se grupa običnih ljudi okupila da uradi nešto sasvim neobično.”



Earthscan Tools for Community Planning

Low Impact Living

A field guide to ecological,
affordable community building

Paul Chatterton

earthscan
from Routledge



Lilac: “Pionirska i inkluzivna vizija dala nam je političku pažnju i društveni kredit. Ljudi su prepoznali da spremamo nešto veliko, i to iz pravih razloga. Radili smo stvari koje je trebalo uraditi.

... Za autsajdere, nemate posla sa sebičnim ljudima.”

“Činilo se da postoji nekoliko prečica za šest godina napornog rada. Iznova i iznova nailazili smo na test istrajnosti. Jednostavno, morali smo da održimo moral i nastavimo dalje.”

“Osnovna početna grupa sa jasnom vizijom i osećajem za pravac je najvažnija. Deo ovoga je bio i mala grupa koja je prikupljala informacije i postavljala osnovne parametre, kao i razvijala biznis plan, pre nego što je regrutovala šиру bazu.”

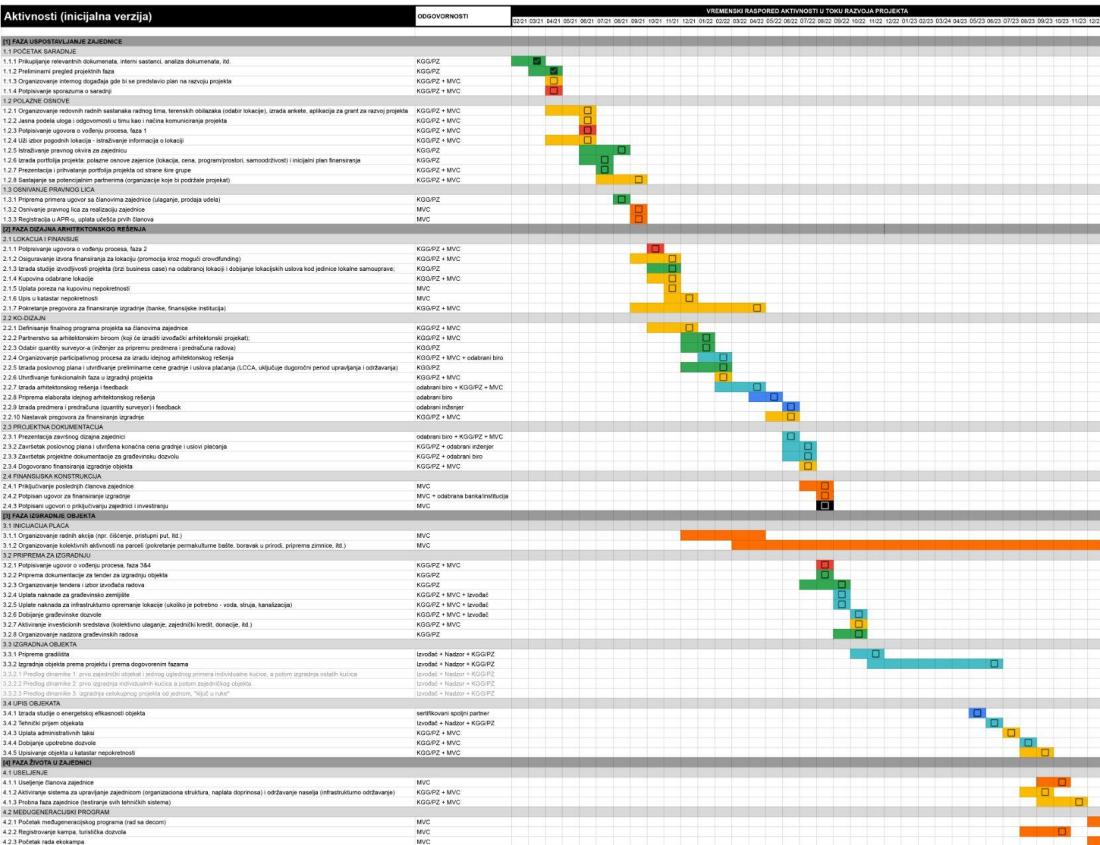
Kako izgleda takav put?

1. Formiranja zajednice vizija i okupljanje zajednice osnivanje pravnog lica

2. Pripreme projekta lokacija i finansije priprema projektne dokumentacije zaključena finansijska konstrukcija

3. Izgradnje objekta inicijacija placa priprema za izgradnju izgradnja objekta upis objekta

4. Život u zajednici useljenje



**Šta je drugo što imamo?
Mnogo pripremnog rada koji
je urađen proteklih godina**

Ko grad grad je pripremio:

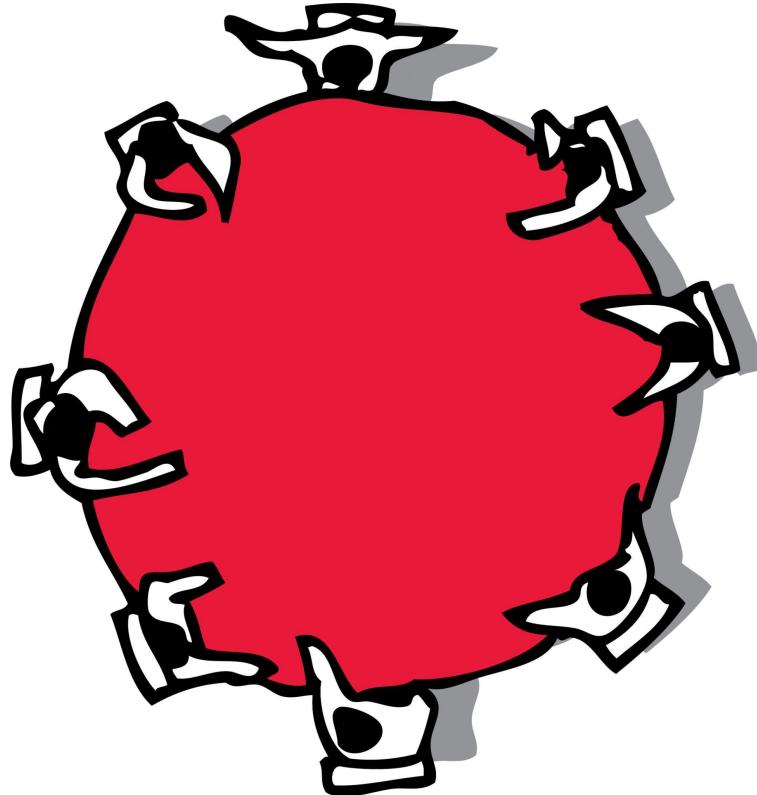
studije

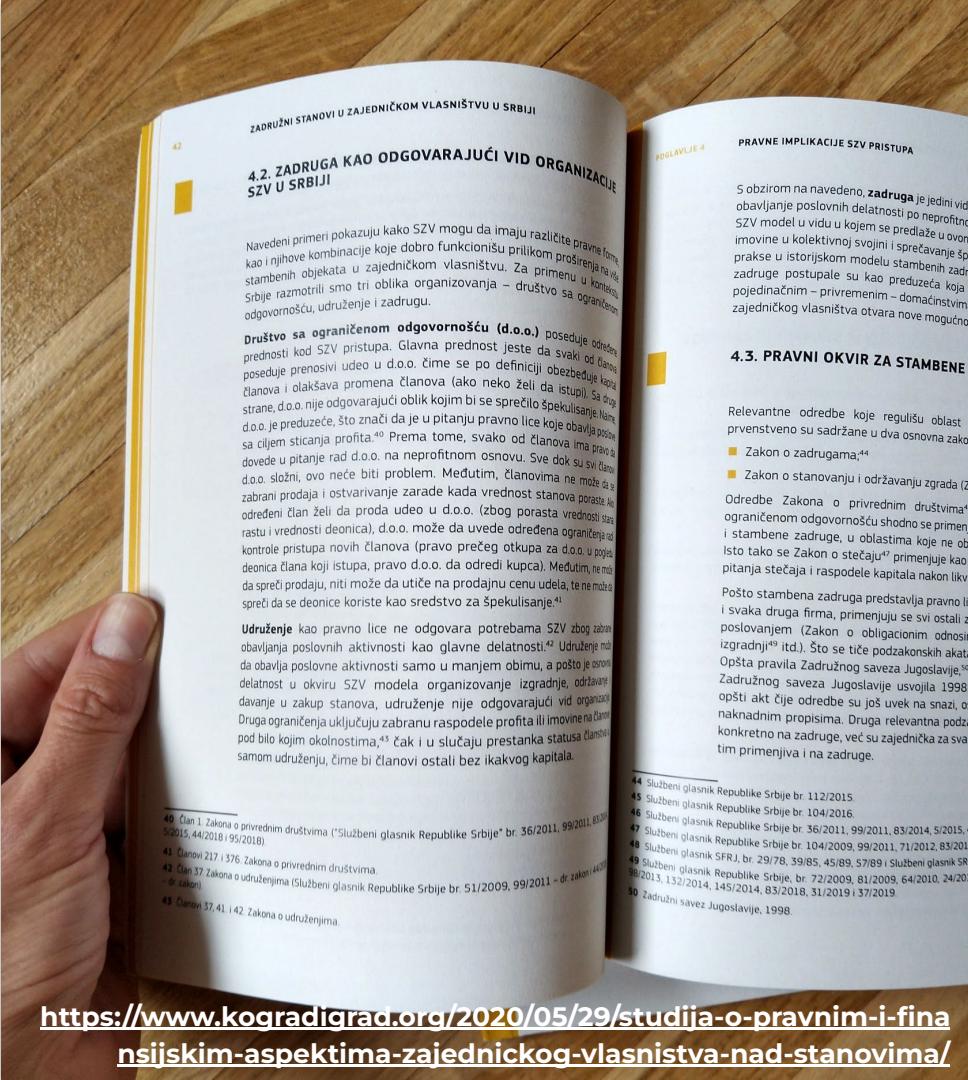
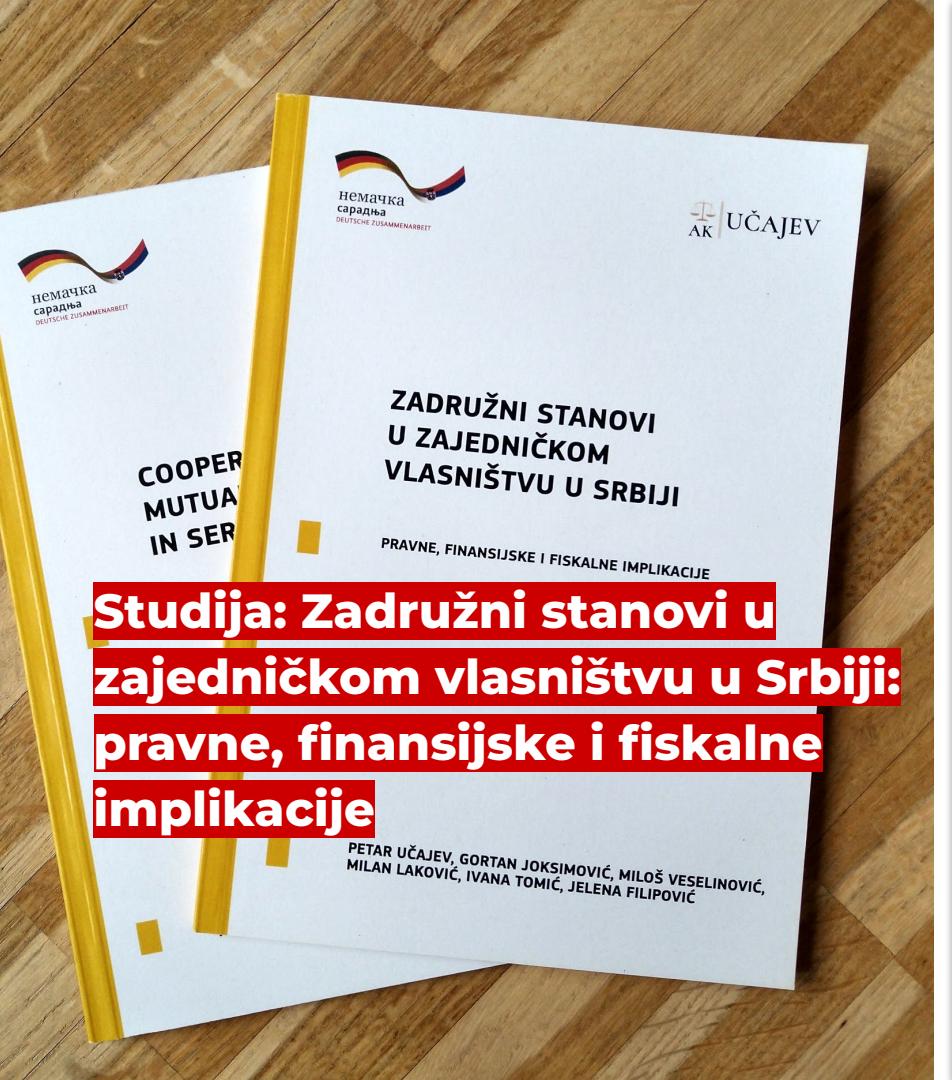
priručnike

