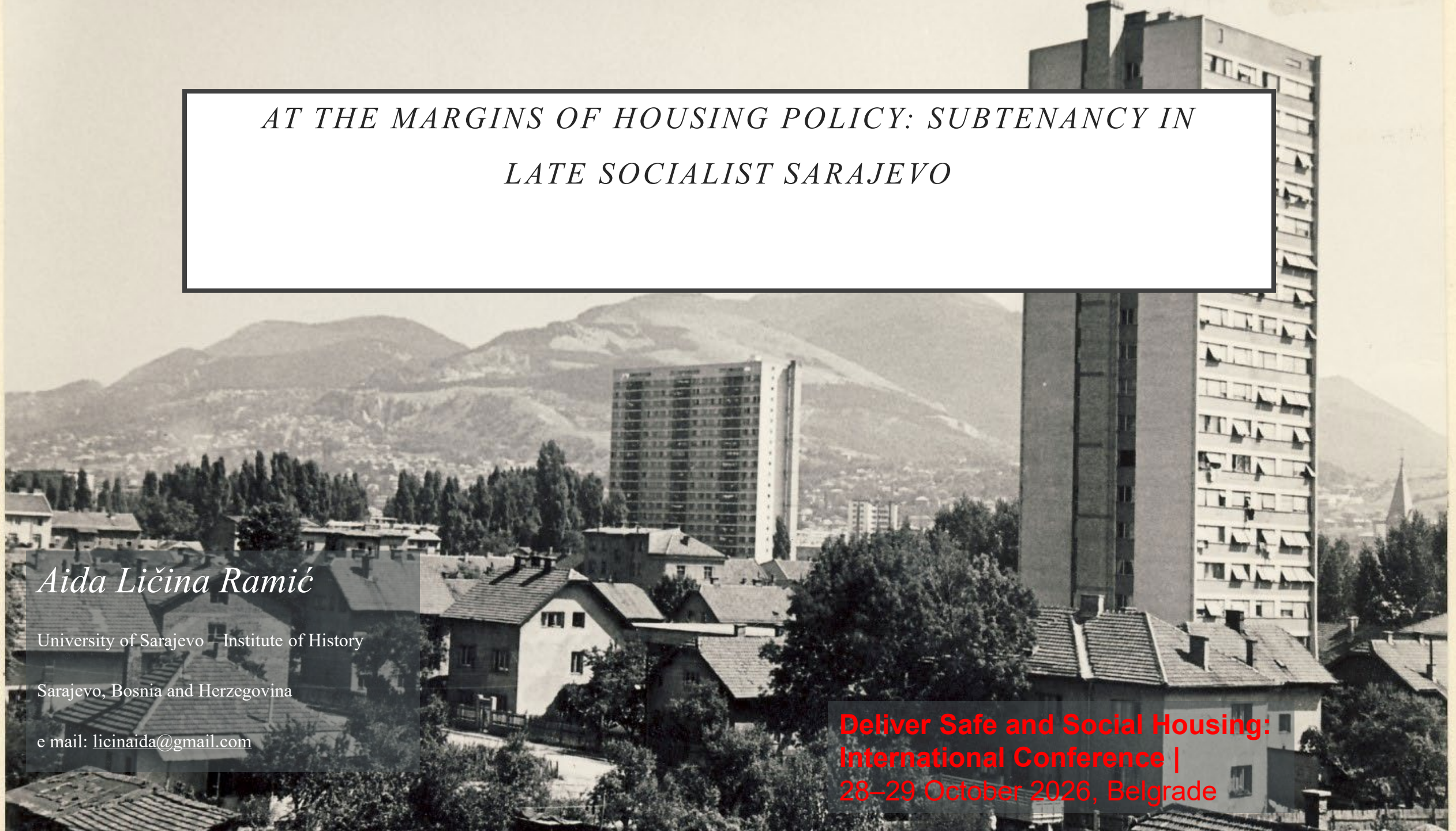
AT THE MARGINS OF HOUSING POLICY: SUBTENANCY IN LATE SOCIALIST SARAJEVO



Aida Ličina Ramić

University of Sarajevo – Institute of History

Sarajevo, Bosnia and Herzegovina

e mail: licinaida@gmail.com

Deliver Safe and Social Housing: International Conference |
28–29 October 2026, Belgrade

“15 RENTED ROOMS IN JUST 10 YEARS“

“Sometimes he had to find another place to sleep, even though he regularly paid his rent.”

