

RADIONICE O OSNIVANJU STAMBENIH ZADRUGA

RADIONICA 1

Križevci, 17.12.2022.



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda.
Sadržaj prezentacije isključiva je odgovornost Zadruga Otvorena arhitektura

SESIJA 1

GDJE SMO DANAS?



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda.
Sadržaj prezentacije isključiva je odgovornost Zadruga Otvorena arhitektura

GRAF zbog kojeg smo svi mi u subotu ujutro u Križevcima



Izvor: Hrvatska narodna banka, Indeksi cijena nekretnina, 20. srpnja 2022.

Od 2015. godine, koja se smatra godinom kada su cijene stanova promijenile tok, do 2021. godine cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj porasle su za gotovo 40%.

UZROCI PORASTA CIJENA



- Zakon ponude i potražnje - potražnja za kreditom pada = cijena novca (kamata) pada

UZROCI PORASTA CIJENA

- Ukidanje poticaja na stambene štedionice - 1998. državni poticaji iznosili su 25%, do 2021. poticaj na štednju smanjen na 0.3%
- **POS STANOVI i APN SUBVENCIONIRANI KREDITI** - programi koji su dostupni samo kreditno sposobnima - negativan utjecaj na tržište nekretnina - između pola i dvije trećine ljudi koji primaju plaću u RH nisu kreditno sposobni (Josip Tica i Ivan Žilić, Ekonomski fakultet)
- 2022. Europski odbor za sistemske rizike (ESRB) izdao je upozorenje za pet članica Europske unije - Lihtenštajn, Slovačka, Mađarska, Bugarska i Hrvatska

UZROCI PORASTA CIJENA



POS stanovi na Hostovom bregu, Rijeka

UZROCI PORASTA CIJENA

- Oko 30% investitora u stanogradnju su stranci (u pojedinim općinama 80%)
- Mala ili negativna kamata na štednju (primjer Švicarske)
- Rezultati popisa stanovništva - broj kućanstva (1.438.423) za 5,31 posto manji nego 2011. godine, dok je stambenih jedinica (2.350.444) 4,61 posto više = ŠTEDNJA U CIGLI



TRŽIŠTE NEKRETNINA

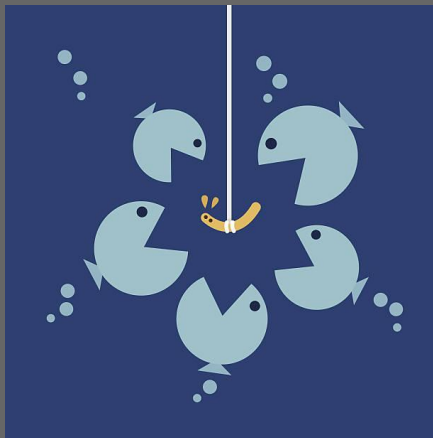
- Potres u Zagrebu i Baniji povećao interes za novogradnjom i nekretninama iz 70tih i 80tih



Mural Lonca na križanju Petrinjske i Đorđičeve, Zagreb

TRŽIŠTE NEKRETNINA

- U Zagrebu su na tržištu česti stanovi od oko 60 m² - oko 45% kupaca zainteresirano je za stanove od 40 do 50 m² (samo 31% ponuđenih stanova te veličine) - promjena strukture hrvatskih kućanstava, s tendencijom manjeg broja članova nego u prošlosti (u 2020. polovica kućanstava u zemlji sastojala se od 1-2 člana)
- znatna količina jedinica od 80 m² za kojima ne postoji interes

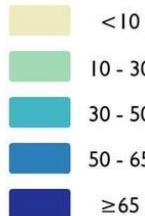


TRŽIŠTE NEKRETNINA

Living with their parents

Landgeist.com
@Land_geist
@Landgeist

% of young adults aged 25-29 living with their parents



Highest

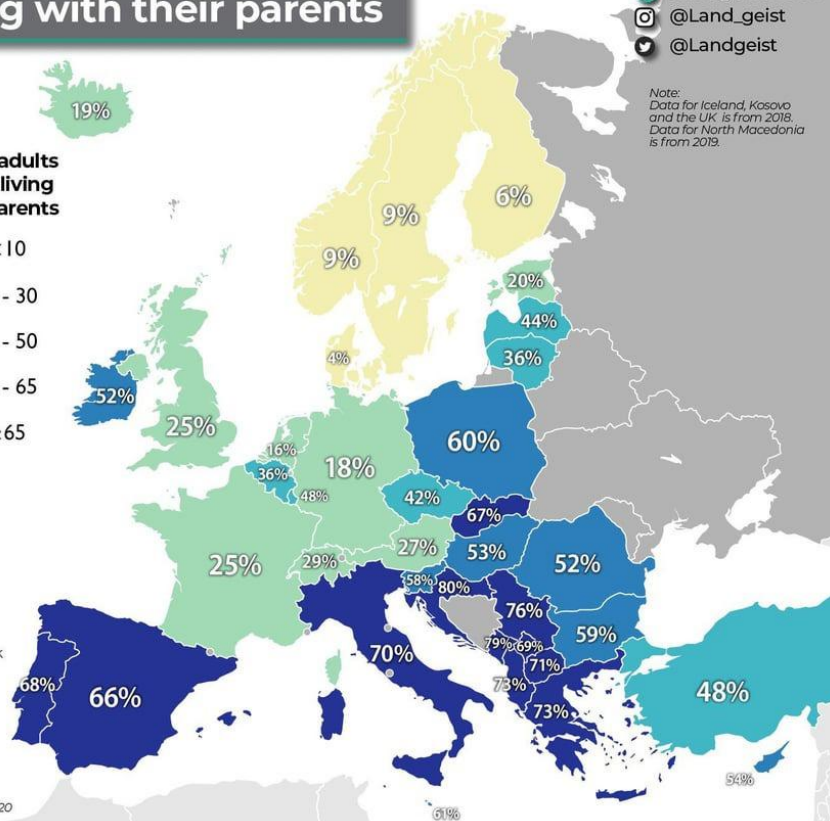


Lowest



Source: Eurostat, 2020

Note:
Data for Iceland, Kosovo
and the UK is from 2018.
Data for North Macedonia
is from 2019.



TRŽIŠTE NEKRETNINA

- Second home - nekretnine koje se ne koriste aktivno i nisu dostupne na tržištu za najam
- 30% nekretnina u RH zjapi prazno - Zagreb 1/5, Lika 1/2 (Popis stanovništva 2021.)
- malo kvalitetnih nekretnina - u prosjeku su one stare, neuređene, neadekvatne, energetski neučinkovite (Dubravko Ranilović, HGK - Udruženje trgovaca nekretninama)



TRŽIŠTE NEKRETNINA

- Najam na tržištu je nerazvijen, slabo zakonski reguliran i institucionalno zanemaren
- podstanare dovodi u nesiguran i ranjiv položaj



TRŽIŠTE NEKRETNINA

Tablica 1. Prosječno zadovoljstvo vlastitim stambenim statusom, prema stambenim statusima ispitanika.

	Prosječno zadovoljstvo
Su/vlasnik/ca bez kredita	4,4
Su/vlasnik/ca s kreditom	4,3
Podstanar/ka	4,2
Stanar/ka, plaća najamninu za dio stana/kuće	4,2
Stanar/ka, plaća povlaštenu najamninu	3,8
Stanar/ka, plaća umanjenu najamninu	3,8
Stanar/ka, ne plaća najamninu	3,7
U otplati stanarskog prava	3,1
Ukupno	4,3

Izvor: neobjavljeni istraživački izvještaj o Istraživanju o stambenim statusima, strukturi vlasništva i stambenim potrebama za različite društvene skupine u Zagrebu, Pravo na grad (2021/22)

RASPRAVA

SESIJA 2

STAMBENE ZADRUGE



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda.
Sadržaj prezentacije isključiva je odgovornost Zadruga Otvorena arhitektura



ŠTO SU STAMBENE ZADRUGE?

-**Stambena zadruga** je pravni subjekt osnovan radi zadovoljenja stambenih potreba svojih članova.

-**Kolektivno vlasništvo i kolektivno upravljanje** stambenim prostorom.

-Ovim modelom se omogućuje građanima da se udruže u **zajednički pothvat stanogradnje** koji rizik ulaganja raspoređuje na skupinu.

