

Stambeni projekti:

Project House Potsdam-Babelsberg

Stambena kriza u Evropi

Drastični porast troškova stanovanja

Pad kvaliteta života i stanovanja

Nedostatak prijemčivog stamenog prostora

Nedostatak nekomercijalni socijalnih prostora

**=> Dostupnost i prijemčivost prostra
su neka od gorućih društvenih problema**



Mogući odgovor: Model MHS

Mietshäuser Syndikat

Syndikat

Projects

Regional counseling

International projects

Publications

More info

Get involved

Contact

Self-organized living – solidarity-based economy!

The Mietshäuser Syndikat (apartment-house syndicate) ...

provides advice to self-organized house projects interested in the Syndikat's model
invests in projects so that they can be taken off the real estate market
helps with its know-how in the area of project financing
initiates new projects

[Get involved!](#)



<https://www.syndikat.org/en/>

Osnovni ciljevi modela

1. **Trajno povlačenje nekretnina sa tržišta** => stambeni projekti ne mogu da propadnu, čak i ako grupe koje ih nastanjuju propadnu.
2. **Dizajn sistema sa ugrađenim bezbednosnim mehanizmom**, koji ne zavisi od karakteristika pojedinaca ili odlika grupe, i koji predupređuje sve vrste zloupotreba. („poverenje je dobro, kontrola je bolja“)
3. **Prevenција svih pokušaja privatizacije kolektivno stečenog prostora.**
4. **Socijalna inovacija:** kolektivna forma vlasništva u kapitalističkom setingu.
5. **Političko osnaživanje stanara:** promovisanje samoorganizacije i direktne demokratije, kao i značaja različitih veština (soft skills).
6. Stvaranje **pozitivne vizije društva** i naglašavanje važnosti sistemskih promena.



Mietshäuser Syndikat

Die Häuser denen, die drin wohnen

MHS Mreža

Generalna skupština je glavno telo odlučivanja

=> održava se 2-3 puta godišnje u različitim nemačkim gradovima

Raznovrsna pravna lica u okviru mreže:

MHS udruženje građana, MHS Doo, MHS Fondacija...

Brojno stanje članstva u toku godina:

2002: 12

2005: 32

2009: 50

2013: 72

2016: 113

2024: 191 članova i 22 inicijative



Mietshäuser Syndikat

Die Häuser denen, die drin wohnen

Slične mreže postoje u Holandiji i Austriji.

Pojedinačni projekti u vezi sa MHS u Španiji, Češkoj i Francuskoj

=> **Udruženje Commoning Space Network (od decembra 2023)**

Projekthaus Potsdam-Babelsberg



<https://www.projekthaus-potsdam.de/>

Project House: Početna ideja

Stvoriti drugačiju vrstu prostora udruživanjem resursa ljudi sa ograničenim resursima i kreirati jedan holistički projekat koji bi omogućio ljudima da:

Stanuju zajedno

Rade zajedno (i kreiraju sebi radna mesta)

Zajednički socijalni i politički angažman

Zajedničke kulturne aktivnosti

Šerovanje znanja i samorazvoj

=> Heterotopia



Project House: Istorija

Rane 1990-te: Grupa prijatelja u gradiću Angermünde (bivši DDR)

Kraj 1990-ih: Stambena inicijativa „Pfeffer und Salz“ („Biber i so“).

2004: Pristupanje mreži Mietshojozer sindikata

2005: Osnivanje stambenog projekta na broju 164 (Vila i radionice)

2012: Kupovina kuće br. 146

2013-2014: Gradnja nove kuće (br. 166)



Project House: Osnovni podaci

2 placa od ukupno 7100 m² (6000 m² + 1100 m²)

3 kuće sa 9 pojedinačnih stanova i 3 deljena stana (WG)

Kancelarijski prostor (korišćen od strane 4 udruženja)

Hostelski tip smeštaja (4 sobe sa 23 kreveta i kuhinjom)

2 prostorije za seminare

Radionice: kovačnica, biciklana, pekara, stolarska, krojačka i keramička radionica

Ostali prostori (2 kamp-prikolice, letnja kuhinja, ostave, stanica za kargo biciklove)

Kuća br. 164: Vila

Kupljena 2005, renovirana

Stambeni prostor: 192 m²

1 deljeni stan za 6 osoba

Kancelarije i hostel: 213 m²

Troškovi (zemljište+kuća+renoviranje): 800.000



Kuća br. 166: Nova (pasivna) kuća

Energetski pasivna kuća

Izgrađena 2014

7 stanova: 480 m²

16 osoba

1 kancelarija: 25 m²

Troškovi: 800.000



Kuća br. 146 – Projekthaus West

Iznajmljivana 2012-2015

Kupljena 2015

2 stana i 2 deljena stana

11 osoba

346 m²

Troškovi: ca. 500.000



Radionice

Kupljene sa zemljištem: 2005

494 m²

Radionice + 1 prostor za seminare



Prostori za seminare i druženja



Članovi Projekthausa 2024

33 stanara (24 odraslih, 4 tinejdžera, 5 dece)

2 eksterna člana grupe

Starost: Od 2 do 62 (prosek: ca. 35)