Oslobođenje, 27. mart 1972.

EVERYDAY REALITY

Housing insecurity and frequent moves

OFFICIAL HOUSING POLICY

Subtenants largely overlooked

HOUSING OPTIONS IN SOCIALIST YUGOSLAVIA

- THREE WAYS TO SECURE HOUSING:



Socially owned apartments

- Occupancy rights · Low rents · Long-term security
- The most desirable option



Private housing

- Building or buying a house or apartment
- Financial resources required



Subtenancy

- Rented rooms or apartments
- Limited security
- ·Often informal agreements

SARAJEVO: URBAN GROWTH AND HOUSING DEMAND

RAPID URBANIZATION AND HOUSING EXPANSION

- POPULATION **180,000 → 450,000** 1948–1981
- APARTMENTS **90,000 → 127,000** 1971–1981

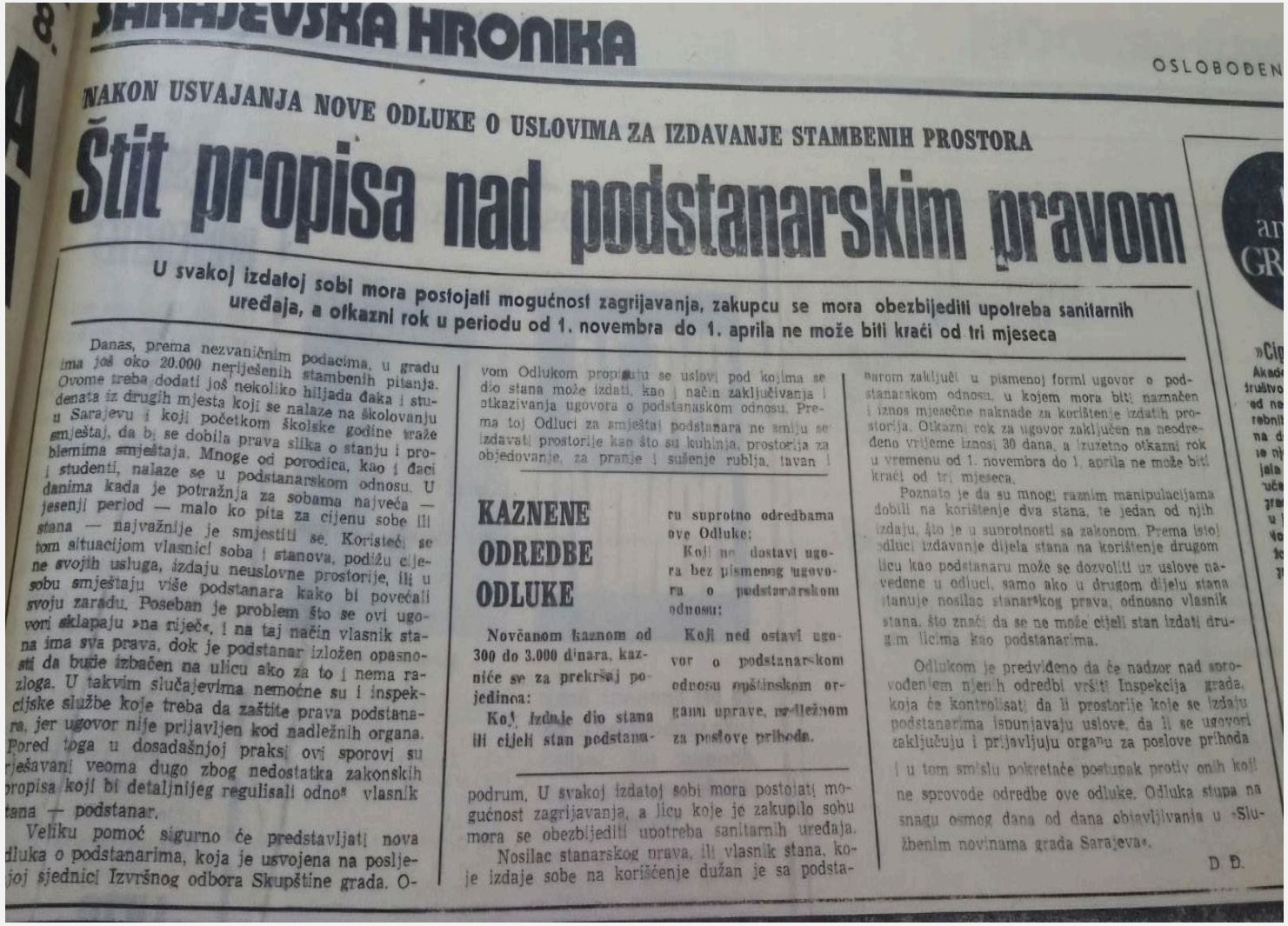
- HOUSING STRUCTURE

More than half of all apartments were socially owned

ESTIMATED SUBTENANTS · 1972

- **25,000 (***Oslobođenje*, 21 August 1972)

Oslobođenje, august 1972.



SARAJEVSKA HRONIKA

OSLOBOĐEN

NAKON USVAJANJA NOVE ODLUKE O USLOVIMA ZA IZDAVANJE STAMBENIH PROSTORA

Štit propisa nad podstanarskim pravom

U svakoj izdatoj sobi mora postojati mogućnost zagrijavanja, zakupcu se mora obezbijediti upotreba sanitarnih uređaja, a otkazni rok u periodu od 1. novembra do 1. aprila ne može biti kraći od tri mjeseca

Danas, prema nezvaničnim podacima, u gradu ima još oko 20.000 neriješenih stambenih pitanja. Ovome treba dodati još nekoliko hiljada đaka i studenata iz drugih mjesta koji se nalaze na školovanju u Sarajevu i koji početkom školske godine traže smještaj, da bi se dobila prava slika o stanju i problemima smještaja. Mnoge od porodica, kao i đaci i studenti, nalaze se u podstanarskom odnosu. U danima kada je potražnja za sobama najveća — jesenji period — malo ko pita za cijenu sobe ili stana — najvažnije je smjestiti se. Koristeći se tom situacijom vlasnici soba i stanova, podižu cijene svojih usluga, izdaju neuslovne prostorije, ili u sobu