OSNOVNA NAČELA STAMBENIH ZADRUGA:

Demokratska struktura - 1 član 1 glas bez obzira na količinu uloženog kapitala u zadrugu

Dobrovoljno članstvo - članovi se mogu uključiti kada žele i isključiti ukoliko zadruga više ne ispunjava njihove potrebe

Podjednak doprinos članova zajedničkom resursu

Suradnja među zadrugama – jačanje zadružnog sustava povezivanjem i suradnjom na lokalnoj, nacionalnoj i međunarodnoj razini

Briga za zajednicu – jaka društvena komponenta

PREDNOSTI STAMBENIH ZADRUGA:

Iz perspektive pojedinca:

- Povoljniji stambeni prostor zbog izuzimanja cijene zemljišta i profita investitora.
- Kreditna sposobnost pojedinca nije uvjet
- Kvaliteta života u zajednici i veća socijalna uključenost
- Participativno projektiranje
- Korištenje i stvaranje zajedničkih prostora
- Cijena najma nije pod utjecajem tržišnih kretanja
- Doživotno pravo korištenja stambene jedinice s mogućnošću nasljeđivanja

Iz perspektive društva:

- Stambene jedinice nisu na tržištu te nisu sredstvo špekulacije
- Javno zemljište ostaje u javnom vlasništvu
- Kontrola načina korištenja stambenih jedinica
- Emancipacija građana
- Pozitivan utjecaj na susjedstvo
- Uvjetima natječaja za stambene zadruge se može poticati održiva i zelena gradnja, inkluzija različitih društvenih skupina i sl.



Stambena zadruga Empriu, Barcelona; radni sastanak i projekt

PRAVA I OBVEZE ZADRUGARA

-Zadrugari su korisnici zgrade koja je u vlasništvu stambene zadruge

-Članovi zadruge odnosno stanari aktivni su u svim fazama projekta.

-Svaki zadrugar/kućanstvo ima pravo korištenja određenog stana i zajedničkih prostora u skladu s internim dogovorom.

Zadrugari zajedno moraju uložiti početni kapital u određenom postotku ukupne investicije, koji je najčešće refundabilan.

Zadrugari su dužni plaćati mjesečnu stanarinu koja uključuje otplatu zajedničkog kredita, održavanje zgrade i trošak režija.

U slučaju upražnjenog mjesta, zadruga odabire novog stanara prema istovjetnim uvjetima i pravilima.

ULOGI SUDIONIKA U MODELU STAMBENOG ZADRUGARSTVA

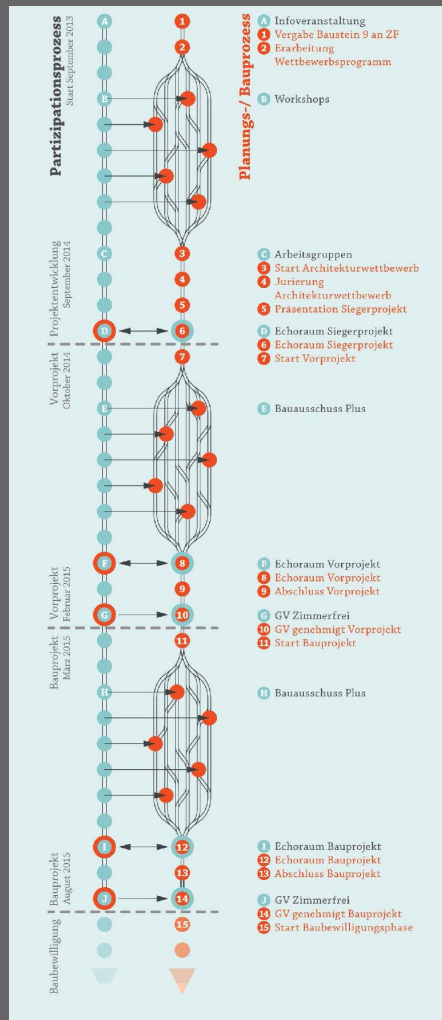
LOKALNA SAMOUPRAVA

- Osigurava zemljište za gradnju (ostaje vlasnik zemljišta)
- Donosi plan razvoja stambenog zadrugarstva
- Sudjeluje u izradi projektnog zadatka
- Izrađuje kriterije za stambene zadruge
- Raspisuje natječaj za izbor stambene zadruge
- Osigurava subvencije za komunalne doprinose za gradnju
- Član nadzornog odbora zadruge

STAMBENA ZADRUGA

- Vlasnik zgrade stambene zadruge
- Izrađuje poslovni i financijski plan, pravila zadruge te druge interne dokumente
- Financira i organizira gradnju stambene zgrade
- Organizira upravljanje i održavanje stambene zgrade
- Prikuplja stanarinu od zadrugara te servisira svoje financijske obaveze

Prikaz koraka od osnivanja do izgradnje
građevine stambene zadruge Zimmerfrei,
Basel



Sve zadatke na osnivanju, razvoju i organizaciji stambene zadruge mogu raditi sami zadrugari ili pak za neke od zadataka unajmiti vanjske stručnjake.

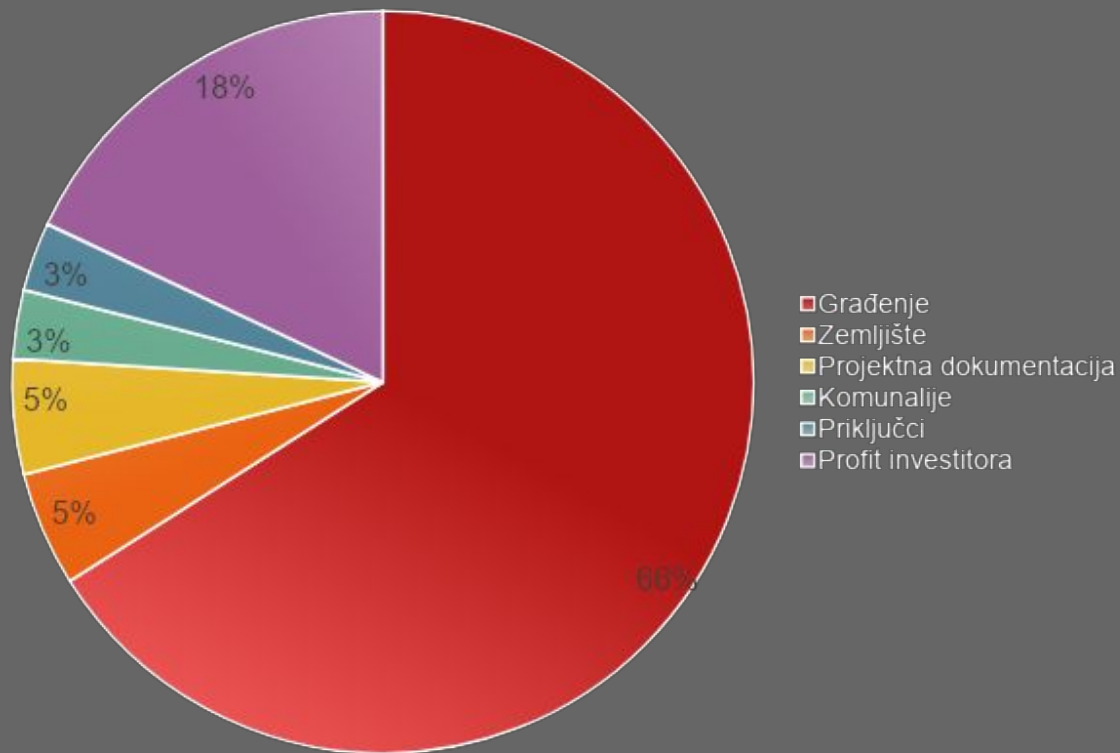
Za uspješan razvoj stambenog zadrugarstva u nekoj državi važne su organizacije ili institucije koje pružaju potporu stambenim zadrugama, posebno u fazi osnivanja i razvoja, a to mogu biti:

-Fundacije ili udruženja stambenih zadruga

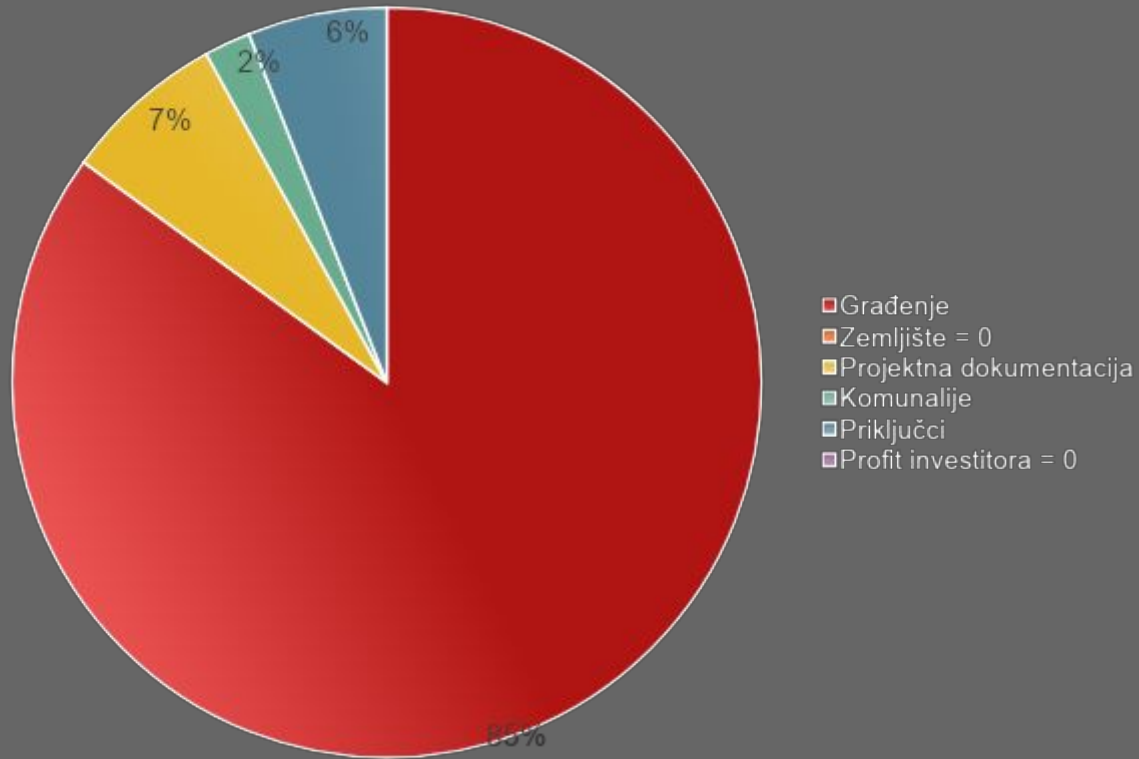
(Umbrella organizacije) na državnoj ili međunarnoj razini

-Uredi i educirani zaposlenici unutar sustava državne uprave ili lokalne samouprave.

Omjer troškova komercijalne stanogradnje



Omjer troškova gradnje u zadružnom modelu



TRŽIŠNI MODEL

ZADRUŽNI MODEL

Prikaz troškova na primjeru zgrade od 30 stanova

UKUPNA POVRŠINA ZGRADE (BRUTO)	2800 m ²	2800 m ²
UKUPNA POVRŠINA STANOVA (NETO)	1950 m ²	1800 m ²
DODATNI SADRŽAJI - ZAJEDNIČKI PROSTORI	-	150 m ²
CIJENA GRAĐENJA	(1100 €/m ²) 3.080.000 €	(1100 €/m ²) 3.080.000 €
CIJENA ZEMLJIŠTA	(cca 300 €/m ²) 500.000 €	-
PROFIT INVESTITORA	800.000 €	-
KOMUNALNI DOPRINOSI	120.000 €	-
PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	100.000 €	120.000 €
VOĐENJE PROJEKTA	50.000 €	50.000 €
OSTALI TROŠKOVI (priključci, vodni doprinos, okoliš....)	200.000 €	200.000 €
UKUPNA CIJENA GRADNJE	4.585.000 €	3.430.000 €
CIJENA KVADRATA STANA	2,500 €	1900 €

Primjer stambene zadruge:

Stambena zadruga De Warren, Amsterdam



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda.
Sadržaj prezentacije isključiva je odgovornost Zadruga Otvorena arhitektura



Stambena zadruga De Warren

Lokacija: Amsterdam

Veličina: 36 jedinica

Početak aktivnosti: 2017.

Status: U izgradnji

ORGANIZACIJA ZADRUGE

-50tak članova

-Velik dio zadrugara se znao od prije te već živjeli zajedno i radili na različitim projektima.

-Efikasnost suradnje se temelji na kvalitetnoj organizaciji i podjeli rada između članova.

-Kroz cijelo postojanje zadruge članovi se dijele u razne radne grupe.

-Zadruga ima upravni odbor te njegovi članovi organiziraju rad ovih radnih grupa te provode zajedničke odluke koje su dogovorene poslovnim planom.

-Zadugari nisu koristili ni plaćali stručnjake i profesionalce u sferi financijskog i poslovnog planiranja te organizacije gradnje.





-Grad Amsterdam 2017- na natječaju za zadruge nudi česticu za gradnju pod povoljnim finansijskim uvjetima.

ODNOS S GRADOM

-Grad Amsterdam ima ambiciozan plan da za 10 godina 10 posto novih stanova budu zadržni stanovi.

Na natječaj se mogu prijaviti samo stambene zadruge, a trebaju prikazati:

- građevinski plan s naglaskom na održivu gradnju
- poslovni i financijski plan
- prikaz organizacije zadruge

Uvjeti natječaja;

- 1/3 stanova po socijalnoj renti definiranoj gradskim pravilnicima
- 2/3 stanova za stanare sa srednjim primanjima





FINANCIJSKI PLAN ZADRUGE

- Inicijalni polog stanara
- Zajam provincijalne uprave od 4000€ po stambenoj jedinici - za inicijalne troškove
- 75 % Kredit njemačke GLS banke, s 2,1 % kamate s rokom 30 godina, i odgodom početka otplate od 8 godina,
- 10 % Kredit nizozemskog participativnog fonda za održivu gradnju, s 5 % kamate
- 340 000 € iz crowdfundinga - ova sredstva su korištena tek nakon osiguravanja kredita banke radi izbjegavanja rizika za ulagatelje. Kamate su za 0,5% veće od onih koje bi ulagatelji dobili štednjom u komercijalnim bankama.

Potpisivanje ugovora o gradnji



Renta:

Zadrugari plaćaju mjesečnu rentu
-40 % rente ide na održavanje građevine, troškove režija i dr., a 60 % na vraćanje zajmova

Model štednje:

Nakon 30 godina i otplate svih zajmova, zadrugari koji otiđu iz stambene zadruge dobivaju povrat dijela novca koji su uplatili za najam tijekom stanovanja u zadruzi.

-U slučaju da zadruga ne bude mogla vraćati kredit, banka preuzima građevinu te stanova stavlja na tržište za najam. **Prodaja stanova je zabranjena** uvjetima natječaja grada te je na taj način i ugovoren kredit.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

- Zadrugari su održali 6 radionica **participativnog projektiranja** tijekom 2 mjeseca.
- Tada nisu još znali tko će u kojem stanu će živjeti.
- Suradnja s projektantom koji je zainteresiran za ovakav tip rada

Osnovne karakteristike građevine:

- 36 stanova, veličina, od 20 do 65 m²
- Trećina površine građevine je u zajedničkom korištenju.

Zajedničke prostorije:

- zajednička kuhinja na svakom katu
- soba za igru djece
- spremište za bicikle
- co-working prostor
- praonica rublja
- sobe za goste
- prostorije za hobije i glazbu, spremišta
- krovnna terasa sa staklenikom



-Centralno stubšte služi kao mjesto susreta zadrugara, te je centrano mjesto u objektu koje povezuje sve zajedničke prostore zadrugara.

-Građevina dijelom građena od CLT drvene građe.

Presjek buduće građevine



Interijer buduće građevine



-Za pročelje je korišteno 112 recikliranih drvenih bitvi u izgradnji mikado fasade građevine.