17 muških i 16 ženskih osoba

2 mačke i 1 pas



Model organizacije i upravljanja

- 1) Svi članovi imaju ista prava i obaveze i dele zadatke i odgovornosti. Glavna odgovornost je da se aktivno učestvuje u donošenju odluka.
- 2) Glavno upravno telo je Skupština stanara, koja se održava dva puta mesečno. Svi članovi su obavezni da učestvuju na skupštini.
- 3) Sistem donošenja odluka prati sociokratski model, ali nastoji se postizanje odluka konsenzusom. Svaki stanar ima pravo veta, kojim može da blokira odluke.
- 4) Stanari su dužni da učestvuju u radu raznovrsnih Radnih grupa, kao što finansijska administracija, popravka i izgradnja, grupna dinamika, umrežavanje, deca i omladina....
- 5) Svaka od 3 kuće ima (ili bi trebala da ima) sopstvene sastanke jednom mesečno.
- 6) Jednom mesečno je radna subota: popravke i sređivanje zajedničkih prostorija.
- 7) „Grupne terapije“ (medijacije u supervizije) 3-4 puta godišnje.
- 8) „Team-building vikend“: Zajednički vikend izlet jednom godišnje.

Finansije 2004-2024

Prva investicija 2004/05: ca. 800.000 Euro

Druga investicija 2013/14: ca. 800.000 Euro

Treca investicija 2015: ca. 500.000 Euro

Ostale investicije:

2012/13: 15.000 proširenje prostora u146

2015/16: 30.000 obnova krova vile

2017/18: 45.000 obnova krova radionica i novi sistem za grejanje u 146

2019/20: 80.000 proširenje potkrovlja u 146

2021: 15.000 Kompletno saniranje letnje kuhinje

2023: 18.000 Saniranje stanova u 146

2024: 100.000 novi sistem za grejanje i delimična toplotna izolacija

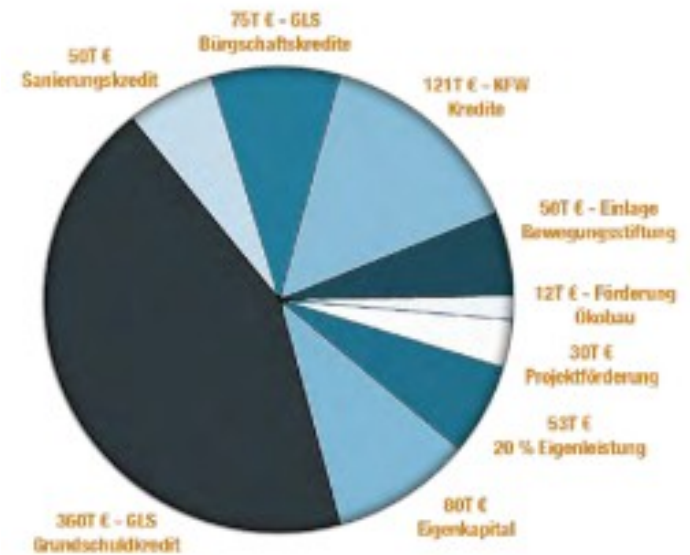
...

Finansijski plan 2004-2005

Financial plan:

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 360.000 | loan GLS Bank (ethical bank); |
| 121.000 | loan KfW Bank (reconstruction bank) |
| 80.000 | Our own financial capital |
| 75.000 | loans from private persons |
| 53.000 | invested work (calculated in money) |
| 50.000 | investment Bewegungsstiftung |
| 30.000 | trough various projects |
| 12.000 | loan for ecological construction |

800.000 total sum



Sistem stanarina u kući

Do aprila 2024:

Vila: 5,50 € m² hladna / 8,65 € topla stanarina

Nova kuća: 7,30 € m² hladna / 10,45 € topla

Kuća 146: 8,12 € m² hladna / 12,50 € topla

Od aprila 2024: Izjednačavanje stanarina po m² za sve članove

80% stanarine se plaća po ceni od 8,68 € po kvadratnom metru

20% stanarine se plaća po principu ponude (plati koliko hoćeš i možeš)

Izazovi života u stambenom projektu

1. Nejasne i konfuzne vizije i ciljevi grupe
2. Čudna grupna dinamika i konflikti među članovima
3. Hronična opterećenost i stres u svakodnevnom upravljanju
4. Nedostatak prostora, resursa, privatnosti i/ili osećanja pripadnosti grupi
5. Nepostojanje pravila i procedura u vezi sa relevantnim temama
6. Konflikti sa trećim licima (susedima, ustanovama i eksternim pojedincima)



Prednosti življenja u stambenom projektu

1. **„Safe space“:** Stvaranje uporišta (mesta relativne stabilnosti i komfora) u nestabilnom setingu (okruženju obeleženom krizom i nestabilnošću).
2. **Efektivnost i otpornost:** Kolektivnim delovanjem je moguće suočiti se sa većim brojem izazova i rešiti veći broj problema, nego individualnim rešenjima.
3. **Zajednica:** Stvaranje osećaja pripadnosti i smislene egzistencije.
4. **Lično osnaživanje:** Omogućuje se konstantno šerovanje znanja i veština.
5. **Grupno osnaživanje:** Ohrabruje se socijalno eksperimentisanje i snaženje demokratskih procesa (participacije, deljenja odgovornosti i odlučivanja)
6. **Društveni uticaj:** Postavlja primer dobre kolektivne prakse i na taj način unosi šum u dominantni narativ kapitalističkog sistema.

Hvala na pažnji!

