

Сретен ВУЈОВИЋ*

ГЛАВНИ АКТЕРИ СОЦИОПРОСТОРНИХ ПРОМЈЕНА ЦРНОГОРСКИХ ПРИМОРСКИХ ГРАДОВА У ПОСТСОЦИЈАЛИСТИЧКОМ ПЕРИОДУ

УВОД

Урбанизација Црногорског приморја, посебно у контексту постсоцијалитичке трансформације, веома је сложен, противрјечан и прилично хаотичан процес. Убрзаност, неусклађеност и критична одрживост ове урбанизације су видљиве и голим оком. Да ли се процесом урбанизације рационално управља и ко су актери који одлучују о њеним токовима? Ко се и како (не) брине о одрживом развоју једног од најљепших, најдрагоценијих и свакако најразвијенијих региона Црне Горе? Ко и како одлучује о урбаном развоју приморских насеља, ко су у процесу одлучивања надређени а ко подређени, ко добитници а ко губитници? Како се остварују хоризонтални и вертикални интересни савези између хијерархијски позиционираних урбаних актера? Води ли неко бригу о јавном добру и општем интересу? Ослањајући се на новија сазнања урбане социологије, понудићу неке елементе одговора на ова питања.

ШТА СУ УРБАНИ АКТЕРИ?

У социолошком приступу назначеној теми, полазим од тезе да урбана моћ управља урбаним развојем. Урбани развој, наиме, проистиче из структуре моћи, што значи из система друштвених актера од којих су неки надређени, а неки подређени. У хијерахиј-

* Редовни проф. Филозофског факултета Универзитета у Београду

ском односу актера долази до сукоба, али и до остваривања хоризонталних и вертикалних интересних савеза или интересне социјалне мреже. Хоризонтални савези су карактеристични за дјеловање актера који располажу приближно истом друштвеном моћи, а вертикални савези подразумевају интересну спрегу надређених и подређених актера.

Под урбаним актерима подразумевам појединце или групе које заузимају одређени положај у друштву, па отуда располажу различитим друштвеним ресурсима, које бране одређене интересе и вриједности, обликују сопствени идентитет у интеракцији са другима и нуде пројекте о развоју града и свакодневног живота које желе да остваре.

КО СУ УРБАНИ АКТЕРИ?

У савременим градовима, укључујући и постсоцијалистичке, можемо разликовати четири типа актера:

а) политичке актере: политичке лидере, њихове партије, покрете, итд;

б) економске актере: власнике разних привредних фирми и сервиса, власнике грађевинског земљишта, банке, итд;

в) стручњаке за простор: архитекте, урбанисте, грађевинске инжењере, просторне планере, итд;

г) грађане/кориснике, који се диференцирају према друштвеном положају, животном стилу, образовању, старости, етничкој и другој припадности. Овој групи актера припадају и невладине организације.

Наравно, актере можемо подијелити и на домаће и стране, на оне који представљау централну и локалну власт, институционално одређене и оне који дјелују ванинституционално или у сфери сиве економије, итд.

Хијерархија урбаних актера прати рангирање од 1. до 4. које је малочас наведено, а према коме су на хијерархије политичари а на дну грађани, и такав ранг се није битно мијењао од „самоуправног социјализма” до „дивљег капитализма”.

Важно је напоменути да је Црна Гора вјероватно јединствена земља у постсоцијалистичкој трансформацији (транзицији) у којој није дошло до смјењивања власти. Наиме, у њој иста политич-

ка елита, у смислу организоване мањине која има моћ, влада од почетка деведесетих до данас.