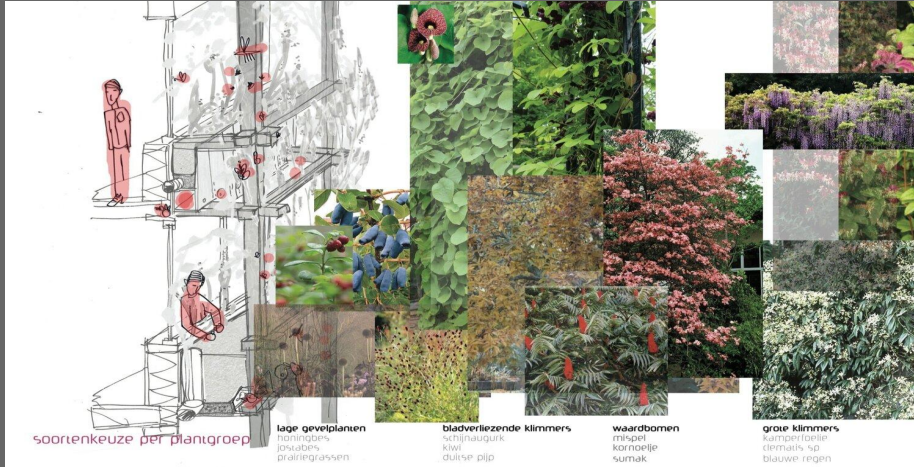
3d prikaz pročelja buduće građevine





EKOLOŠKA ODRŽIVOST

- Na krovu se nalazi staklenik za uzgoj bilja.
- Pročelje je ozelenjeno biljkama.
- Građevina je dizajnirana da iskorištava kišnicu i prikuplja je u podzemnim spremnicima.
- Korištenje geotermalne energije i fotonaponskih panela.



DRUŠTVENI ASPEKT

- Pozitivan utjecaj na susjedstvo.
- Polu-javni prostori, dijeljenje automobila, alata i drugih predmeta.
- Iskustvo koje je puno šire od iskustva življenja u pojedinačnim stanovima.

Građevina u izgradnji



PROCES GRADNJE

-Za vrijeme gradnje građevine svi zadrugari su članovi neke od organizacijskih grupa

- konstrukcija
- interijer
- komunikacija

-Budući stanari podijelili su se u radne grupe po katovima građevine te tako svaki kat može donositi samostalne odluke o raznim aspektima života u stambenoj zadruzi, primanju novih stanara i sl.



Članovi Zadruga Otvorena arhitektura i partneri na projektu u posjeti stambenoj zadrugi De Warren.

Primjer stambene zadruge:

Stambena zadruga La Borda, Barcelona



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda.
Sadržaj prezentacije isključiva je odgovornost Zadruga Otvorena arhitektura



Stambena zadruga La Borda

Lokacija: Barcelona

Veličina: 28 jedinica

Početak aktivnosti: 2012.

Useljenje: 2019.

PROCES REALIZACIJE PILOT PROJEKTA ZADRUGE LA BORDA:

Nekadašnje industrijsko područje iz 19. stoljeća.

2011. lokalne organizacije odlučuju otvoriti ovaj prostor za potrebe susjedstva, ulaze u prostor tvornice Can Batlló i zauzimaju zgradu u bloku 11, koju potom dobivaju na korištenje od Grada.

2013. Gradsko vijeće Barcelone odobrava rušenje industrijskih zgrada, za potrebe izgradnje socijalnog stanovanja.

2014. Grad objavljuje prvi javni poziv za dodjelu prava građenja zadrugama - kriteriji su bili:

- Arhitektonski aspekt
- Ekonomski aspekt
- Socijalni aspekt
- rok od 4 godine za završetak projekta

2015. Zadruga La Borda dobila najam gradske parcele na rok od 75 godina - po principu prava građanja i plaćanje godišnje naknade po subvencioniranoj cijeni

2019. Useljenje 28 stambenih jedinica



MODEL STAMBENE ZADRUGE

Temeljni princip - vlasništvo kolektivno, a korištenje osobno.

Doživotnog pravo korištenja stana pod uvjetom:

- Plaćanja zadružnog uloga (redundabilno u slučaju odlaska)
- Plaćanje rente
- Poštivanja pravila zadruge

Model zadruge baziran na modelu stambenog zadrugarstva **Andel**, koji je nastao u Danskoj, a prisutan je i u drugim skandinavskim državama, te u Kanadi i Južnoj Americi.



Stambene zadruge se kategoriziraju kao **socijalno stanovanje**.

Kriteriji za apliciranje za članstvo u zadruzi:

- 2 godine prebivanja u gradu
- Maksimalni limit prihoda
- Nije moguće u vlasništvu imati drugu nekretninu u tom gradu

Dokumenti koji reguliraju interni rad zadruge:

- Pravila zadruge
- Unutarnja regulativa / pravilnici
- Pojedinačni ugovori sa zadrugarima / stanarima
- Moguće je na kraće vrijeme dati stan u **podnajam**.



RADIONICE ZADRUGARA

-Organizacija radionica **participativnog projektiranja**.

Sesije:

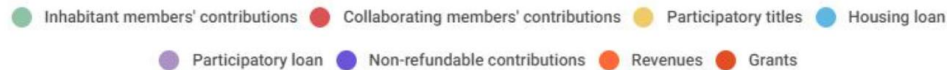
-Maštanje, program, strategija, održiva gradnja, tipologija, evaluacija završnog projekta.

Kao veza između zadrugara i projektanata oformljena je radna grupa - tehnički tim.

FINANCIJSKI PLAN ZADRUGE:

Initial contribution

18.500€ per household (refundable)



-Početni polog zadrugara (povratno)

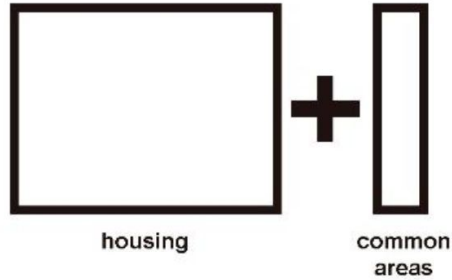
-Kredit i donacije

-Mikrozajmovi

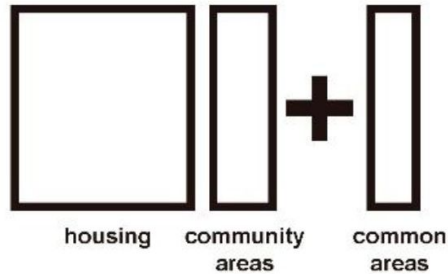
-Najam od poslovnih prostora

-Renta je manja od tržišne rente

**% conventional
housing project**



**% cooperative
housing project**

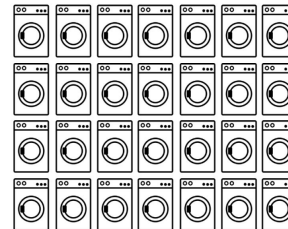


10m² per unit x 28 units
≈280m² of community areas

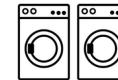
ZAJEDNIČKI SADRŽAJI

otprilike 25 % površine građevine:

- Zajednička kuhinja
- Praonica rublja
- Sobe za goste
- Soba za vježbajne
- Višenamjenska prostorija
- Parking za bicikle
- Zelena terasa na krovu
- Spremišta

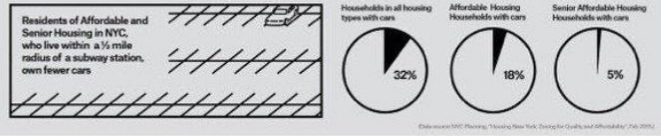


28 washing machines (1/unit)



2 industrial machines

Less Parking = More Affordable Housing!



NYC Department of City Planning proposed zoning changes eliminate parking requirements in new affordable housing buildings in Transit Zones, most of which are within 1/2 mile from a subway.



Current Zoning Regulations Require

25 parking spots

in a new 100-unit Affordable Housing building (analysis based on typical R7 zoning district)

Proposed Zoning Regulations Will Require...

0 parking spots

(instead of 25 parking spots)

Save up to...