smještaju više podstanara kako bi povećali svoju zaradu. Poseban je problem što se ovi ugovori sklapaju »na riječ«, i na taj način vlasnik stana ima sva prava, dok je podstanar izložen opasnosti da bude izbačen na ulicu ako za to i nema razloga. U takvim slučajevima nemoćne su i inspekcijske službe koje treba da zaštite prava podstanara, jer ugovor nije prijavljen kod nadležnih organa. Pored toga u dosadašnjoj praksi ovi sporovi su rješavani veoma dugo zbog nedostatka zakonskih propisa koji bi detaljnijeg regulisali odnos vlasnik stana — podstanar.

Veliku pomoć sigurno će predstavljati nova Odluka o podstanarima, koja je usvojena na posljednjoj sjednici Izvršnog odbora Skupštine grada. Ovom Odlukom propisuju se uslovi pod kojima se dio stana može izdati, kao i način zaključivanja i otkazivanja ugovora o podstanarskom odnosu. Prema toj Odluci za smještaj podstanara ne smiju se izdavati prostorije kao što su kuhinja, prostorija za objedovanje, za pranje i sušenje rublja, tavan i podrum. U svakoj izdatoj sobi mora postojati mogućnost zagrijavanja, a licu koje je zakupilo sobu mora se obezbijediti upotreba sanitarnih uređaja.

KAZNENE ODREDBE ODLUKE

Novčanom kaznom od 300 do 3.000 dinara, kazniće se za prekršaj pojedinca:

Koji izdaje dio stana ili cijeli stan podstanaru suprotno odredbama ove Odluke;

Koji ne dostavi ugovora bez pismenog ugovora o podstanarskom odnosu;

Koji ned ostavi ugovor o podstanarskom odnosu opštinskom organu uprave, nadležnom za poslove prihoda.

Nosilac stanarskog prava, ili vlasnik stana, koje izdaje sobe na korišćenje dužan je sa podstanarom zaključi u pismenoj formi ugovor o podstanarskom odnosu, u kojem mora biti naznačen i iznos mjesečne naknade za korištenje izdatih prostorija. Otkazni rok za ugovor zaključen na neodređeno vrijeme iznosi 30 dana, a izuzetno otkazni rok u vremenu od 1. novembra do 1. aprila ne može biti kraći od tri mjeseca.