ЦИЉ И ПОЛАЗИШТЕ АНАЛИЗЕ

Дакле, циљ овог саопштења је да укаже на урбане или социопросторне промјене у црногорским приморским градовима након 1991, имајући у виду неједнаку моћ укључених актера, као и различите канале којима се она испољава. У том контексту треба истаћи шта би требало да се очекује од четири типа актера битних за „производњу” градског простора, односно каква је њихова друштвена позиција: а) политичари би требало да одређују стратешке циљеве урбаног развоја, тежећи оптималној равнотежи између предузетничких циљева економског раста и општијих циљева друштвеног развоја, првенствено заштити јавног интереса, као и социјално угрожених категорија становништва; б) економски актери, примарно из приватног сектора, захтијевају одговарајуће урбане ресурсе за обављање својих активности; ц) стручњаци за простор би требало да операционализују стратегије урбаног развоја кроз праксе урбаног планирања, имајући у виду потребе свих актера урбаног развоја; д) грађани су у позицији мултифункционалних корисника града (Bassand et al, 2001).

Само прве двије групе имају директан утицај на обликовање законске регулативе и институционалног оквира, док се стратегије свих актера добрим дијелом обликују под утицајем институционалног наслеђа из прошлости.

Имајући у виду наведени аналитички оквир, окосницу овог саопштења чини неколико теза релевантних за урбане промјене црногорских приморских градова у постсоцијалистичком периоду:

1. Политичари оклијевају да уведу потребне новине у законском и институционалном оквиру, што значајно одлаже сложеније процесе урбане трансформације.

2. Иако утицај економских актера добија на значају, политички волонтаризам потхрањује корупцију и условљава прилично хаотични развој градова.

3. У условима успорене социоекономске трансформације илегалне стратегије постају све заступљеније, а реаговање политичара је доминантно реактивно.

4. Стручњаци за простор дјелују у условима недовољне и неадекватне правне регулативе, као и ниског степена обавезности њене примјене, што маргинализује њихову позицију.

5. Утицај грађана на урбано планирање и развој града је занемарљив, осим кумулативног ефекта раширене праксе илегалне градње.

УРБАНЕ ПРОМЈЕНЕ У ПРИМОРСКИМ ГРАДОВИМА, НАРОЧИТО У БУДВИ

Демографски и социопросторни процеси на Приморју су веома брзи и бурни. Убрзана урбанизација је почела са туристичким бумом почетком шездесетих година минулог вијека. Према посљедњем попису (2003), стопа урбанизације у Црној Гори износи 58,5%. Учешће становништва Црногорског приморја у становништву Црне Горе износи 21%. У вријеме туристичке сезоне, број сталних становника се повећа за око 100 хиљада туриста. Урбани раст је нагао и брз. Примјера ради, број становника Будве је повећан 13 пута, а Бечића 17 пута. Ако се узме у обзир и просторно ширење приморских насеља, свједоци смо стварања конурбације дуж будванске обале од Будве до Буљарице. Миграције су веома изражене. Данашња Будва има 54,2% имиграционог становништва, а Бечићи 60,3%. Херцег Нови и Будва предњаче по броју досељених из других република бивше Југославије – око 40%. У посљедњих десетак година, у поменутих градовима досељено је око 35% становника. Дакле, у Будви и неким другим мјестима удио имигрантског превазилази удио аутохтоног становништва. Број повремених становника, тзв. викендаша, у сталном је порасту. Уз то, повећан је број кућа на надморским висинама од 200 до 500 метара. На другој страни, присутна је депопулација старих градова (историјских језгара). Ово су само фрагментарне демографске илустрације, док цјеловитије и систематичне податке о демографској ситуацији читалац може наћи у радовима академика Милице Костић и професора Бакића и Пасиновића.

Важно је истаћи да се на градове и друга насеља Црногорског приморја одражавају мегапроцеси у виду глобализације и постсоцијалистичке трансформације (транзиције), који подстичу међународну покретљивост (миграције) становништва, сталне и сезон-

ске (у овом случају туристичке), као и појачану етничку хетерогенизацију туриста међу којима, у најновије вријеме, има прилично купаца разних некретнина у овом најатрактивнијем црногорском подручју. Примјер својеврсне „инвазије” Руса о томе најупечатљивије говори. Постсоцијалистичка Русија је отворила границе за своје грађане, а припадници њених виших и средњих друштвених слојева су се довољно обогатили, односно побољшали свој животни стандард, да могу у Црној Гори да купују куће, станове, граде куће, хотеле, па и читаво село (изнад Св. Стефана) и томе слично. „Специфичност будванизације Приморја је та да и страни инвеститори прибјегавају бесправно градњи и користе привилегије, по угледу на домаће” (Пламенац, Бојанић, 2007).