\$1 million

in public subsidy, which can fund affordable housing for up to 50 people on another site (underground parking can cost \$40k per spot)

Per calcular el cost de cada escenari s'ha treballat amb 402E/m² de Pressupost d'Execució Material (PEM) de mitjana tenint en compte la situació entre mitgeres de la parcel·la:

Escenari (A) - 30 places: 1100m² x 402E/m² = 442.200 Euros

Escenari (B) - 20 places: 700m² x 402E/m² = 281.400 Euros

Escenari (C) - 0 places: 0m² x 402E/m² = 0 Euros





Godišnja skupština Sostre Civic



Potpora novim stambenim zadrugama:

Federation of cooperatives - regionalna krovna organizacija

Network of social economy - ured za stanovanje s jednim članom iz svake stambene zadruge

Sostre civic - udruženje stambenih zadruga

La Dinamo - fundacija koja pruža potporu i know-how novim stambenim zadrugama

Nakon uspješnog pilot projekta u kratkom vremenu je pokrenuto mnoštvo uspješnih stambenih zadruga

🐦 📷 📧 📱 📧 📧 / ✉

LADINAMO

ó per a
atiu en
sió d'ús

Nosaltres | Model | Serveis | Projectes | Recursos | Espai Dinamo | Actualitat | Col·labora | Contacta

Projectes Dinamo | Projectes en promoció | Projectes en convivència | Grups Motriu | Mobilització sòl privat | Suport econòmic | Suport Ajuntaments | Consolidació del sector

Projectes Dinamo

Són grups als quals acompanyem i assessorem depenent del seu nivell de consolidació. Si el grup està consolidat, l'assessorem en les tasques organitzatives, així com en el desenvolupament i resolució de les qüestions jurídiques, econòmiques i arquitectòniques al llarg de tot el procés de promoció.

L'acompanyament al procés de promoció pot ser més concret si el grup ja està força consolidat. Donem suport per a la disposició d'un solar o edifici on impulsar el projecte, la definició dels estatuts socials i constitució de la cooperativa, la definició del model de convivència, i el desenvolupament de l'estructura econòmica i recerca de finançament.

[Veure Serveis](#)

- Projectes Dinamo en promoció
- Projectes en convivència
- Projectes motriu

🐦 📷 📧 📱 📧 📧 / ✉

LADINAMO

ó per a
atiu en
sió d'ús

Nosaltres | Model | Serveis | Projectes | Recursos | Espai Dinamo | Actualitat | Col·labora | Contacta

Projectes Dinamo | Projectes en promoció | Projectes en convivència | Grups Motriu | Mobilització sòl privat | Suport econòmic | Suport Ajuntaments | Consolidació del sector

- Bloc La Bombeta**
- Cal Blanchart**
- Empriu**
- Abril**
- La Domèstika**
- Sotrac**
- La Titaranya**
- La Raval**
- La Morada**

Primjer stambene zadruge:

Stambena zadruga Zimmerfrei, Basel



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda.
Sadržaj prezentacije isključiva je odgovornost Zadruga Otvorena arhitektura



Stambena zadruga Zimmerfrei

Lokacija: Basel

Veličina: 34 jedinica

Početak aktivnosti: 2012.

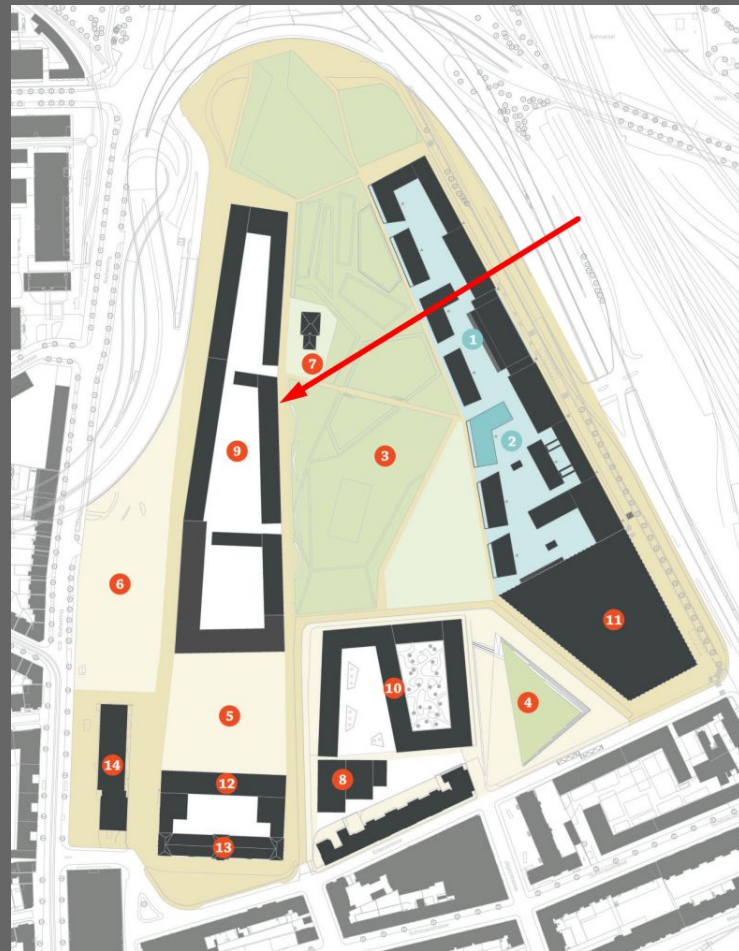
Useljenje: 2019.

LOKALNI KONTEKST

U Švicarskoj postoji 1200 stambenih zadruga, što je 4,5 % stambenog fonda. Ambicija grada Basela je da se dosegne 25% stambenog fonda u zadružnom stanovanju do 2050. godine.

Zaklada Habitat je raspisala poziv za zadruga za gradnju na čestici predviđenoj za jednu stambenu građevinu.

Površina bivše željezničke infrastrukture prenamjenjena u stambenu zonu



PROCES REALIZACIJE:

2012. je raspisan natječaj te je iste godine osnovana zadruga koju je inicijalno činilo 8 članova

2013. godine je potpisan sporazum sa Zakladom s rokom realizacije 2017. godine što je potaklo ubrzan razvoj zadruge

Započeo je proces okupljanja ljudi i kolektivni razvoj projekta.

Organizirane su **radionice** na kojima je bilo do 30tak zainteresiranih građana. Teme radionica su bile:

1. Vizija kvarta 2. Vizija suživota i stanovanja - prikupljanje ideja za program zgrade 3. Prezentacija prijedloga programa i feedback

Nakon ovih radionica, zadruga je odlučila arhitektonski projekt pronaći putem **arhitektonskog natječaja** kojeg je sama raspisala.



VRIJEDNOSTI ZADRUGE ZIMMERFREI:

Održivost. Stambeni projekti Zimmerfrei rezultiraju društvenom, gospodarskom i ekološkom dodanom vrijednošću za društvo i pojedince.

Promicanje raznolikosti. Zimmerfrei pruža životni prostor za različite životne stilove i faze života. Zadruga slijedi integrativne pristupe uspostavljanju socijalno održivih kućnih zajednica.

Skromnost. Svjesno odricanje od viška stvara dodatnu vrijednost za društvo, okoliš i pojedinca.

Transparentnost. Zadruga Zimmerfrei je transparentna i predstavlja svoje ideje i ciljeve javnosti. Zadruga aktivno sudjeluje u društvenom diskursu.

Daljnji razvoj. Zimmerfrei kontinuirano analizira nalaze iz procesa razvoja i izgradnje. Zadruga implementira znanje stečeno u projektu u druge projekte.