šablonе dokumenata

alate

→ možete/moćićete ih pronaći na
KGG sajtu ili u Центру



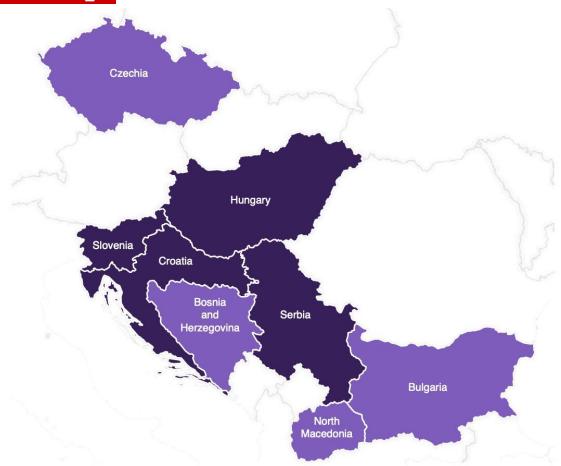


<https://www.kogradigrad.org/2020/05/29/studija-o-pravnim-i-finansijskim-aspektima-zajednickog-vlasnistva-nad-stanovima/>

Šta smo otkrili:

- zadružni okvir, sam po sebi, je dovoljno regulisan u Srbiji
(da da, moglo bi bolje, ali možemo početi od ovoga što imamo)
- zadružno stanovanje je institucionalno priznato, ali ne daje nikakavu prednosti u praksi
- neprofitni status novog stambenog pristupa nema poresku podršku ili olašice
- zadružno stanovanje, pod zakup članovima, je trenutno poreski nepovoljnije od stanova u ličnom vlasništvu
- poreski pogodniji model je onaj koji čuva kapital članova, kroz uloge - time su mesečne uplate članova u vidu zakupa mnogo niže od tržišnog zakupa
- u poređenju sa drugim privrednim društvima, novi zadružni pristup je u velikoj meri nepoznanica u Srbiji (pravno, institucionalno, itd.) što nosi sa sobom rizike – a možda i neke prednosti

Studija: uslovi za finansiranje projekata priuštivog zadružnog stanovanja pod zakup



<https://www.kogradigrad.org/2023/06/26/finansijski-mehanizmi-za-nove-i-priustive-modele-stanovanja/>

Catalytic capital investment as an enabler of affordable rental and cooperative housing

in Central and South-Eastern Europe

- Full Research Report -



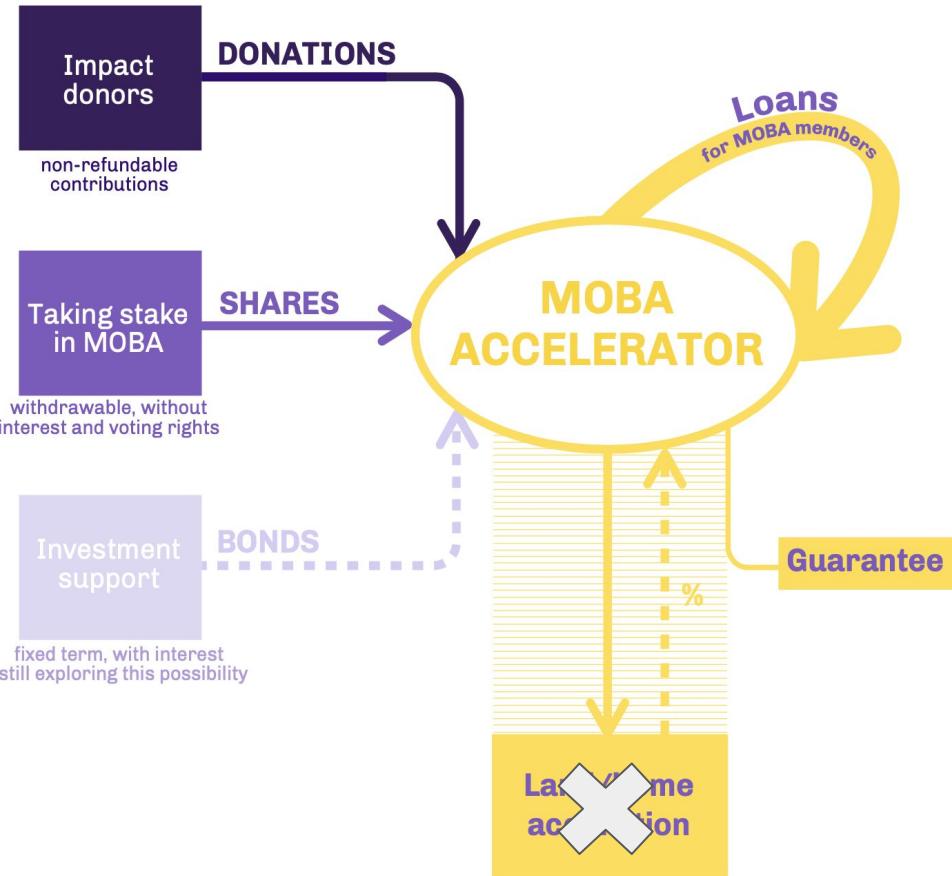
Šta smo otkrili:

- konvencionalni finansijski sektor (banke) nije spremam za „nove avanture“
- ovo se neće promeniti ni uskoro, ni brzo
- pioniri će morati da krče put sopstvenim snagama
- tzv. katalitički kapital, organizacije i fondacije mogu da odigraju važnu ulogu podrškom pionirskim inicijativama
- pioniri mogu da pomognu jedni drugima udruživanjem snaga, sredstava i kroz pomoći novim inicijativama (MOBA)
- dakle, za sada je uglavnom na nama i našim pristalicama

MOBA i Akcelerator

Evropska zadruga MOBA,
regionalna krovna zadruga
pionirskih stambenih zadruga

Zadružni "pobunjenički" obrtni
fond u nastajanju - MOBA
Akcelerator



Studija: visoka energetska efikasnost i pristupačnost



**HIGH ENERGY PERFORMANCE LOW ENVIRONMENTAL IMPACT, A
EXPLORING PASSIV PRINCIPLE FOR MULTI-APARTMENT BUILDINGS**

немачка сарадња DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

Regional Energy Efficiency Center KRAĐUJEVAC

VISOKA ENERGETSKA EFIKASNOST, MALI UTICAJ NA ŽIVOTNU SREDINU, PRISTUPAČNOST:

ANALIZA PRIMENE PRINCIPIJA PASIVNE KUĆE U VIŠESTAMBENIM ZGRADAMA U SRBIJI

DAVOR KONČALOVIĆ, DUBRAVKA ŽIVKOVIĆ, VLADIMIR VUKAŠINOVIĆ, DANIJELA NIKOLIĆ, DUŠAN GORDIĆ

<https://www.kogradigrad.org/2020/10/08/moze-li-energetska-efikasnost-bitи-i-integralni-deo-finansijski-pristupacnog-stanovanja/>

Šta smo otkrili:

- u Srbiji se mogu graditi stanovi sa malim uticajem na životnu sredinu (materijali, energija, CO₂).
- ovakvo stanovanje može biti (gotovo) jednako pristupačn kao i konvencionalno stanovanje, tako da nema razloga izbegavti ga zbog pristupačnosti
- zahteva više ulaganja u startu, ali će dati niže troškove života na duže staze
- rizik je neiskrena energetska politika Srbije, ali smo u međuvremenu svedoci da cene energenata rastu brže nego što se očekivalo (poskupljenja 2 puta godišnje po 8%)

Potraga za lokacijama

- javno zemljište
- privatno zemljište
- postojeće zgrade
- napušteni objekti



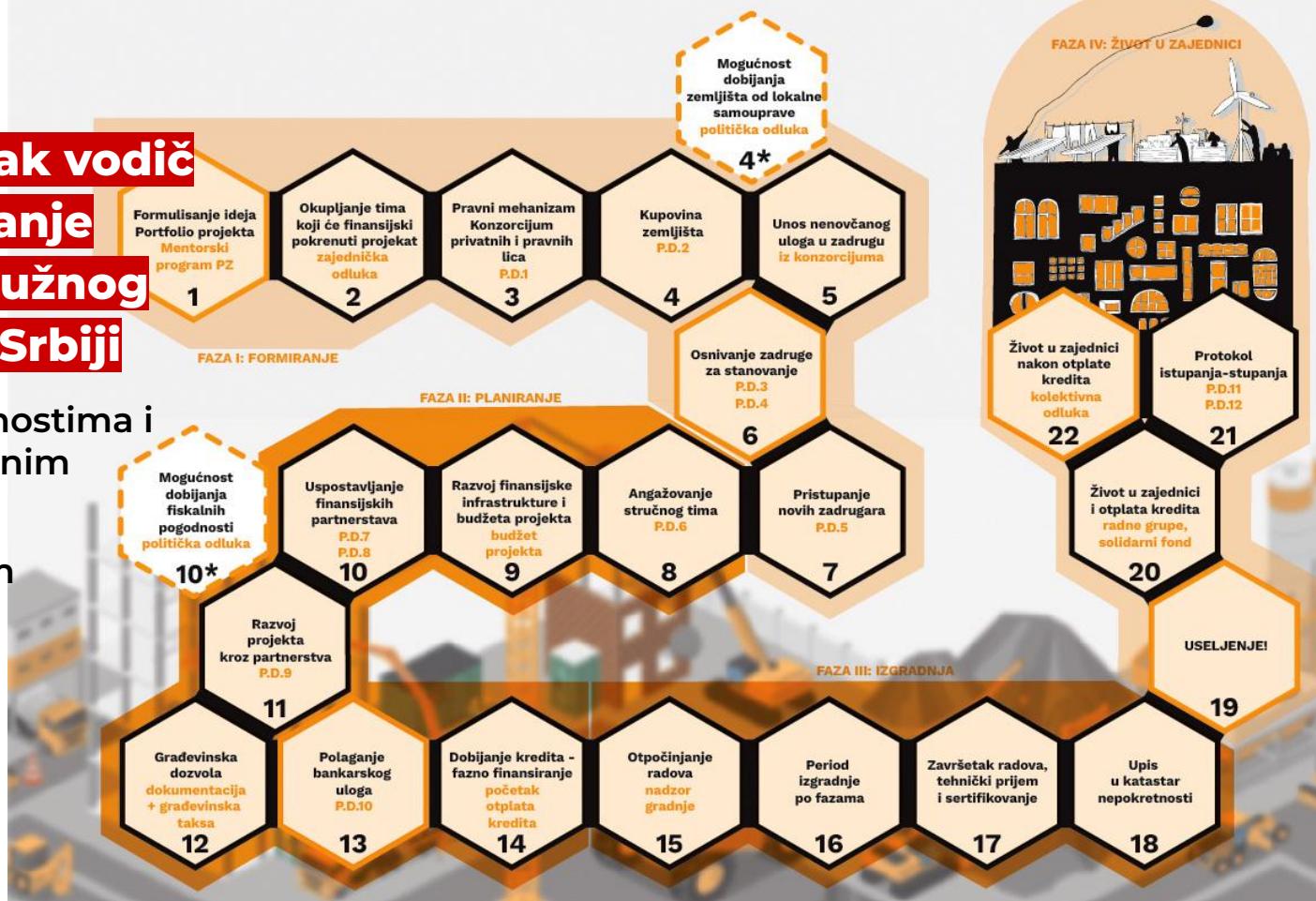
Šta smo otkrili:

- trenutno je (gotovo) nemoguće doći do javnih lokacija za neprofitnu stanogradnju, javni tenderi su za "uigrane" tržišne igrače i vrednuju samo najveću ponuđenu cenu
- nema mogućnosti da se (privatna) lokacija dobije u dugoročni zakup, zato što ne može biti različiti vlasnik zemljišta i vlasnik objekta.
- teško je doći do centralnih lokacija, cene zemljišta su eksplodirale
- potraga za lokacijama van utabanih staza - *community search*