На другој страни, Црна Гора је својом „неолибералном” урбаном, тј. земљишном и грађевинском политиком одговорила на њихову потражњу. Финансијски интереси и атрактивност Црногорског приморја су свакако првенствени мотиви повремених становника Будве из Русије, а послије ових мотива може се говорити и о панславизму, односно сродности језика, традицији у црногорско-руским односима, итд.

Историјски гледано, ово је други значајнији долазак Руса у Црну Гору. Први, који је био карактеристичан за краљевину Југославију, биљежи се послије Октобарске револуције и Првог свјетског рата, односно између два свјетска рата, када се одређени број „бијелих” Руса населио и у Црну Гору и оставио трага особито у домену активности припадника слободних професија (љекари, професори...). Овај други талас Руса је масовнији и организованији, вјероватно није политичке природе, засад није везан за стално насељавање, а њихов тачан број и социопрофесионални састав, као и количина некретнина чији су власници постали, још нису довољно познати. Страни туристи су почели да долазе на Црногорско приморје између два свјетска рата. У Будви су тада предњачили Чеси и Њемци. Почев од шездесетих година XX вијека, предњаче Њемци, да би их у посљедње двије-три године надмашили Руси, који су специфични као далеко најбројнији купци некретнина на Приморју.

Цијене некретнина у атрактивним приморским мјестима у Црној Гори и другдје расту. Средином јула, „Политика” је објавила мишљење Небојше Медојевића, према коме један од чинилаца који утиче на цијену некретнина јесте и „слаба контрола поријекла нов-

ца којим се купују некретнине у Црној Гори, што је створило веома погодно окружење за 'прање новца' сумњивог или чисто криминалног поријекла. Улагање у некретнине, хотеле, коцкарнице, мјењачнице, кладионице, спортске клубове, сматра се једним од најактивнијих канала за прање новца" (Вујовић, 2007). С обзиром на раширену сиву економију у грађевинарству и урбанизму постсоцијалистичке Москве и других руских градова, није изненађење ако су неки од „будванских" Руса наишли на повољан амбијент за исти или сличан вид неформалне економије у црногорској средини. Било како било, Буџет Републике и општина пуни се и новцем од продаје некретнина. „Прошле године у Црној Гори продато је некретнина у вредности од око 600 милиона евра (...) Међународна истраживања на која се сада позивају и домаћи стручњаци показују да је управо Црногорско приморје сада постало једно од најјачих светских тржишта за улагања у некретнине" (Брујић, 2007). Удио овог новца је најзначајнији у општини Будва која се поново сврстала у ред најбогатијих општина западног Балкана.

А сада ћу се осврнути на урбане промјене у старим приморским градовима о којима сам, особито о онима у Будви, и раније писао.

Приморски градови спадају у најстарија насеља градског типа. Ријеч је о историјским градовима који су живјели у континуитету од античких градова, преко средњовјековних градских општина (аутономних градова), са Статутима (Котор, Будва, Бар), до данашњих углавном туристичких мјеста. Уз то, у овим градовима је концентрисано највише црногорских непокретних и покретних културних споменика.