ORGANIZACIJA ZADRUGE ZIMMERFREI:

Skupština - skup stanara - sastaje se 4 puta godišnje

Predstavnik stanara - organizira sastanke - plaćen simbolično

Upravni odbor - operativni poslovi zadruge

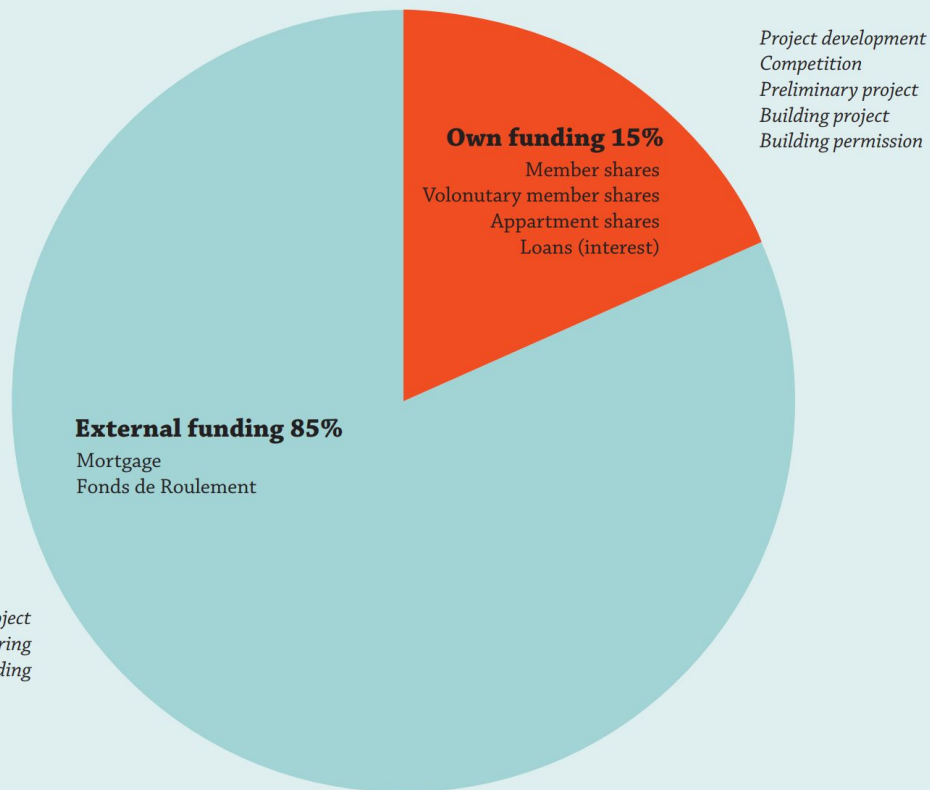
Odbor za stanovanje - Organizatori zajedničkih prostora, za svaku zajedničku prostoriju zadužene su po 2 osobe na 2 godine (kuhinja - terasa - gostinjska soba)

Građevinski odbor - građenje i održavanje zgrade

Odbor za najam stanova i soba - uz potporu vanjskog administracijskog ureda Wohnstadt

Odbor za mirenje - rješava eventualne konflikte u zadruzi

Odbor za financije

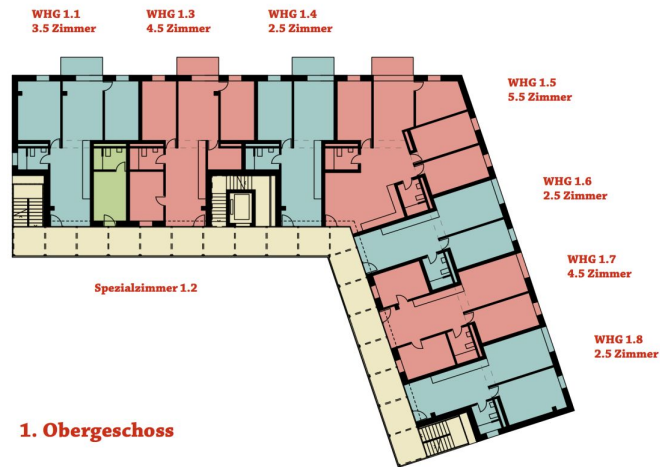


FINANCIJSKI PLAN ZADRUGE:

Zadruge moraju 10-20 % sredstava osigurati same.

U slučaju zadruge Zimmerfrei, odnos kredita i vlastitih sredstava je bio 15-85 %.

Realizirana su 34 stana za 107 osoba.



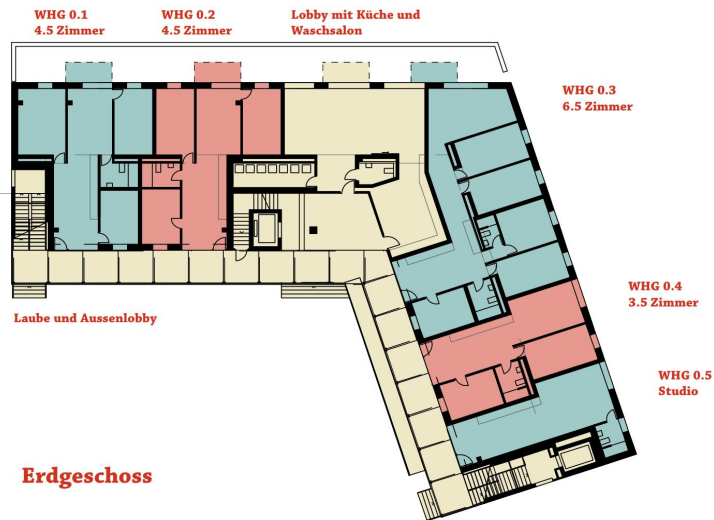
ARHITEKTONSKO RJEŠENJE STAMBENE ZADRUGE

Odnos sadržaja;

- 20 % infrastruktura (dio komunikacije se koristi kao zajednički prostor)
- 70 % stambena površina
- 10 % zajednički prostori (lobby s kuhinjom i dnevnim boravkom, praonica, radionica, gostinjska soba, krovna terasa)

Sveukupno je izvedeno **34 stambenih jedinica**, gdje je najmanji jednosobni (studio) stan površine 39 m², a najveći sa 16 soba površine 347 m².

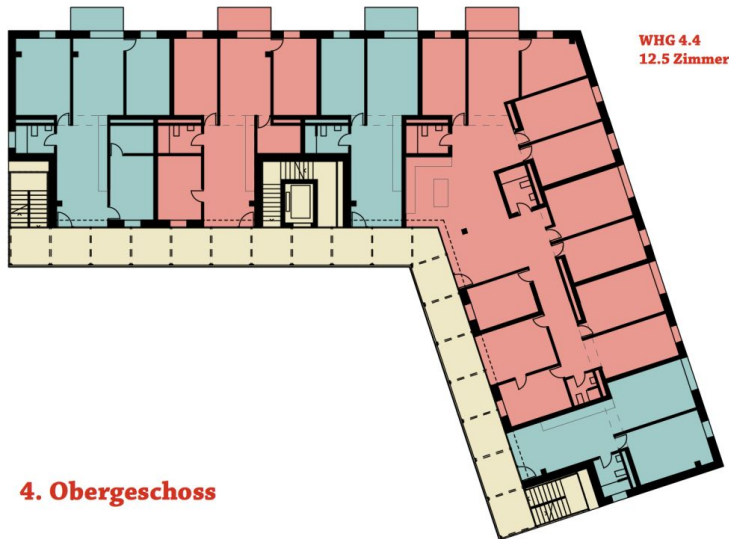
U zgradi su izvedene i 2 sobe s kupaonicom koje služe samo za spavanje i boravak, a za sve ostalo koriste zajedničke sadržaje. Idealno za djecu koja se osamostaljuju od roditelja.



WHG 4.1
4.5 Zimmer

WHG 4.2
4.5 Zimmer

WHG 4.3
2.5 Zimmer

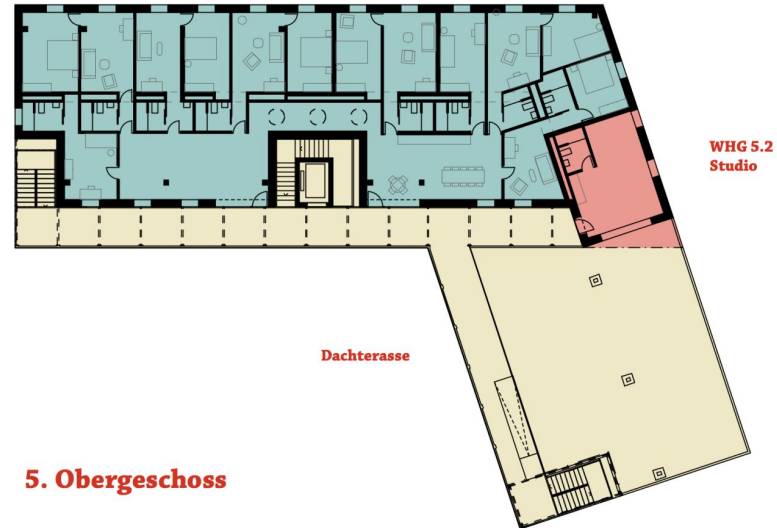


WHG 4.4
12.5 Zimmer

WHG 4.5
2.5 Zimmer

4. Obergeschoss

WHG 5.1
Clusterwohnung



WHG 5.2
Studio

Dachterasse

5. Obergeschoss



© Dörte Hirsch

© Zimmerfrei





RASPRAVA

SESIJA 3

DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO



Projekt je sufinancirala Europska unija iz Europskog socijalnog fonda.
Sadržaj prezentacije isključiva je odgovornost Zadruga Otvorena arhitektura

DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO

ŠTO JE EKONOMIJA?