Poznato je da su mnogi raznim manipulacijama dobili na korištenje dva stana, te jedan od njih izdaju, što je u suprotnosti sa zakonom. Prema istoj odluci izdavanje dijela stana na korištenje drugom licu kao podstanaru može se dozvoliti uz uslove navedene u odluci, samo ako u drugom dijelu stana stanuje nosilac stanarskog prava, odnosno vlasnik stana, što znači da se ne može cijeli stan izdati drugim licima kao podstanarima.

Odlukom je predviđeno da će nadzor nad sprovođenjem njenih odredbi vršiti Inspekcija grada, koja će kontrolisati da li prostorije koje se izdaju podstanarima ispunjavaju uslove, da li se ugovori zaključuju i prijavljuju organu za poslove prihoda i u tom smislu pokretaće postupak protiv onih koji ne sprovode odredbe ove odluke. Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u »Službenim novinama grada Sarajeva«.

D Đ.

EVERYDAY REALITY
High rents and poor living conditions

NEW REGULATIONS · 1975
Minimum standards and notice periods

THE MAIN PROBLEM
Verbal agreements and limited protection

The gap between legal protection and everyday reality.



VSKA HRONIKA

KLUPKO SE POČELO ODMOTAVATI

IMAJU KUĆU, BOGATE SE STANOM

U Novom gradu nešto novo! Javna je, naime, tajna da je većina sarajevskih podstanara (cijeni se da ih u gradu ima i do 100 hiljada) dovedena u gotovo najamni položaj jer im njihovi stanodavci diktiraju svakojake uvjete stalno prijeteći otkazom, istovremeno ubirući ekstraprofite i nezakonito se bogateći. No, ovo neće biti priča o podstanarima, već o nekoliko njihovih »gazda«, koji imaju po dva stana, nekad privatnu kuću; o onima što ne prijavljuju podstanare, kalkulišu se stanarskim pravom...

Komisija za stambeno-komunalne i inspekcijske poslove ovih je dana krenula u serioznu akciju kontrole korištenja stanova i provjere nosilaca stanarskog prava u opštini Novi grad. Evo i prvih rezultata.

Ljubiša Jovanović, nosilac je stanarskog prava dvoiposobnog stana u Ulici Socijalističke revolucije broj 17/9, a stan je vlasništvo »Energoinvestovog« OOUR-a »Tehnički servis«. I, dok Jovanović sa suprugom lijepo živi u kući na Butmirskoj cesti 5-a, u dvosobni su stan primili čak pet podstanara. Da bi odvratili pozornost nadležnih organa, Ljubiša Jovanović je sklopio ugovor sa dva podstanara, a Ana Jovanović sa tri, i to za naknadu po hiljadu dinara mjesečno. Podstanari – studenti, međutim, kažu kako svako od njih plaća po 2.000 dinara mjesečno a od Nove godine im je »obećano« povećanje od po 500 dinara.

najmio pa izdao

Već davne 1972. godine nosilac stanarskog prava Mladen Ivković izdaje stan (dvosoban) Ljubu Mataradžiji, zaposlenom u »Unioninvestovom« OOUR-u »Uniklima« a Mataradžiji nakon što je dobio i uselio u novi dvosoban stan, pravi transakciju: direktoru »Transjugo-« predstavništva u Sarajevu Bedrudinu Du- izdaje stan u kojem je do te, 1979. godine, ovao. Stan je izdat na pet godina za 000 dinara. Duran je Mataradžiji isplatio u u 80 hiljada dinara a za ostatak ugovorene kupio mu namještaj za novouseljeni stan. stan u Ulici Palmira Toljatija 31/5, čiji je ac stanarskog prava pomenuti Ivković, ištvo je Skupštine opštine Stari grad.

U Novom gradu su krenuli u odlučnu akciju kontrole korištenja stanova i provjere nosilaca stanarskog prava ● Juče su objelodanjena imena nekih prekršilaca ● Hoće li akcija imati odjeka i u drugim gradskim opštinama?

ŽIVOJIN RADOSAVLJEVIĆ:

ZAŠTITIĆEMO PODSTANARE

U ovakvim prilikama najdeblji kraj do sada »izvlačili« su podstanari, koji su po kratkom postupku tjerani iz stanova na ulicu. Pitanje šta će biti sa podstanarima u ovoj prilici postavili smo Živojinu Radosavljeviću, predsjedniku Komisije za stambeno-komunalne i inspekcijske poslove SO Novi grad?