Урбана градитељска баштина сачињава важан и незамјенљив дио урбане стварности која будућим генерацијама предаје систем културних референци, стварајући континуитет и свијест о европској и медитеранској заједничкој прошлости, садашњости и будућности. Познато је да је територија Црне Горе прекривена споменицима разних цивилизација, почев од илирске, грчке, римске, византијске и средњовјековне (српске, црногорске ...) до нововјековне и савремене. Највише има слојева хришћанске цивилизације (православне и католичке), али има и слојева исламске цивилизације. То значи да би уништавање, оштећење, непосредно и накнадно угрожавање културних добара, представљало не само бри-

сање колективне меморије и културног идентитета нашег приморја и његових насеља већ и губитак за европску, медитеранску па и свјетску културну баштину (примјера ради, стари Котор је под заштитом Унеска). Ријечју, заштитом и обновом наших најстаријих градова одржава се медитерански мултикултурни идентитет нашег Приморја.

До планске обнове старих градова на Црногорском приморју дошло је након земљотреса, 1979. године. Обнова у архитектонско-урбанистичком и грађевинском смислу завршена је десетак година послје овог земљотреса и то на основу средстава солидарности из република СФРЈ. Обнова старих приморских градова била је веома сложен и конфликтан подухват. Ипак, може се рећи да је ова обнова, према мишљењу стручњака и јавности, била успјешна. Тачније, имала је више добрих, него лоших страна (Вујовић, 1990).

Процес реконструкције и ревитализације законом заштићених приморских градова захтијева нарочиту друштвену заштиту и контролу, како због културно-историјског карактера амбијенталних цјелина, на шта обавезује Амстердамска декларација из 1974. године, тако и због опасности од потпуне туристификације у смислу подређивања туристичкој функцији свих градских садржаја, као што је, на примјер, био случај са Светим Стефаном. У овом контексту се заоштрава питање прилагођавања старих, наслијеђених структура савременим потребама, то јест њиховог укључивања у актуелни живот града и његове околине. То значи да конзервација и рестаурација појединих објеката не искључује њихово функционално трансформисање, нити стално становање у њима, према актуелним санитарним и инфраструктуралним стандардима (Вујовић, 2000).

Остваривање ревитализације је од битног значаја када су у питању туристички градови. Ове градове највише и најбоље може одржати и заштитити стационарно и домицилно становништво, тј. становништво које их стално настањује и идентификује се са њима. Међу највећим демографским проблемима је депопулација и/или неповољна старосна структура житеља, до које долази усљед одлива млађег активног становништва ван Старог града у потрази за другачијим становањем, запошљавањем и школовањем. Демографска тенденција о којој је ријеч постоји у обновљеној Будви, Котору, Перасту и другдје. С друге стране, власничка структура је ре-

лативно повољна (приватна својина над некретнинама), у чему се може тражити мотив домицилног становништва за инвестирањем у обнову стамбеног фонда (по правилу без дозиђивања и надоградње), који се током трајања туристичке сезоне добрим дијелом користи за изнајмљивање туристима, затим за давање под закуп као пословног простора, али и за продају онима који су заинтересовани било да су мјештани или нису, укључујући и странце, што је знатно чешћа појава у најновије вријеме. Примјера ради, цијене квадратног метра стана у старој Будви достижу данас и до 7.000 еура.

Активна заштита амбијенталних цјелина значи бригу о квалитету живљења становника, јер доприноси рехабилитацији градитељске баштине, која се може озбиљно деградирати првенствено драстичним промјенама у друштвеној и демографској структури локалног становништва. Стога, ревитализација, поред архитектонско-урбанистичких интервенција, подразумијева такве промјене у друштвеним односима, укључујући и сусједске односе, које јачају социјалну интеграцију, акциони капацитет грађана у смислу самопомоћи, грађанске иницијативе и повећања степена идентификације са градом. У литератури се као успјешан примјер демократске обнове наводи реконструкција историјског језгра Болоње.

На нормативном нивоу, ствари стоје отприлике како сам мало час, додуше штуро, назначио, али је домаћа пракса, нарочито будванска, знатно другачија. Овога пута ријеч је о пракси након завршетка обнове у архитектонско-урбанистичком и грађевинском смислу, а у свјетлу акција кључних урбаних актера.