ŠTO JE DRUŠTVENA EKONOMIJA?



DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO

- Predstavlja ravnotežu između tržišnih pravila koja preferiraju ekonomsku efikasnost i intervencije države koja promovira socijalnu pravednost
- **koristi model trostruke bilance 3BL ili 3P**



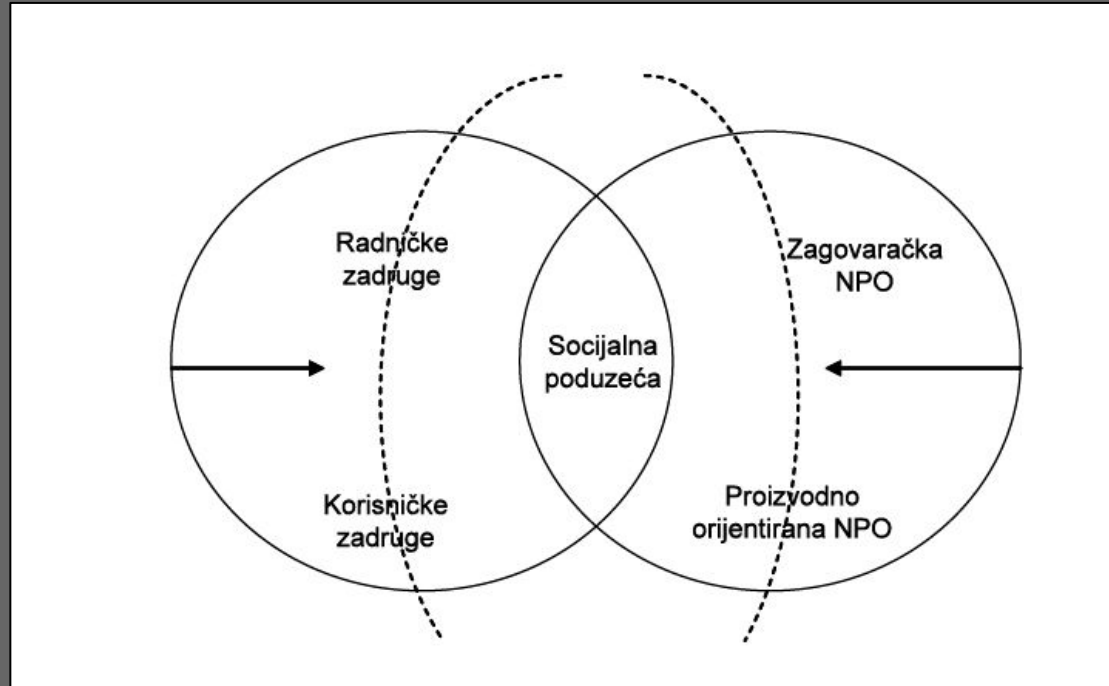
DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO

- IZGUBLJENI U PRIJEVODU - društveno - socijalno - solidarno?

SAD - društveno poduzetništvo - društveni poduzetnik - treći sektor

EU - društvena ekonomija - društveno poduzeće - društveno solidarna ekonomija - solidarna ekonomija (Latinska Amerika, Quebec, Sjever Afrike...)

DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO



EU pristup društvenom poduzeću	SAD pristup društvenom poduzetništvu
Kolektivna akcija	Individualna akcija
Radnički pokret ili vlada odgovara na socijalne teme	Poduzetnički (tržišni) odgovor na socijalne teme
Izgrađivanje društvenog kapitala i imovine	Brzo i efikasno postignuće ishoda u području socijalnih tema
Solidarnost i uzajamnost	Prvaci i agenti promjene
Komunikacija s dionicima	Privrženost 'viziji'
Demokracija (upravljanje odozdo)	Filantropija (upravljanje odozgo)
Društvena ekonomija	Bilo koji sektor

DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO

- Društvena ekonomija/Društveno poduzetništvo - Poslovanje temeljeno na načelima društvene, okolišne i ekonomske održivosti, pri čemu se stvoren višak prihoda u cijelosti ili većim dijelom ulaže za dobrobit zajednice.
- Društvenim poduzećem možemo nazvati ono poduzeće koje je u vlasništvu svojih zaposlenika i/ili članova lokalne zajednice, vođeno podjednako društvenim kao i tržišnim ciljevima, a upravljano zajednički na demokratskim načelima.

DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO

- Tri uvjeta:
 1. Ostvaranje svoje društvene misije prioritet
 2. Značajan dio profita se vraća u poslovanje ili društvu
 3. Demokratsko upravljanje i participacija

Strategija za razvoj društvenog poduzetništva u Republici Hrvatskoj za razdoblje 2015.-2020. (donesena u travnju 2015. godine)