– Zakonom ćemo zaštititi osnovna građanska prava podstanara a to je stav i nadležnih organa Skupštine opštine i društveno-političkih organizacija. Vodićemo računa da se bar do aprila iduće godine nijedan podstanar ne izbaci iz stana u kom se sada nalazi. Poručujemo svim podstanarima, koji budu imali neprilike sa »gazdama« u tom smislu, da se obrate Komisiji za stambeno-komunalne i inspekcijske poslove radi zaštite njihovih prava!

Vlasnik dvosobnog stana u Prvomajskoj ulici na broju 92 je ŽTO Sarajevo a u njemu je trebalo da stanuje Ramiz Kaljanac. Međutim, od 1978. godine Ramiz Kaljanac stan izdaje, a prema izjavama stanara u zgradi i odgovornih u Mjesnoj zajednici, on posjeduje kuću i kafanu »Centar Jugoslavije« u Rakovici. Kako nam rekoše u Komisiji za stambenokomunalne i inspekcijske poslove SO Novi grad, u ŽTO-u su već pokrenuli postupak protiv Kaljanca.

Vlasnik pojma nema

U istoj ulici, samo na broju 108, Emir Čengić već nekoliko godina izdaje garsonijeru, čiji je vlasnik RU »Đuro Đaković«. Nekoliko brojeva dalje u Prvomajskoj, na broju 112, stanuje Milorad Ravaš, kome je garsonijeru izdala Milena Paulik. Ona sada živi u Osijeku, a vlasnik stana Gradski odbor SUBNOR-a, vjerovatno i ne zna za ovu rabotu. Kada su preselili u novi stan na Alipašinom polju, Stjepan Stjepanović i supruga mu izdali su garsonijeru u istom ulazu u Prvomajskoj (broj 112) a vlasnik stana – SO Centar, već je pokrenuo postupak protiv domišljatih supružnika. Građevinska RO »Bosna« vlasnik je jednog stana koji donosi »dopunsku« zaradu Bošku Samardžiji. On živi u kući u Lukavačkoj broj 26, a jednosoban stan u Bosanskoj ulici broj 2, izdao je »onako pod kiriju«. Kada je Nevzeta Delić–Nuhefendić od »Žraka« dobila dvoiposoban stan na Alipašinom polju, u »svoju« garsonijeru u Bosanskoj ulici broj 12, uselila je – djevera!

Kazna i za utaju poreza

Eto, ovo je do sada otkriveno, a akcija se nastavlja. Šta »sljeduje« nosiocima stanarskog prava koji su činili ove »stanodavne« transakcije? Sigurno će platiti kazne za neprijavljivanje podstanara, retroaktivno porez (odnosno utaju poreza) od trenutka kada su izdali stanove i vratiti nezakonito stečenu dobit. Trebalo bi da uslijede i mjere vlasnika ovako izdavanih stanova. Posebno je pitanje kako su neki od njih mogli imati kuću, a dobiti stan, imati dva, pa izdavati jedan...

Akcija je, eto, u Novom gradu krenula. Pitanje je samo šta rade nadležni organi u drugih devet gradskih opština? Hoće li i ovo »preslušavanje« vlasnika i nosilaca stanarskih prava ostati samo kao »poen« jedne opštine, a ne cjelovita akcija jednog grada?