Осврнућу се најприје на неке појаве које се могу позитивно оцијенити. Издвојићу, при том, љетњи преображај старе Будве и Котора у амбијенталне театре и мјеста других облика високе културе, а исто се може рећи и за, мада послије вишегодишњег одлагања, отварање Археолошког и Етнографског музеја у старој Будви.

Међутим, старом културном благу па и градитељском наслеђу и даље пријете бројне опасности које, према мишљењу Макса Дворжака, почивају на: 1. незнању и индоленцији; 2. лакомости и пријевари; 3. на погрешно схваћеним идејама напретка и захтјевима садашњице, и 4. на неумјесној тежњи за уљепшавањем и обновом, на умјетничкој необразованости или изопаченој образованости (Дворак, 1988). Примјере за ове Дворжакове тврдње није, нажалост, тешко пронаћи. Већ неколико година у старој Будви „град

је остао без театра”, јер је будванска цитадела као главна позоришна сцена, иако, као и читави Стари град, под заштитом Закона о заштити културних споменика, без икаквог озбиљног условљавања од стране општинских власти постала приватно власништво једног од транзиционих богаташа који је сада у прилици да уцјењује Град театар, односно њеног оснивача – Општину у вези са њеном намјером да од тог приватног власника купи овај објекат. Други примјер је још драстичнији. У старој Будви су изграђени нови ресторан и хотел „Астор” у бившој кући и башти породице Виловић. Кажу да је то стоти по реду хотел на Будванској ривијери. То је, гледано са предузетничке стране, још један успјех „витезова транзиције” у задобијању нових градских ресурса, али посматрано са стране црногорског Закона и међународних повеља о заштити културних споменика, представља злочин. Како тај хотел „лијепо” изгледа и како је његовом изградњом постигнут „склад” између старог и новог, тешко је описати. Довољно је рећи да је на старобудванском бедему надзидан „гањц нови зид висине три и по метра и четрдесетак дужине”. Активисти Мјесне заједнице Стари град покушали су да онемогуће овај драстичан случај илегалне градње, али у томе нису успјели. Уосталом, и да су Општина и њен Секретаријат за инспекцијске послове – Грађевинска инспекција донијели Рјешење о обустави градње или Рјешење о рушењу, то не би имало ефекта. Таква рјешења су у огромној већини случајева само бирократско мртво слово на папиру. Не треба пуно проницљивости да би се закључило да је таква нелегална пракса омогућена стварањем хоризонталне интересне коалиције између богатог и моћног приватног инвеститора, као једног актера, и локалних и централних политичара, као групе актера, с друге стране. Укратко, ријеч је о клијентелизму заснованом на политичком волонтаризму. Недовољно јаке јавне институције које постоје ради задовољења права и потреба грађана у клијентелизму се сматрају препрекама које је потребно заобићи. Отуда, како је једном изјавио Франко Ферароти, *perpetum mobile* скандала који једни другима гризу реп. Њихово непрестано умножавање проистиче из увјерења да су закони корисни једино ако се могу некажњено кршити.

У књизи „Ко одлучује у Будви,” коју смо 2002. године објавили покојни Мато Јелушић и потписник овог прилога, навођена су имена појединаца као актера урбаних промјена. Овога пута то ди-

ректно не чиним. Будва, нарочито њен Стари град, још увијек су мале средине и у њима се готово све зна, често и на штету нечије приватности. Осим тога, црногорски медији, нарочито опозициона и независна штампа, пуни су текстова везаних за илегалну градњу, клијентелизам и корупцију, чланака у којима се наводе имена актера и фотографије објеката које показују материјализацију њихових интереса. Најзад, сматрам да је у једном стручном тексту битније указати на појаву и изнијети њено тумачење, него се поменице бавити „извођачима радова”. Немам илузије да се стручним и новинарским чланцима нешто битно и за скорије вријеме може промијенити. Црногорски парадокс је што у овој земљи постоји слобода штампе и слобода мисли, али је њена критичка јавност још увијек без довољног утицаја. Јака власт успјешно маргинализује слабашно јавно мњење.