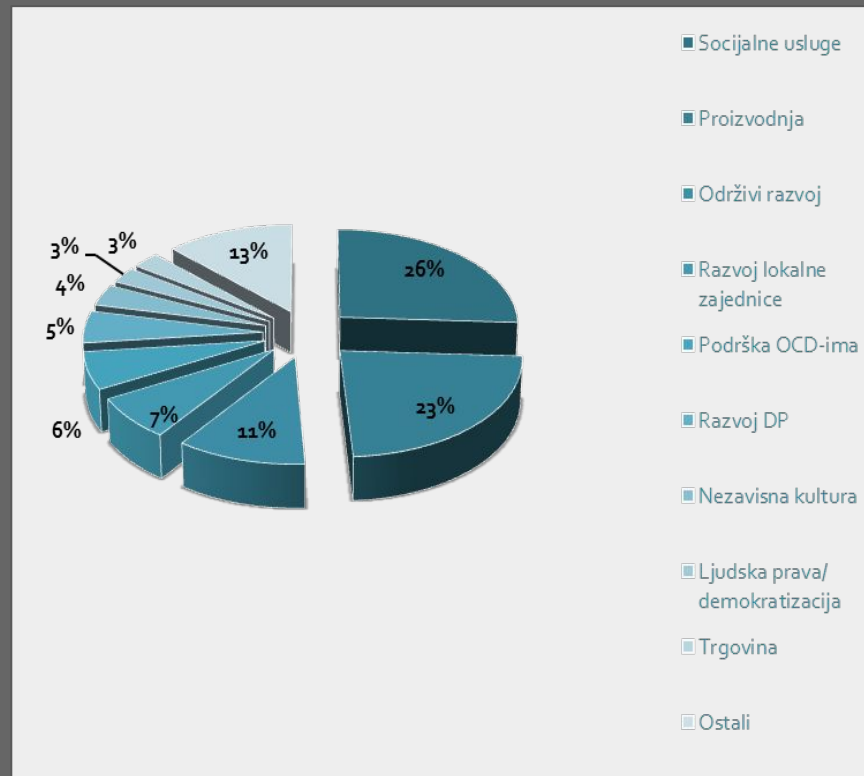
MATRICA ZA OPĆE DOBRO 5.0

VRIJEDNOSTI	LJUDSKO DOSTOJANSTVO	SOLIDARNOST I DRUŠTVENA PRAVDA	EKOLOŠKA ODRŽIVOST	TRANSPARENTNOST I SUODLUČIVANJE
AKTERI				
A: DOBAVLJAČI	A1 Dostojanstvo u lancu opskrbe 1 2 3 4 5 6 8 10 12	A2 Solidarnost i pravednost u lancu opskrbe 1 2 3 4 10 12	A3 Održivost u lancu opskrbe 6 7 12 13 14 15	A4 Transparentnost i suodlučivanje u lancu opskrbe 10
B: VLASNICI, INVESTITORI I FINANCIJSKI IZVORI	B1 Etička pozicija prema financijskim izvorima i resursima 8	B2 Socijalna pozicija u odnosu na financijske izvore i resurse 1 8	B3 Koristiti financijska sredstva sa pažnjom na utjecaj prema okolišu 3 6 7 8 9 11 13 14 15	B4 Vlasništvo i suodlučivanje 10 16
C: ZAPOSLENICI	C1 Dostojanstveni uvjeti rada i prava na radnom mjestu 3 10 12	C2 Nesigurni radni sporazumi 1 3 5 8	C3 Održivi životni stil zaposlenika 3 7 12 13 14 15	C4 Transparentnost i suodlučivanje u organizaciji 10
D: KORISNICI, KLIJENTI I POSLOVNI PARTNERI	D1 Pošten odnos prema kupcima 10 12	D2 Suradnja i solidarnost s drugim kompanijama 9 17	D3 Utjecaj korištenja i odlaganja roba i usluga na okoliš 6 7 12 13 14 15	D4 Transparentnost o proizvodima i participacija korisnika/klijenata 12
E: LOKALNA ZAJEDNICA I DRUŠTVO	E1 Svrha proizvoda i usluga i njihov utjecaj na društvo 3 4 5 8 9 10	E2 Doprinos lokalnoj zajednici 8 9 10 11 16 17	E3 Smanjenje utjecaja na okoliš 3 6 7 12 13 14 15 17	E4 Socijalna transparentnost i suodlučivanje u lokalnoj zajednici 10 16 17



DRUŠTVENA EKONOMIJA U HRVATSKOJ

- 112 aktera društvene ekonomije 2015. godine zapošljavalo 1115 osoba
- ukupni prihodi iznosili su preko 175 milijuna kuna, a prihodi od poduzetničkih aktivnosti – prodaje roba i usluga imaju udio od 46%
- Strategija?



DRUŠTVENA EKONOMIJA U HRVATSKOJ

- Prvo eko-turističko društveno poduzeće Zlatna greda d.o.o. koje sav prihod vraća organizaciji Zeleni Osijek



DRUŠTVENA EKONOMIJA U HRVATSKOJ

- ACT Grupa, Čakovec - ACT, ACT PrintLab, ACT Konto, Humana Nova, CEDRA Čakovec, Domaći vrt - 45 zaposlenih, preko 6 milijuna kuna



DRUŠTVENA EKONOMIJA U HRVATSKOJ

- Zadruga pivovara Brlog, Zadar



DRUŠTVENA EKONOMIJA U HRVATSKOJ

- Zadruga za dobru ekonomiju



DRUŠTVENA EKONOMIJA U HRVATSKOJ

- Zadruga za etično financiranje - etična banka

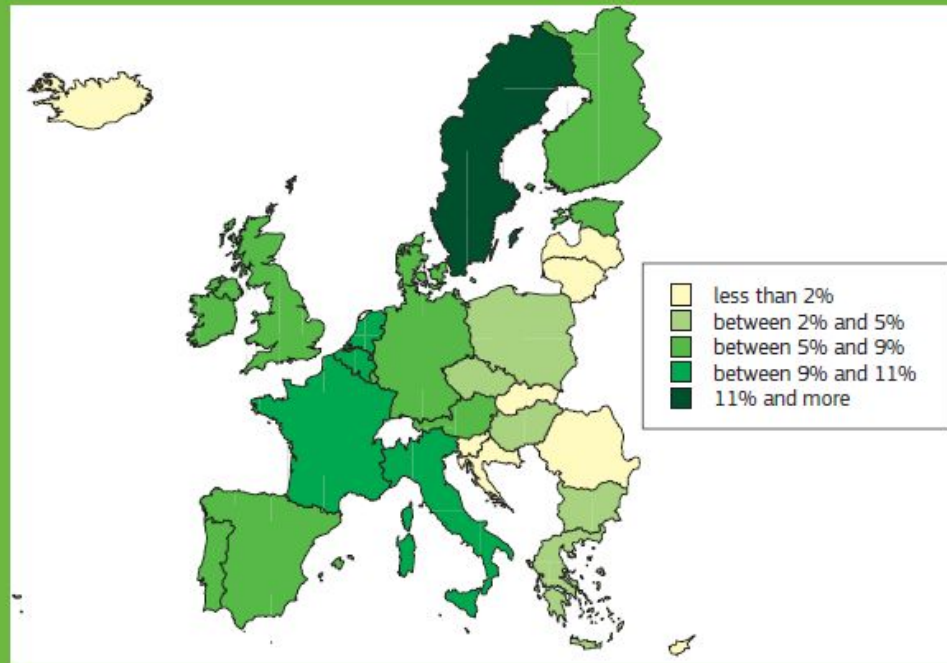


DRUŠTVENA EKONOMIJA U EU

- Stup društvene korisnosti
- Zapošljava oko 14,5 milijuna ljudi, oko 6,5% ljudi direktno
- **Otpornije na krizu – dio lokalnih zajednica!**
- Velika Britanija imala je 2011.godine gospodarstvo slabije za 1,7% nego 2008. godine, a sektor zadrugarstva jači čak 19,6%
- Čak i u zemljama iznimne, duboke i dugotrajne ekonomske krize kao što su Italija ili Španjolska, poduzeća i poslovni subjekti u sektoru društvene ekonomije lakše su je podnijeli i imali manji pad zaposlenosti, proizvodnje i prihoda, dapače u nekim područjima poput sektora (socijalnog) zadrugarstva zabilježeno je povećanje zaposlenosti

DRUŠTVENA EKONOMIJA U EU

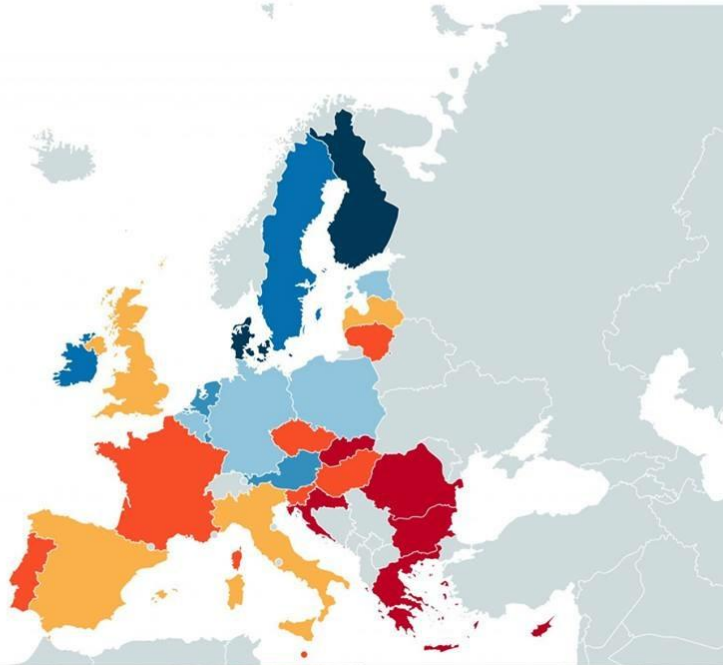
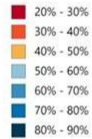
Social economy employment share by country



DRUŠTVENA EKONOMIJA U EU

How much people trust each other in EU countries

Generally speaking, most people in your country can be trusted (% of "Agree" answers)
- Eurobarometer 471 - April 2018



STAMBENE ZADRUGE I DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO



STAMBENE ZADRUGE I DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO



STAMBENE ZADRUGE I DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO

- **Stambene zadruge mogu također biti društvena poduzeća**
- **Imovina stambene zadruge kao resurs za stvaranje vrijednosti**
 1. **Financijski doprinos**
 2. **Socijalni doprinos**
 3. **Okolišni doprinos**

STAMBENE ZADRUGE I DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO



STAMBENE ZADRUGE I DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO



STAMBENE ZADRUGE I DRUŠTVENO PODUZETNIŠTVO

- Stambene zadruge kao lokalni ekosustavi namijenjeni zadovoljavanju potreba zadrugara, ali šire zajednice
- Stambena zadruga kao građevna jedinica globalne socijalne i ekonomske promjene kroz zajedničko upravljanje kolektivnim dobrima

RASPRAVA