

ФОНД ЗА СТАМБЕНУ ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ НИШ – НИШ
(1956–1966), 1956–1967. ГОДИНЕ

Апстракт: Фонд за стамбену изградњу општине Ниш - Ниш значајан је по томе што је учествовао у кредитирању стамбене изградње, доградњи и довршењу нових стамбених зграда на подручју града Ниша од 1956. до 1965. године.

Кључне речи: фонд, стамбена изградња, кредитирање, локације.



Јединствени градски фонд за кредитирање стамбене изградње на подручју града Ниша основан је одлуком Народног одбора среза Ниш бр.15889/56 од 27. фебруара 1956.¹ Био је наменски фонд чија су се средства употребљавала првенствено за одобравање зајмова за изградњу, доградњу или довршење нових стамбених зграда.² То је самостални друштвени фонд, који је имао својство правног лица и пословао према начелима привредног рачуна.³ Средства Фонда образују се: од доприноса за стамбену изградњу по Закону о доприносу за стамбену изградњу, од камате на средства фонда, уложена код Банке, од камате на одобрене зајмове из Фонда, од донација и других прихода које су улагале политичко-територијалне јединице, од поклона, зајмова и наменских улога привредних организација из средстава за самостално располагање, од средстава из Републичког фонда за кредитирање стамбене изградње, од уложених новчаних средстава стамбених задруга, и наменских улога физичких лица на основу посебног уговора са Фондом, од отплата зајмова и др.⁴ Средства градског фонда улажу се на посебан рачун код Комуналне банке.

Све послове у вези са управљањем фондом вршио је Управни одбор фонда, који именује Народни одбор општине Ниш. Управни одбор фонда имао је председника, најмање пет чланова и секретара. Председник је морао да буде из редова Већа НОО-е, а чланови су се именовали из привредних, друштвених и синдикалних организација, као и из редова грађана. Управни одбор фонда је вршио следеће послове: доносио правила фонда уз сагласност НОО-е, састављао и подносио пре почетка сваке године НОО-е план употребе средстава на основу којег су се

¹ Историјски архив Ниш, Фонд за стамбену изградњу општине Ниш (у даљем тексту ИАН, ФСИО Ниш), кутија 1, Решење СО Ниш о упису Фонда у регистар установа са самосталним финансирањем од 28. августа 1963.

² ИАН, ФСИО Ниш, кут. 1, Правила Јединственог градског фонда за кредитирање стамбене изградње на подручју града Ниша од 13. априла 1956.

³ Исто.

⁴ Исто.

утврђивале смернице за њихову употребу, састављао и подносио на одобрење по истеку сваке године НОО-е завршни рачун фонда, заједно са извештајем о изградњи станова у протеклој години, закључивао уговоре о улозима у фонд, прописивао обрасце за пословање фонда, доносио одлуке о одобравању односно одбијању зајмова, водио пословање фонда, прикупљао податке и анализе од Банке у вези са пословањем фонда и подносио НОО-е извештаје о свом раду и о стању средстава фонда, предлагао НОО-е одговарајуће мере у вези са пословањем и управљањем фонда и вршио све остале послове у вези са управљањем фондом.⁵

На седници Управног одбора фонда одржаној дана 13. априла 1960, Јединствени градски фонд за кредитирање стамбене изградње променио је назив у Фонд за стамбену изградњу општине Ниш у Нишу.⁶ Фонд је основан Законом о финансирању стамбене изградње („Сл. лист ФНРЈ“ бр. 47/59), који је почео да се примењује од 1. јануара 1960.⁷ Тиме је измењена улога и положај ранијег Фонда за кредитирање стамбене изградње који је пословао на принципима укинutih прописа. Фонд је ступио у пословна удружења чија је делатност уско повезана са стамбеном изградњом, и заснивао трајне пословне односе са привредним или другим организацијама ради остваривања својих задатака. У циљу развијања својих пословних делатности Фонд је имао своје пословне службе и оснивао погоне.⁸ Средства Фонда користила су се: за давање зајмова за изградњу, довршење, доградњу, односно за велике оправке стамбених зграда и станова, као и за изградњу комуналних објеката непосредно везаних за стамбену изградњу, за финансирање изградње стамбених зграда и станова, код којих се Фонд појављивао као инвенститор, ради продаје стамбених зграда и станова, или ради давања ових на коришћење, за изградњу пословног простора и пословних зграда у оквиру прихода од пословних просторија и пословних зграда.⁹

