

UDRU@ENJE STANARA BIHUSS SARAJEVO
ASSOCIATION OF TENANTS BIHUSS SARAJEVO
SARAJEVO - Musala 5/I
Phone: 387 33 471 392



International Union of Tenants

Povelja stanara

Prva verzija, usvojena na sastanku Vije}a IUT-a, Bergen, Norve{ka, 6. juna 1974.

Druga verzija, usvojena od strane Odbora IUT-a, Berlin, Njema~ka, 1. decembra 2001.

Druga verzija }e se zvani~no dostaviti Kongresu IUT-a u toku 2003/2004. godine.

I.

Pravo na stan

Pravo na adekvatan stan je obuhva}eno u brojnim me}unarodnim tekstovima koji govore o ljudskim pravima. IUT i organizacije njegove ~lanice tra`e po{tivanje prava na stan, adekvatan smje{taj i druge mjere za pobolj{anje `ivotnih uslova stanara.

Pravo na kvalitetan stan, koji se mo`e priu{titi i koji je pristupa~an, jeste univerzalno ljudsko pravo koje se mora zakonski provoditi u ustavima i zakonodavstvu svih zemalja.

Vlade zemalja moraju opredijeliti dovoljno sredstava za ostvarenje ovog prava a bogatije zemlje bi trebalo da obezbijede sredstva za one koji to nemaju.

IUT podr`ava napore na ja~anju dokumenata i deklaracija Ujedinjenih nacija do kraja.

Vidi Prilog 1. koji se odnosi na tekstove Ujedinjenih nacija.

II.

Priznavanje organizacija stanara

Nacionalni zakon treba priznati prava i anga`man organizacija stanara.

Nacionalni zakon treba za{tititi i olak{ati rad demokratskih organizacija stanara.

III.

Bez diskriminacije

Svako ima pravo na smje{taj dostojan ljudskog stanovanja. Vlasti imaju odgovornost da garantuju i obezbijede da nema diskriminacije na tr`i{tu stanova po osnovu rase, vjere, nacije, pola ili po nekom drugom osnovu.

IV.

Zdrav i dobar stan

Stanovi, prateći prostor i okolina stana moraju biti dobri, zdravi i bez prisustva materijala i supstanci koje mogu biti štetne po zdravlje.

Kuće vlasnik je zajedno sa stanarima odgovoran da osigura da se prostorije, održavaju i štite od materijala i supstanci koje mogu posebno štetiti djeci.

V.

Stanarina

Pravo na stan jedno od ljudskih prava, u skladu sa Univerzalnom deklaracijom o ljudskim pravima (1948, član 21.1) i Međunarodnim ugovorom Ujedinjenih nacija o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima (1966, član 11) stanarine se moraju utvrditi na razini koja se može priuštiti.

Stanarina mora biti u razumnoj proporciji sa prihodima.

Stanarine se trebaju odrediti uz udjelom stanara ili/i njegove/njene organizacije stanara. Ovo bi trebalo rezultirati zakonskim ugovorom koji treba da uredi i regulira zakupljenost za određeni vremenski period.

VI. Udjelom u donošenju odluka

Stanari moraju imati pravo na udjelom u procesu donošenja odluka preko njihovih organizacija.

a. Stanari pojedinačno trebaju imati prava:

- Osnivanja i rada organizacije stanara u cilju rješavanja određenih problema,
- pristupa efikasnim internim postupcima i žalbenom postupku,
- na posredovanje i usluge arbitraže,
- da se konsultuju sa tijelima koja su odgovorna za posmatranje, inspekciju i provjeru njihovih stambenih službi.

b. Priznate organizacije stanara trebaju imati prava na lokalnom, a gdje je prikladno i na državnom nivou:

- da budu dio procesa pregovaranja o utvrđivanju rente,
- da budu uključene u nastanak, praćenje i reviziju svih internih sporazuma i takođe u pitanja relevantna za susjedstvo, i bavljenje sa postupcima stanara,
- da budu uključene u svako tijelo koje je postavljeno da utvrdi radnje po postupcima stanara ili da obezbijedi nadoknadu štete stanarima.

c. Stanarima se treba dati pravo preko priznatih organizacija stanara:

- da pregovaraju o stanarini,
- da budu uključeni u tijela za posmatranje, inspekciju i provjeru odredbi njihovih stambenih službi,

- da zahtijevaju nezavisnu inspekciju stambenih slu`bi,
- da se konsultuju i potpuno uklju~e u razvoj i implementaciju svakog plana za djelovanje da se ispravi propust i da se ispune dogovoreni standardi slu`bi i ciljevi rada.

d. Zaštite aktivnosti

Vlasnici stambenih zgrada u kojima živi više porodica, kao i njihovi agenti, moraju dozvoliti stanarima i organizatorima stanara da obavljaju aktivnosti koje se odnose na osnivanje ili rad organizacije stanara, uključujući, ali ne ograničavajući se samo na:

- uspostavljanje kontakata sa stanarima i pružanje informacija stanarima,
- pomoć stanarima pri učestvovanju u aktivnostima organizacije stanara,
- vođenje redovnih sastanaka organizacije stanara na mjestu koje je dostupno stanarima i na način koji je potpuno nezavisan od predstavnika rukovodstva.