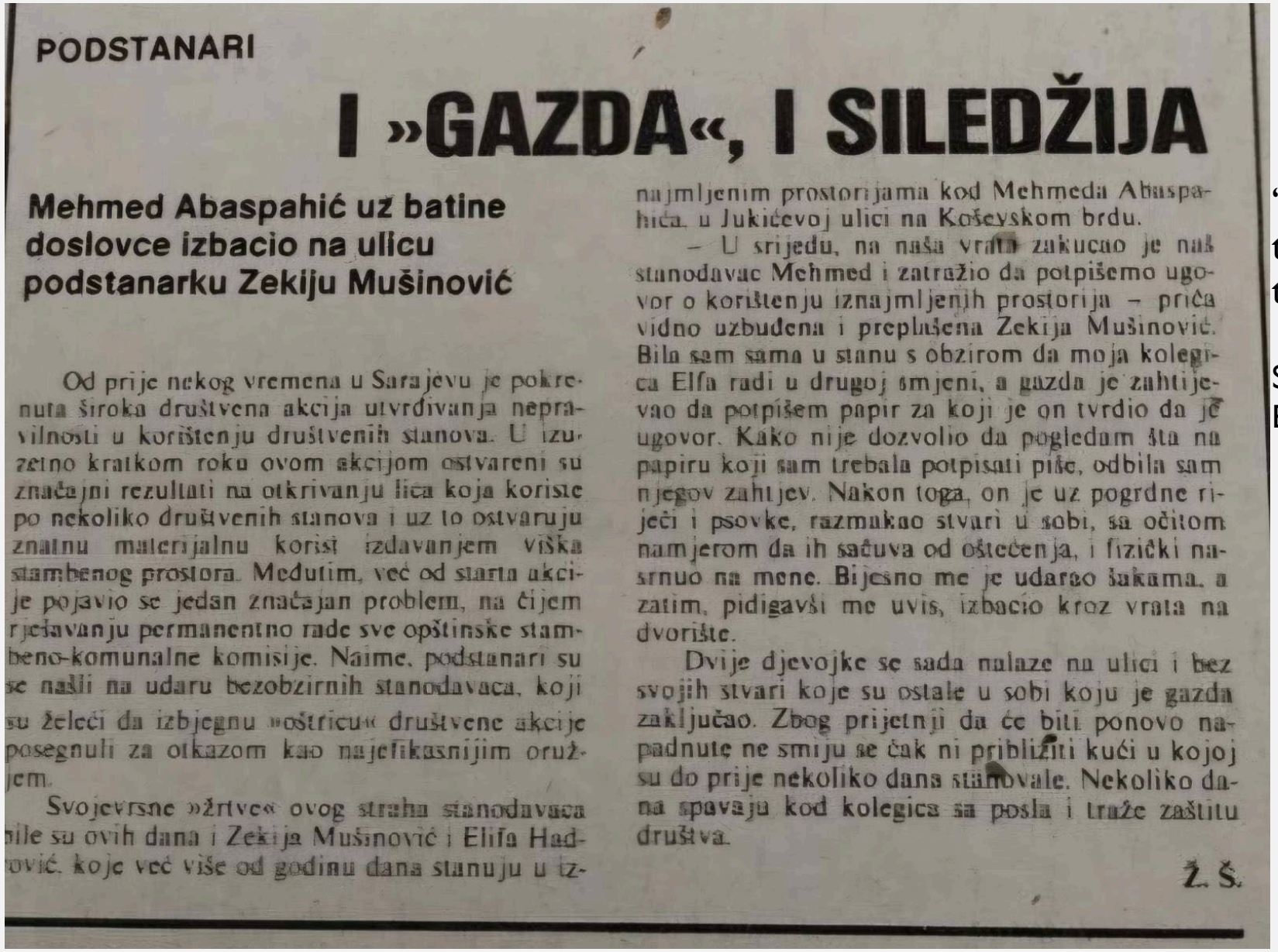
R. ĆERIMAGIĆ

Oslobođenje, November 1982.

"*The Unravelling Has Begun. They Have a House, Yet Profit from a Flat*"

"Ljubiša Jovanović held occupancy rights to a two-and-a-half-room apartment at 17/9 Socijalističke revolucije Street, owned by Energoinvest's Technical Services unit. While Jovanović and his wife lived comfortably in their house on Butmirska cesta, they rented the socially owned apartment to as many as five subtenants. To avoid attracting the attention of the authorities, Ljubiša signed rental agreements with two subtenants and Ana Jovanović with three, each stating a monthly rent of 1,000 dinars.

However, the subtenants, who were students, claimed that each of them actually paid 2,000 dinars per month and had been told that their rent would increase by another 500 dinars in the new year."



PODSTANARI

I »GAZDA«, I SILEDŽIJA

Mehmed Abaspahić uz batine doslovce izbacio na ulicu podstanarku Zekiju Mušinović

Od prije nekog vremena u Sarajevu je pokrenuta široka društvena akcija utvrđivanja nepravilnosti u korištenju društvenih stanova. U izuzetno kratkom roku ovom akcijom ostvareni su značajni rezultati na otkrivanju lica koja koriste po nekoliko društvenih stanova i uz to ostvaruju znatnu materijalnu korist izdavanjem viška stambenog prostora. Međutim, već od starta akcije je pojavio se jedan značajan problem, na čijem rješavanju permanentno rade sve opštinske stambeno-komunalne komisije. Naime, podstanari su se našli na udaru bezobzirnih stanodavaca, koji su želeći da izbjegnu »oštricu« društvene akcije posegnuli za otkazom kao najefikasnijim oružjem.