Korak-po-korak vodič za uspostavljanje projekta zadružnog stanovanja u Srbiji

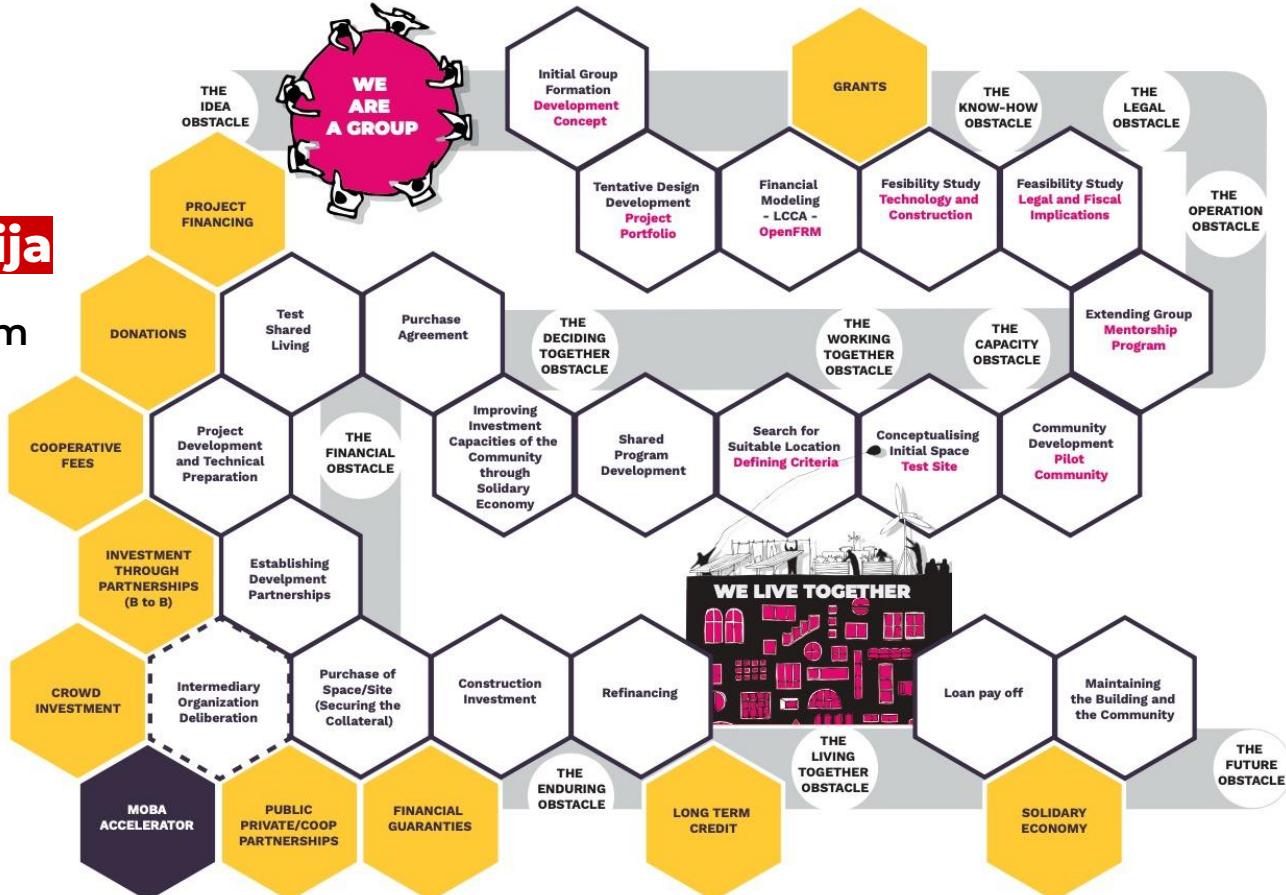
U trenutnim okolnostima i
sa trenutnim pravnim
okvirom.

Saradnja sa timom
pravnika



Korak-po-korak finansijska strategija

Saradnja sa ekspertkinjom
za društveno finansiranje



Alat za finansijsko planiranje stambenih zadruga

DBFMO

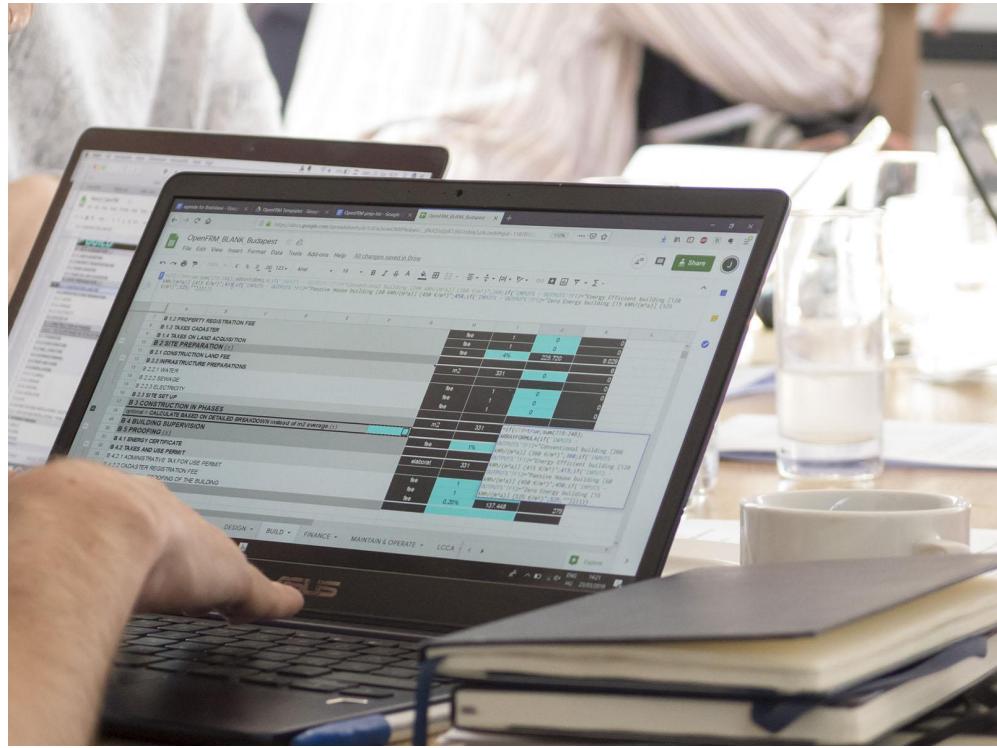
Dizajn

Gradnja

Finansiranje

Održavanje

Poslovanje/korišćenje



Kako izgleda alat (i "LCCA" – analiza troškova ciklusa života zgrade)

	A	B	C	D	E	J	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	A1
1																			
2	CREDIT PERIOD OF	30	YEARS			DEVELOPMENT PHASE (-)		EXPLORATION PHASE											
3	4	LIFE CYCLE COST ANALYSIS -	LCCA (35 YEARS)			01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/01/2025	01/01/2026	01/01/2027	01/01/2028	01/01/2029	01/01/2030	01/01/2031	01/01/2032	01/01/2033
5						5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
6						5 (TOTAL)	6 (TOTAL)												
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			
19																			
20																			
21																			
22																			
23																			
24																			
25																			
26																			
27																			
28																			
29																			
30																			
31																			
32																			
33																			
34																			
35																			
36																			
37																			
38																			
39																			
40																			
41																			
42																			
43																			
44																			
45																			
46																			
47																			
48																			
49																			
50																			
51																			
52																			
53																			
54																			
55																			
56																			
57																			
58																			
59																			
60																			
61																			
62																			
63																			
64																			
65																			
66																			
67																			
68																			
69																			
70																			
71																			
72																			
73																			
74																			
75																			
76																			
77																			
78																			
79																			
80																			
81																			
82																			

► INPUTS / OUTPUTS module

	HOW MANY APARTMENTS?		OBLIGATORY	
1	m²	HOW MANY PEOPLE?	1	
2	m²	HOW MUCH OF PRIVATE (APT.) SPACE PER PERSON?	20	
3	m²	HOW MUCH OF TOTAL ADDITIONAL SHARED SPACE (m²)	90	
4	m²	HOW MUCH OF TOTAL ADDITIONAL SHARED SPACE (m²)	10	
5	m²	ENTRY FEE (MEMBER DEPOSIT) PER APARTMENT?	10%	
6	m²	ENERGY CLASS OF THE BUILDING		
	BASE INFO REQUIRED	INPUTS	OPTIONAL	
7	ENERGY CLASS	total primary energy use [kWh/m²/a]	total space heating [kWh/m²/a]	domestic electricity [kWh/m²/a]
8	Conventional	260	210	360
9	Energy Efficient	120	70	415
10	Passive House	60	45	540
11	Zero	15	0	630
12	Energy	15	0	630
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				
101				
102				
103				
104				
105				
106				
107				
108				
109				
110				
111				
112				
113				
114				
115				
116				
117				
118				
119				
120				
121				
122				
123				
124				
125				
126				
127				
128				
129				
130				
131				
132				
133				
134				
135				
136				
137				
138				
139				
140				
141				
142				
143				
144				
145				
146				
147				
148</td				