Фонд је располагао извесном резервом, чију је висину за сваку годину одређивао унапред одбор који је имао укупно 11 чланова, укључујући у тај број и директора фонда.¹⁰ На 55-тој седници Управног одбора фонда за в.д. директора је постављен Петровић Ђурђан који је ступио на дужност 1. маја 1960,¹¹ а његове послове је од 1. новембра 1962.¹² наставио да ради Вулчевић Љубомир. НОО-е Ниш на заједничкој седници оба већа од 11. априла 1963. доноси решење о постављењу Томић Владимира, досадашњег директора грађевинског предузећа „Грађевинар“, Ниш.¹³ Директор фонда руководио је непосредно пословањем фонда, и за свој рад одговарао Управном одбору фонда и НОО-е Ниш. На основу статута који је Фонд усвојио маја 1965, Фондом је управљао Управни одбор и Савет радне заједнице. Директор Фонда организовао је процес рада, општу и стручну

⁵ ИАН, ФСЦИО Ниш, кут. 1, Правила Јединственог градског фонда за кредитирање стамбене изградње на подручју града Ниша од 13. априла 1956.

⁶ ИАН, ФСЦИО Ниш, кут. 1, Правила фонда за стамбену изградњу општине Ниш у Ниш од 13. априла 1960, пр. бр. 225.

⁷ ИАН, ФСЦИО Ниш, кут. 1, Извештај о раду Фонда за 1961.

⁸ ИАН, ФСЦИО Ниш, кут. 1, Правила фонда за стамбену изградњу општине Ниш у Ниш од 13. априла 1960, пр. бр. 225.

⁹ Исто.

¹⁰ Исто.

¹¹ ИАН, ФСЦИО Ниш, књига 1, Записник са УО Фонда од 13. априла 1960.

¹² ИАН, ФСЦИО Ниш, књ. 11, Матична књига службеника 1960-1966.

¹³ ИАН, ФСЦИО Ниш, књ. 2, Записник са 7 седнице УО Фонда од 23. априла 1963.

контролу и непосредно руководио целокупним пословањем Фонда. Директор је извршавао одлуке, закључке и спроводио смернице Управног одбора Фонда. Директор Фонда је уједно и директор радне заједнице Фонда. Радна заједница вршила је послове од непосредног интереса за Фонд и његов Управни одбор, а у смислу одредаба Статута Фонда имала је и сва права и обавезе радне заједнице у државном органу. Самоуправљање у радној организацији Фонда, радни људи извршавају и остварују непосредно преко Савета радне заједнице. О образовању Савета радне заједнице и броју чланова Савета одлучивала је радна заједница. Број чланова Савета радне заједнице није смео да буде мањи од пет. Пословна служба фонда формирана је одлуком Управног одбора фонда на 72-ој седници одржаној 26. октобра 1961.¹⁴ Пословна служба имала је следећу организацију: Секретаријат, Финансијска служба и Служба за припрему и надзор градње.¹⁵

У току 1963. године као посебне организационе јединице у оквиру Фонда формиране су следеће службе: Служба секретаријата, која постоји као организациона јединица од 1. јануара 1961, и обавља све опште послове за рачун Фонда; Финансијско-комерцијална служба, која је формирана у оквиру Пословне службе, као посебна организациона јединица; Правна служба чији су се послови свели на групе послова као што су: општа правна питања, решавање имовинско правних односа у поступку експропријације приватних имања на датим локацијама, проблеми укњижбе готових објеката и пренос права власништва, правни спорови и правно заступање других инвеститора; Служба припреме, студија и анализе, била је подељена на два одељења и то одељење припреме и одељење студија и анализа. Одељење техничке припреме је служба која је обухватала рад на планирању градње, припреми и уговарању, а Одељење студије и анализе заснивало је свој рад на аналитичкој и техничкој контроли пројеката, припреми урбанистичко-архитектонских конкурса за типове станова и зграда комплексну градњу и урбанизацију града, као и на изради инвестиционих програма градње; Служба реализације чија се делатност одвијала на бази елемената које је ова служба добијала од службе припреме, студије и анализе, а према постављеној шеми и пословнику овог Фонда.¹⁶