Svojevrsne »žrtve« ovog straha stanodavaca bile su ovih dana i Zekija Mušinović i Elifa Hadžović, koje već više od godinu dana stanuju u iznajmljenim prostorijama kod Mehmeda Abaspahića, u Jukićevoj ulici na Koševskom brdu.

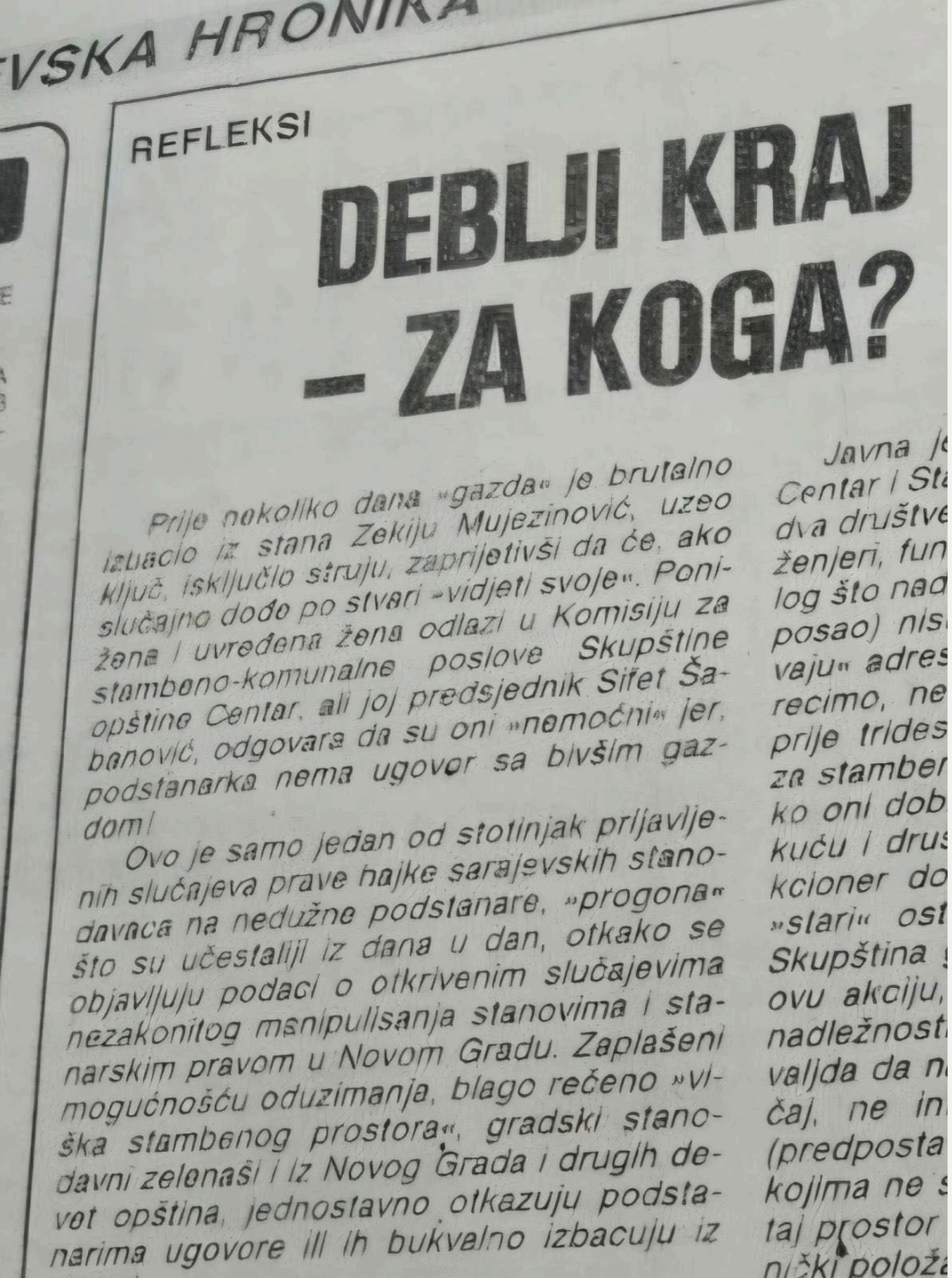
– U srijedu, na naša vrata zakucao je naš stanodavac Mehmed i zatražio da potpišemo ugovor o korištenju iznajmljenih prostorija – priča vidno uzbuđena i preplašena Zekija Mušinović. Bila sam sama u stanu s obzirom da moja koleginica Elfa radi u drugoj smjeni, a gazda je zahtijevao da potpišem papir za koji je on tvrdio da je ugovor. Kako nije dozvolio da pogledam šta na papiru koji sam trebala potpisati piše, odbila sam njegov zahtjev. Nakon toga, on je uz pogrdne riječi i psovke, razmaknuo stvari u sobi, sa očitom namjerom da ih sačuva od oštećenja, i fizički nasrnuo na mene. Bijesno me je udarao šakama, a zatim, pidigavši me uvis, izbacio kroz vrata na dvorište.