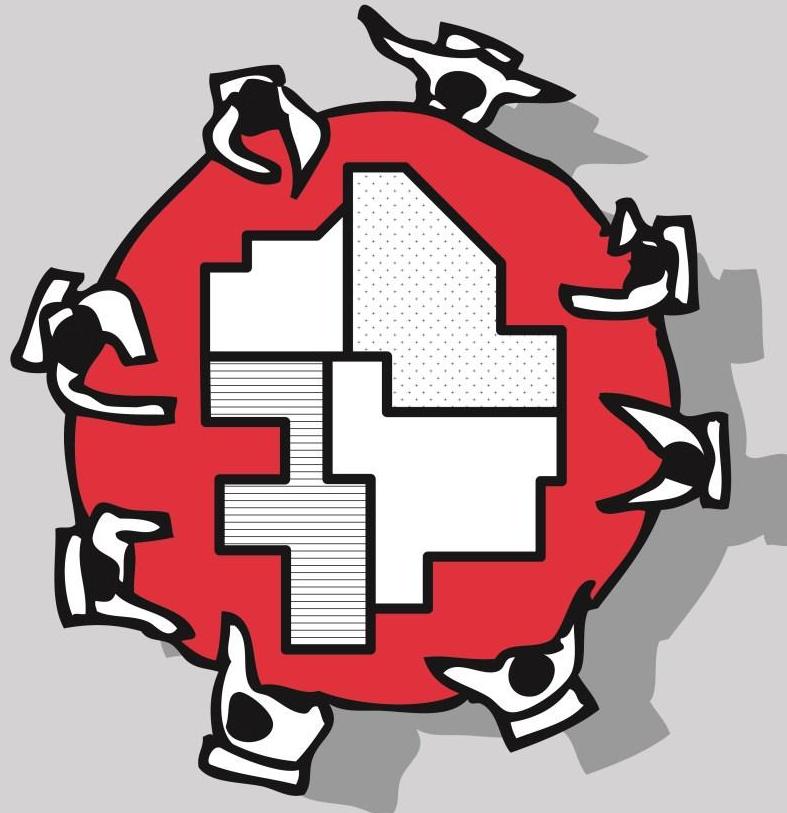
Eh, super. Izgleda ohrabrujuće :-/

**OK. Onda odakle da krenemo
ka ovom izazovu - prvom
pokaznom primeru??**

Udruženje Ko gradi grad - podloga za novo stambeno zadrugarstvo, širenje ideje ka građanima, drugim organizacijama, institucijama

Stambena zadruga Pametnija zgrada - mogućnost delovanja kroz nju, realizacija pilot projekta

Osnovanje svoje grupe/zadruge - mentorska podrška

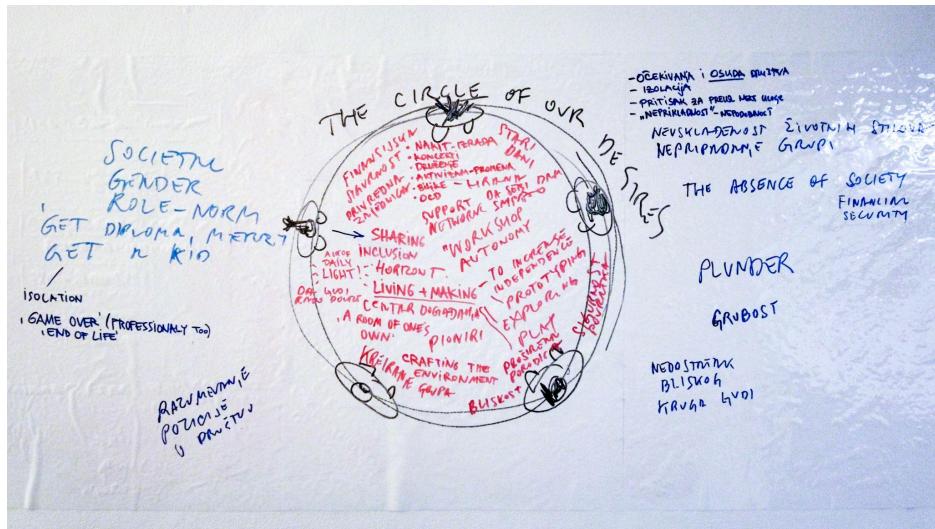


MENTORSKA podrška

Uz mentorsku podršku tima KGG/PZ učesnici programa razvijaće timski duh i biće u stanju da sagledaju, ispitaju i opišu sve aspekte svojih razvojnih projekata i pripreme se za realizaciju.

MODUL 1

Potrebe, mogućnosti i vizija zajednice



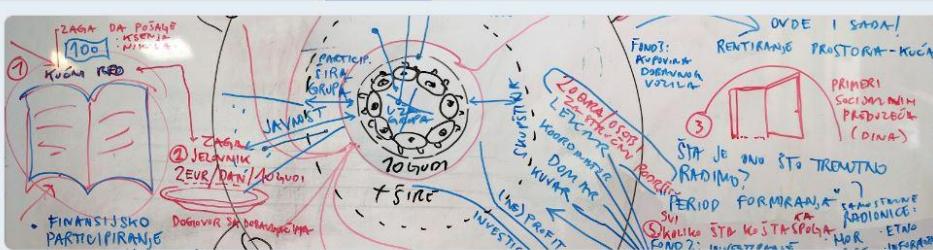
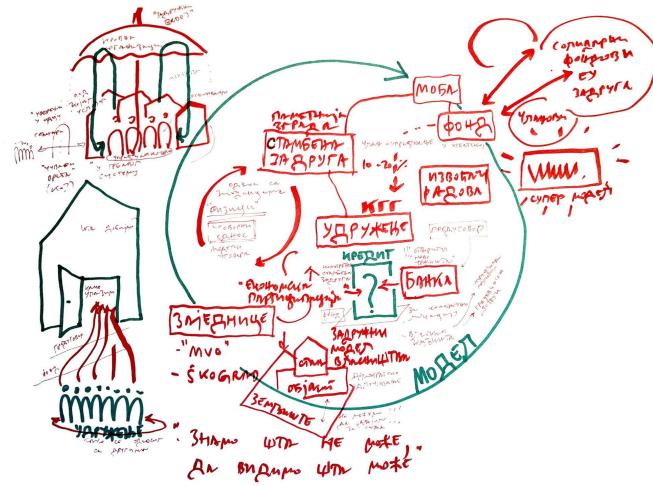
Modul 1

Ovaj modul ispitaće potrebe i mogućnosti zajednice i omogućiti da se zajednički octraju konture vizije razvojnog projekta zajednice.