Но, забиљежимо још неке негативне појаве из будванског Старог града и око њега. У њему има незанемарљив број примјера неправног истурања балкона и пробијања прозора, што су свакако блажи прекршаји од илегалне изградње малочас поменутог тропспратног хотела. Поред тога, због претјеране комерцијализације Старог града, боду очи неукусне рекламе, панои, непримјерени и често кичерски урбани мобилијар, што све заједно производи визуелну агресију и уз столице изван кафића чини ионако уске улице још ужим и теже проходним.

Непосредно окружење Старог града, најблаже речено, изгледа хаотично. Они његови дјелови тик уз море нису у надлежности локалне управе, него јавног предузећа „Морско добро”, које је под ингеренцијама централне – републичке власти. Ова фирма даје под закуп приватним предузетницима поједине дјелове уског приобаља – „појас копна у ширини од најмање шест метара до којег допире таласи сматра се општим добром”. Закупци, па и приватни власници, често самовољно мијењају рељеф обале проширујући и бетонирајући поједине површине поред мора или у самом мору, или пак подизањем предимензионираних угоститељских објеката заклањају визуру Старог града. Посебан проблем је гомилање столица, сунцобрана и тенди око градских бедема, које до бесмисла сужавају тргове и стављају их као јавне просторе у подређен положају у односу на полуприватизовани (полујавни) простор. Нешто слично се дешава на плажама гдје закупци готово цијелу плажу

запосједају лежаљкама и другим реквизитима тако да се по љепоти чувени пијесак и шљунак будванских плажа једва види. Прописи „Морског добра” налажу да се реквизитима за плажу може покрити само једна њена половина. Још већи проблем је што се бетонирањем дјелова плаже на рубовима, који је одвајају од обронака брда, онемогућава спирање, односно обнављање плажног пијеска и шљунка. Другим ријечима, стручњаци упозоравају да се будванске плаже смањују као резултат људске грађевинске небриге. Овим поводом треба истаћи да је одрживи развој Будве у кризи највише због недостатка елементарних ресурса, као што су вода, струја, саобраћајна инфраструктура, кризи која се порастом густине изграђености и густине насељености све више заоштрава.

Но, вратимо се непосредном окружењу Старог града, јер објекти који се у њему налазе, према правилима о заштити таквих културних споменика, не смију својим габаритом и обликом да угрожавају Стари град.

Поглед на садашњи комплекс хотела „Авала” са надзиданим спратовима *црне* боје и реконструисаним бунгаловима је, изгледа, примјер будвански схваћене постмодерне у архитектури и урбанизму: ријетко виђена огромна гомила материјала и стилова различите врсте на једном мјесту или „пачворк стил”. У вези са овим, треба поздравити досадашњи успјех надлежних појединаца и установа из Котора у осујећивању намјере ирског инвеститора да на мјесту гдје је био хотел „Фјорд,” у близини Старог града, подигне огроман хотел у иностраном ретро стилу, који је потпуно непримјерен которском амбијенту.

О грађевинској самовољи бившег приватног власника дијела острва Свети Никола писао сам у више наврата, а о подухватима, засад само намјераваним, новог власника, који је још контроверзнији бизнисмен од претходног, по свој прилици, тек ће имати шта да се пише, и не само пише.