Dvije djevojke se sada nalaze na ulici i bez svojih stvari koje su ostale u sobi koju je gazda zaključao. Zbog prijetnji da će biti ponovo napadnute ne smiju se čak ni približiti kući u kojoj su do prije nekoliko dana stanovale. Nekoliko dana spavaju kod kolegica sa posla i traže zaštitu društva.

Ž. Š.

"He furiously punched me with his fists, then lifted me up and threw me out through the door into the courtyard."

Source:"I 'Gazda', i siledžija" (A Landlord and a Bully), *Oslobođenje*, December 1982.



VSKA HRONIKA

REFLEKSI

DEBLJI KRAJ – ZA KOGA?

Prije nekoliko dana »gazda« je brutalno izbacio iz stana Zekiju Mujezinović, uzeo ključ, isključio struju, zaprijetivši da će, ako slučajno dođe po stvari »vidjeti svoje«. Ponižena i uvrijeđena žena odlazi u Komisiju za stambeno-komunalne poslove Skupštine opštine Centar, ali joj predsjednik Sifet Šabanović, odgovara da su oni »nemoćni« jer, podstanarka nema ugovor sa bivšim gazdom!

Ovo je samo jedan od stotinjak prijavljenih slučajeva prave hajke sarajevskih stanodavaca na nedužne podstanare, »progona« što su učestaliji iz dana u dan, otkako se objavljuju podaci o otkrivenim slučajevima nezakonitog manipulisanja stanovima i stanarskim pravom u Novom Gradu. Zaplašeni mogućnošću oduzimanja, blago rečeno »viška stambenog prostora«, gradski stanodavni zelenaši i iz Novog Grada i drugih devet opština, jednostavno otkazuju podstanarima ugovore ili ih bukvalno izbacuju iz

Javna je
Centar i Sta
dva društve
ženjeri, fun
log što nad
posao) nis
vaju« adres
recimo, ne
prije trides
za stamber
ko oni dob
kuću i drus
kcioner do
»stari« ost
Skupština
ovu akciju,
nadležnost
valjda da n
čaj, ne in
(predposta
kojima ne s
taj prostor
nički položa

"A few days ago, the 'landlord' brutally evicted Zekija Mujezinović, took away her key, cut off the electricity, and threatened her if she dared to return for her belongings. Humiliated and insulted, she turned to the Housing and Communal Affairs Commission of the Centar Municipal Assembly. However, its chairman, Sifet Šabanović, told her that they were 'powerless' because she had no rental agre ement with her former landlord."

"Who Gets the Short End of the Stick?", *Oslobođenje*, December 1982.

52 - Rent subsidy recipients
Across 65 municipalities in Bosnia and Herzegovina, during the first nine months of 1986. The main obstacle: the requirement for a written rental agreement.

Archives of Bosnia and Herzegovina (ABiH), Republican Conference of the Socialist Allianc e of Working People of Bosnia and Herzegovina (RK SSRNBiH), Information on Housing Cost Subsidies, February 1987.

CONCLUSION

- ✓ Subtenancy was an important but largely overlooked part of socialist housing.
- ✓ Legal rights did not always translate into protection in everyday life.
- ✓ Housing security remained deeply unequal, even within the socialist housing system

THANK YOU FOR YOUR ATTENTION!