MODUL 2

Solidarna ekonomija i biznis plan (business case)



Modul 2

Ovim modulom ispitaće se kapaciteti zajednice za zajedničko poduhvatavanje. U toku susreta biće definisani poslovni slučaj (business case) zajednice i koncipiran model solidarne ekonomije koji će ova zajednica razvijati.



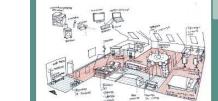
MODUL 3

Definisanje kriterijuma za odabir lokacije

Opcija 1



Predrag Milic 1mo
Ostajemo u Kolarčevoj - tražimo prostorni dodatak u Čumiću



Add comment

Opcija 2



Predrag Milic 1mo
Nastavljamo pregovore, pratimo proceduru i pokušavamo da dobijemo prostor od grada

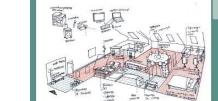


Add comment

Opcija 3



Predrag Milic 1mo
Saradnja sa vlasnikom objekta koji bi nam ustupio-donirao svoje vlasništvo uz dogovor



Add comment

Opcija 4



Predrag Milic 1mo
Renta prostora u industrijskom kompleksu Kluz



Add comment

Opcija 5



Predrag Milic 1mo
Renta magacin kontrolisanog i popunjavanom programom



Add comment



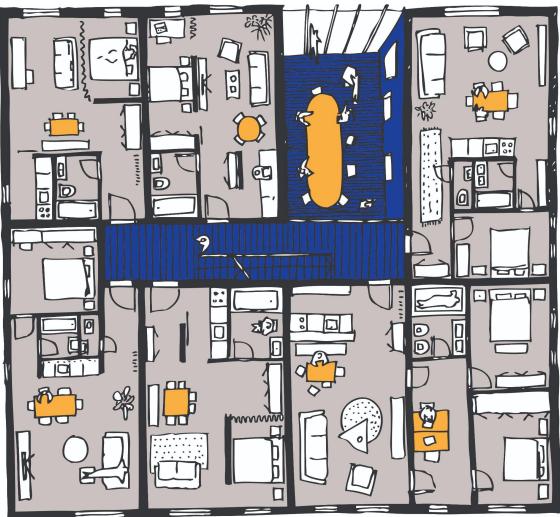
Modul 3

Ovaj modul obuhvatiće pregled relevantnih parametara za izbor optimalne lokacije za razvoj projekta. U toku susreta biće ispitane mogućnosti razvoja vizije na prepoznatim parcelama uz definisanje kriterijuma za njihovu evaluaciju.



MODUL 4

Programski i prostorni plan projekta



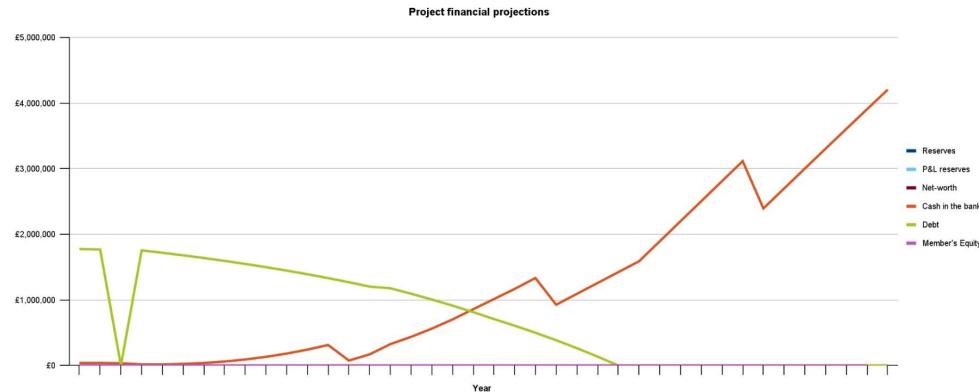
Modul 4

Ovaj modul razviće programski i prostorni plan zajednice. Potrebe zajednice i planirane aktivnosti biće prevedene u prostorne elemente i međusobno povezani. Na taj način biće definisan obim i forma razvojnog projekta.



MODUL 5

Finansijska analiza projekta



	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
13.	www	40										
14.	O 1.4 CONSULTANCY											
15.	O 1.4.1 HUMAN RESOURCES											
16.	O 1.4.2 TEMPORARY OPERATIONAL BUFFER											
17.	O 1.4.3 ENERGY PRODUCTION											
18.	O 1.5 INVESTMENT FUND											
19.	O 1.6 NON OPERATING (FINANCING) ACTIVITIES											
20.	O 2 CASH OUT (%)											
21.	[FIXED COSTS]											
22.	O 2.1 ADMINISTRATION											
23.	O 2.1.1 MANAGEMENT COSTS											

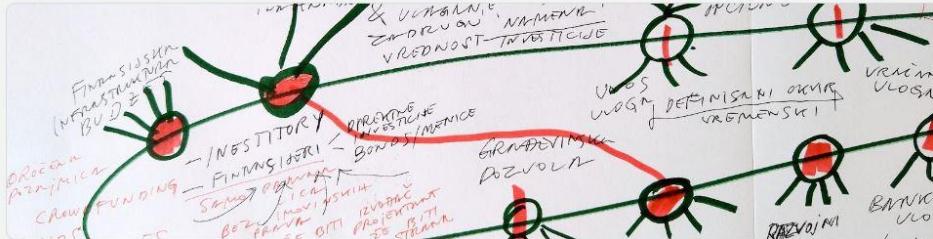
Modul 5

Ovaj modul ispitaće finansijski kapacitet zajednice, dati procenu investicione vrednosti projekta i predvideti troškove dugoročnog života u zajednici.