VII.

Sudovi za zakupničke sporove

Mora se donijeti zakonodavstvo koje obezbjeđuje posebne sudove za zakupničke sporove i/ili posredničke komisije, uključujući predstavnike organizacija stanara.

Broj predstavnika stanara i kućevlasnika mora biti proporcionalan.

Predsjedavajući mora biti nezavisan.

VIII.

Državni/društveni i privatni stanovi za iznajmljivanje - potreba raznovrsne ponude stanova

Društvo koje dobro funkcioniše treba različitije stanove s obzirom na veličinu i standard, za različite potrebe perioda života osobe.

Stan mora biti po vlastitom izboru osobe ako želi da posjeduje ili iznajmi stan.

Također društvo treba, da bi se izbjeglo razdvajanje i isključenost iz društva, dovoljan broj stanova u vlasništvu države, opštine ili druge ustanove koja je dodjeljena u ove svrhe.

Državni i/ili društveni stanovi trebaju biti jedan važan dio stanova u svakom društvu.

Privatni stan za iznajmljivanje je dopunski i vrijedan oblik stana za iznajmljivanje ali treba biti regulisan u zakonskim ugovorima kada se dođe do stanarine, stanarskog ugovora, odgovornosti službi i popravaka.

IX.

Bezbjedan zakup

Pitanje bezbjednog zakupa je svjesno prikazano zato što ima katalitički efekat - neizbježno dovodi do drugih procesa i pitanja koja su vitalna za obezbjeđenje održivog skloništa i usavršavanja.

Ujedinjene Nacije opisuju bezbjedan zakup kao sporazum između pojedinca ili grupe za zemlju ili stambeno vlasništvo koje kontroliše i reguliše pravni i administrativni okvir. Bezbjednost potiče iz činjenice da je pravo pristupa i upotreba zemlje i imovine zajamčena poznatim setom pravila i to pravo podliježe postupku.

- a. Osoba ili domaćinstvo treba imati bezbjedan zakup tako da su zaštićeni od nevoljnog uklanjanja iz njihovog stana, osim pod izuzetnim okolnostima, a i onda samo sredstvima

poznate i dogovorene zakonske procedure koja sama mora biti objektivna, ravnopravno primjenjiva, osporiva i nezavisna.

- b. Delo`acije iz socijalnih razloga se ne mogu prihvatiti bez da stanar dobije drugi odgovaraju}i smje{taj.
- c. Delo`acije iz dru{tvenih stanova na osnovu neispla}enih stanarina bi trebala biti nemogu}a jer je ova pojava ~esto posljedica lo{ih socijalno-ekonomskih prilika u dru{tvu.
- d. Davanja otkaza vlasniku, upravniku ili ku}evlasniku u unaprijed dogovorenom broju sedmica mo`e okon~ati zakup i pravo stanovanja. Vlasnik, upravnik ili ku}evlasnik mo`e okon~ati pravo na zakupninu iz odre}enog broja razloga koji su nabrojani u ugovoru o zakupu ili iznajmljivanju,
- e. Svim stanarima se mora dati puna za{tita protiv otkaza koji nije utemeljen na ~vrstim ~injenicama. Na socijalnoj osnovi se ne mo`e prihvatiti da se stanar delo`ira bez obezbje|ivanja drugog odgovaraju}eg smje{taja.

X.

Zahtjevi u pogledu kvaliteta

Pravo na u~e}je u procesu dono{enja odluka treba tako|e omogu}iti predstavni~kim organizacijama stanara da uti~u na kvalitet gradnje zajedni~kih slu`bi i susjedstva.

S obzirom na postoje}a prebivali{ta i kvartove IUT postavlja zahtjeve u pogledu kvaliteta.

- a. kvalitet gradnje,
- b. kvalitet zajedni~kih slu`bi,
- c. mjere za sprje~avanja provala i realizaciju bezbjednog susjedstva,
- d. da odvoji saobra}aj od stambenih ~etvrti, da ima dovoljno trotoara i igrali{ta i odgovaraju}ih zelenih povr{ina.
- e. dobri higijenski uslovi u pogledu ventilacije, smanjenja buke i pristupa pitkoj vodi u neposrednoj blizini stana.

a. Kvalitet gradnje

Ku}evlasnik je odgovaran za odr`avanje. Ako ku}evlasnik zanemari ovu odgovornost stanari moraju imati zakonske mogu}nosti da prisile ku}evlasnika da odr`ava svoju imovinu na prihvatljiv na~in.

Stanaru mora biti dozvoljeno, pod odre}enim pravilima i sporazumima sa ku}evlasnikom, da na~ini izmjene u enterijeru iznajmljenog stana.