Пословна служба фонда престала је да постоји са даном 30. јуни 1965.¹⁷ Престанак редовног пословања Фонда за стамбену изградњу општине Ниш уследио је решењем Скупштине општине Ниш бр. 43083/65 од 24. новембра 1965, којим је отворен поступак редовне ликвидације Фонда.¹⁸ Фонд је стављен у ликвидацију на основу Закона о престанку важења Закона о финансирању стамбене изградње (Сл. лист СФРЈ бр. 34/65). У моменту отварања поступка ликвидације у Фонду је било 15 радника (8 је дана 18. новембра 1965, прешло на рад у Стамбено предузеће) па је дана 1. децембра 1965. свима дат отказ са отказним роком од месец дана.¹⁹ Поступак ликвидације регистрован је код

¹⁴ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 2, Записник са 72 седнице УО Фонда одржане 26. октобра 1961.

¹⁵ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 1, Правила о изменама и допунама правила Фонда за стамбену изградњу општине Ниш од 13. јануара 1961, пр. бр. 80.

¹⁶ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 1, Извештај о пословању Фонда за 1963.

¹⁷ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 1, Извештај о пословању Пословне службе фонда за 1965.

¹⁸ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 14, Решење о отварању поступка редовне ликвидације Фонда од 24. новембра 1965, пр. бр. 1859/3.

¹⁹ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 14, Извештај о пословању Фонда у ликвидацији из 1965.

Окружног привредног суда у Нишу дана 13. децембра 1965, под Фи Бр. 948/65.²⁰ Престао је са радом 31. децембра 1965. Решењем Скупштине општине Ниш бр. 17891/1 од 24. јуна 1966. одобрен је завршни ликвидациони биланс Фонда за стамбену изградњу општине Ниш из Ниша, с тим да се затечена новчана средства на жиро рачуну фонда, пренесу у корист жиро рачуна Кредитне банке у Нишу ради уношења у кредитни фонд банке намењен кредитирању стамбене изградње.²¹ Целокупна архива у вези са закупнинама, којом је располагао укинати Фонд за стамбену изградњу општине Ниш, заједно са новчаном документацијом предата је Стамбеном предузећу, које је углавном и наследило и новчана средства из основа станарине и закупнине.²²

Фонд је занимљив због документације из које видимо како се Ниш градио. Оно што је битно и што поседује овај фонд је регистар локација и спискови накнада за национализоване објекте, као и програм изградње стамбених зграда за 1960/61. годину које данас чине обележје града на познатим локацијама са списком следећих улица: Божидарчева, Криве Ливаде, Војводе Гојка, Душанова, Војводе Мишића, Првوماјска, Синђелићев трг, Вождова, булевар Браће Тасковић, Станка Пауновића „Горча“, угао Трг Ослобођења и Наде Томић и друге локације.²³

Данас су неке су од ових улица промениле назив: Булевар браће Тасковић у Булевар Зорана Ђинђића, улица Криве Ливаде-Булевар Лењина, Октобарска револуција - Књегиње Љубице, Угао V конгрес и „Пионир,“ је Николе Пашића.

Фонд је имао значајну улогу у стамбеној изградњи града Ниша, и током деценије свога рада изградио битне објекте на важним локацијама које су дале печат овом граду.

Указала бих на значај фонда због прегледа урбаног развоја града и коришћења података у сврху даље изградње града, а интересантан је и за грађевинско-архитектонску струку јер садржи и спискове лица за национализоване објекте.

²⁰ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 14, Решење Окружног привредног суда у Нишу од 13. децембра 1965, пр. бр. 1859/5.

²¹ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 14, Завршни ликвидациони биланс Фонда од 6. јула 1966.

²² ИАН, ФСИО Ниш, кут. 14, Извештај о пословању Фонда у ликвидацији из 1965.

²³ ИАН, ФСИО Ниш, кут. 1, Програм изградње стамбених зграда у 1960/1961, пр. бр.701/2.