MODUL 6

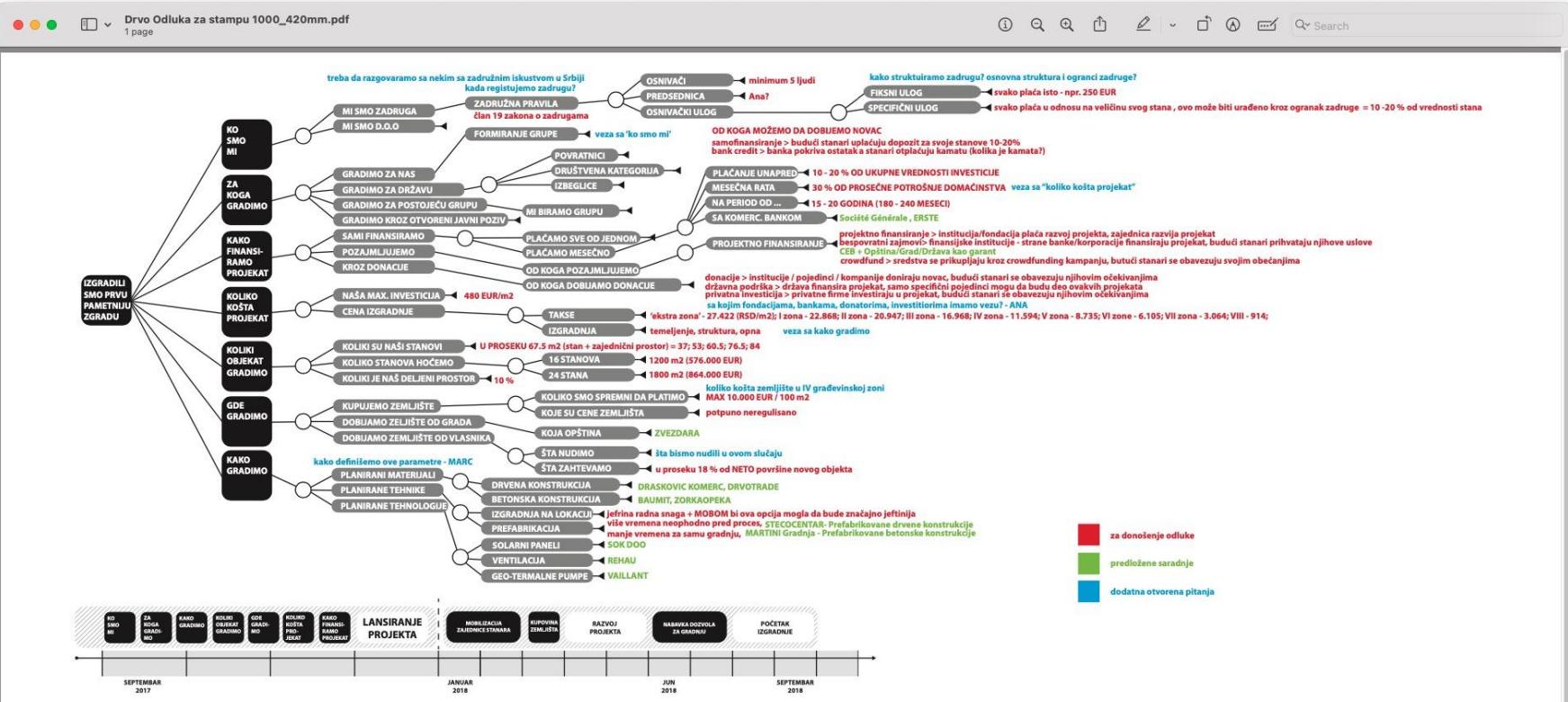
Pravna organizacija



Modul 6

Ovim modulom biće razmotrene opcije optimalne pravne forme za realizaciju biznis plana. U toku susreta biće odabранa specifična pravna rešenja i skicira pravna dokumenta neophodna za pokretanje razvojnog projekta zajednice.

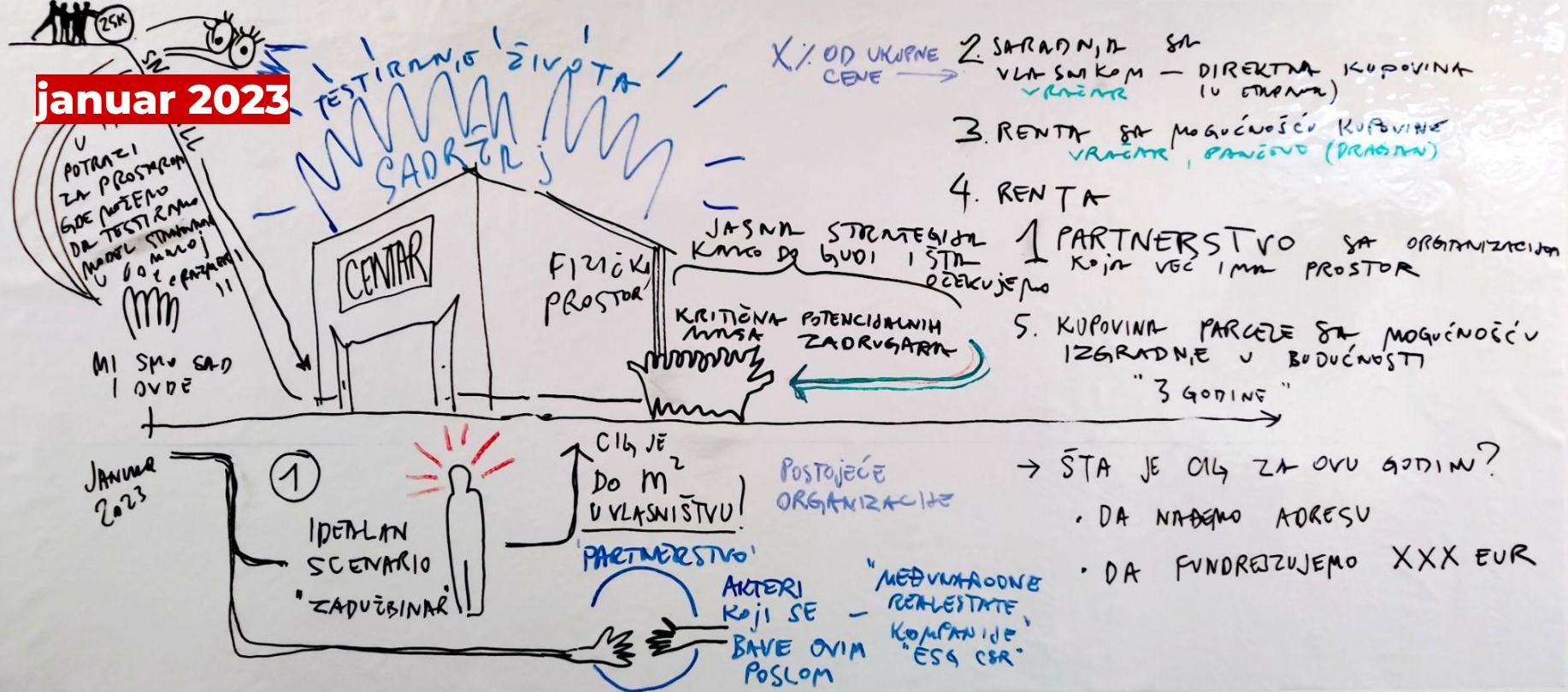




U Ćentru za novo stambeno zadrugarstvo: međusobna podrška



januar 2023



Šta nam (još) nedostaje?

Podržavajuće politike

Tema: 22. februar u Цentru