Ku}evlasniku treba omogu}iti da odbije izmjene enterijera ako ima razloga da smatra da stanar nije sposoban za predlo`ene izmjene i da bi to snizilo vrijednost njegove imovine ili bi trebalo stru~ne i ovla{tene zanatlije.

U interesu je kako ku}evlasnika tako i stanara da se dugotrajni i po `ivotnu sredinu zdravi materijali koriste u odr`avanju postoje}ih zgrada, renoviranjima i izgradnji novih ku}a/stanova.

Ku}e se moraju graditi za pogodnost i pristup svih gra|ana uklju~uju}i i invalide.

b. Kvalitet zajedničkih službi

Odgovornost državnih vlasti je da garantuju pristup zajedničkim službama kao što je zdravstvena zaštita, škole, prodavnice, skupljanje smeća i javni prevoz.

c. Mjere za sprječavanje provala i realizaciju bezbjednog susjedstva

Odgovornost je kako kućevlasnika tako i državnih vlasti da stvore bezbjedno susjedstvo. To uključuje mjere kao što je ulična rasvjeta, sprječavanje provala i prilagođavanje socijalne sredine u sprječavanju nasilja i drugog nepoželjnog ponašanja.

d. Odvajanje saobraćaja od stambenih četvrti, dovoljno trotoara, igrališta i adekvatnih zelenih površina

Prioriteti se moraju dati javnom prevozu u stambenim zonama. Upotreba privatnih automobila se mora izbjegavati u okviru stambene zone. Pješaci i biciklisti moraju imati prioritet.

Stambena zona treba imati dovoljno otvorenog prostora i zelenih površina kao i igrališta.

Treba postojati mogućnost zadovoljenja potreba i za kretanjem na zraku i za rekreacijom.

e. Adekvatni higijenski uslovi s obzirom na ventilaciju, smanjenje buke i dostupnost pitke vode u neposrednoj blizini stana

Svi stanovi trebaju imati neposredan pristup higijenskim kapacitetima, kao što su toaleti ili drugi zadovoljavajući aranžmani, kanalizacioni odvodi i kupatila. Pitka voda treba biti uvedena u stanove, ili eventualno u neposrednoj blizini.

Kuhinja treba imati dovoljno ventilacije. Trebaju se graditi stanovi takvog kvaliteta da je buka, izvana ili iz drugih stanova, smanjena na prihvatljivu razinu.



Tekstovi Ujedinjenih nacija koji se odnose na stanovanje i adekvatan smještaj

A. Univerzalna deklaracija o ljudskim pravima (Skupština UN 1948)

"Svako ima pravo na životni standard adekvatan za zdravlje i blagostanje njega i njegove porodice, uključujući hranu, odjeću, stan, ljekarsku zaštitu i potrebne socijalne usluge ... (član 21.1.)

B. Međunarodni ugovor o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima (1966.)

"...pravo svakoga na adekvatan životni standard za njega i njegovu porodicu, uključujući hranu, odjeću, stan i stalno poboljšavanje životnih uslova države ... (član 11)

Ratifikovalo ga je 106 država uključujući sve zemlje Evropske Unije.

C. Međunarodni ugovor o uklanjanju svih oblika rasne diskriminacije (1965).

D. Konvencija o uklanjanju svih oblika diskriminacije žena (1979.)

E. Konvencija o pravima djeteta (1989.)

F. Konvencija koja se odnosi na status izbjeglica (1951.)

G. Vankuverska deklaracija o ljudskim naseljima (1976.)

Ova Deklaracija ponavlja načela Univerzalne deklaracije o ljudskim pravima i traži da politika za ljudska naselja bude u skladu sa univerzalnim ljudskim pravima.

"Odgovarajuće sklonište i službe su osnovno ljudsko pravo koje obavezuje da se osigura njihovu dostupnost svim ljudima...

Uklanjanje socijalnog i rasnog razdvajanja je, *inter alia*, od posebnog značaja, a ostvarivo je kroz bolje usklađene zajednice koje se sastoje od različitih socijalnih grupa, zanimanja, stanova i pogodnosti." (Odjeljak III,8)

H. Stambeni program, Istanbul 1996.

Poglavlje IV

§ 8 Adekvatno sklonište za sve

"Od usvajanja Univerzalne deklaracije o ljudskim pravima iz 1948. pravo na odgovarajuću stan je priznato kao važna komponenta prava na odgovarajući životni standard. Sve vlade, bez izuzetka, imaju odgovornost u sektoru skloništa."

§68 g "Promovirati ponudu pojedinih kuća za iznajmljivanje i zakonska prava i obaveze kako stanara tako i vlasnika."

§72 h "Razvijati odgovarajuće fleksibilne dokumente za regulisanje stambenog tržišta, uključujući kuće za iznajmljivanje, i vodeći računa o posebnim potrebama ugroženih grupa".

§81 f" Ohrabriti privatni sektor da mobilizuje resurse da zadovolji različite stambene zahtjeve, uključujući stanove za iznajmljivanje te održavanje i rehabilitaciju.