Поводом хаотичног карактера урбанизације будванске општине, нарочито поводом веома распрострањене илегалне и полулегалне изградње стамбених и пословних објеката употребљава се израз – *будванизација*. Будвански случај је, дакле, парадигматичан за цијело Приморје. Данашња Будва је једно велико градилиште. Планови су веома амбициозни, да не кажем мегаломански. Наводно, „почиње изградња новог стадиона на Словенској плажи, са 15

хиљада сједишта! (...) У то здање биће инвестирано 100 милиона еура. Општински врх вијећа и о оригиналној идеји да се на трећем спрату грандиозног спортско-пословног центра лоцира стадион, како би гледаоци имали величанствен поглед на море! Планира се и изградња огромне мултифункционалне вишеспратнице у центру Будве. Куљача је прегао да свом граду подари и универзитет. Цане Суботић планира да једино црногорско острво – Светог Николу, претвори у полуострво. (...) Такозвани водени град је велико у изградњи” (Копривица, 2007).

Умјесто даљег описивања појединачних случајева кршења урбанистичких норми, позваћу се на текст Бранке Пламенац и Маријане Бојанић „Штићеници у акцији”, објављен у „Монитору” (25. мај 2007), као на примјер ваљаног истраживачког новинарства. У том тексту пише да је Одредбама Закона о планирању и уређењу простора прописано да се, док траје израда просторних планова, уводи мораторијум на сваку врсту градње. Исто тако пише: „Власт коју у туристичкој пријестоници Црне Горе врше ДПС и СДП, донијела је прошле године одлуку о изради обимне планске документације којом се уређује простор Општине, од Буљарице до Јаза. У фази јавне расправе су просторни план Општине и ГУП Будва – Бечићи. Ниједан од десетак Детаљних урбанистичких планова најатрактивнијег приобалног појаса није довршен. Исто као ни бројне студије локација за сеоска подручја око Будванске ривијере”. Међутим, логика локалних моћника као да почива на познатој титоистичкој девизи, „зашто се држати закона као пијан плота”. Отуда челник будванске општине, користећи дискреционо право, доноси *Одлуке о измјенама Одлуке о дојуну Одлуке о израдах неких ДУП-ова* о изузимању парцела у захвату ДУП-а Бечићи, центар Будве, Свети Стефан и Петровац, којима се повлашћени инвеститори ослобађају поштовања законских норми. На овај начин су незаконске повластице добили бројне приватне фирме и још бројнији утицајни домаћи и страни инвеститори (сви су именовани у тексту „Штићеници у акцији”). Њима је на тај начин омогућено да бесправно граде или да легализују већ подигнуте објекте, укључујући и читав низ петоспратних стамбених зграда. У овом случају поново је ријеч о хоризонталној интересној коалицији, јер њу чине бројни појединци и фирме приближно исте друштвене моћи: политичари и крупнији приватни инвеститори. Системски оквир за

овакве социјалне мреже јесте „дивљи капитализам” или „буразерски капитализам”. Међутим, капитализам у неолибералном виду и у најтржишним земљама функционише у оквиру правне државе. У вези са тим, поставља се питање када ће Црна Гора престати да буде „бесудна земља”, тачније када ће почети да неселективно примјењује сопствене и међународне законе и повеље. Одговор је да ће се то вјероватно десити када Црна Гора постане чланица ЕУ.

Размјере распрострањености илегалне градње и моћ појединих актера учинили су идеју рушења објеката и политички неприхватљивом и економски неодрживом. Зато се приступа легализацији (финансијски исплативијом од рушења), која се, међутим, суочава са многим проблемима и отпорима. У игри су и „надриадвокати специјализовани за градско земљиште”. „Они знају све о расположивом земљишту и државним урбанистичким плановима и негују везе са надлежним службеницима и политичарима. Они тргују земљиштем, прикључцима и грађевинским радовима, кућама и становима. Специјализовали су се да илегално изграде управо оне области на којима власти почињу да праве урбанистичке планове. Тако су увек један корак испред званичних власти. То иде тако далеко да власти покушавају своје планове да држе у тајности, како би успели задржати још неизграђене површине. Ови нетранспарентни механизми развоја града свакако не погодују развоју урбанистичког планирања у оквиру демократских односа и у корист јавног мњења” (Weidmann, 2002).

Да моје становиште буде јасније изражено, истичем да сам свјестан неопходности промјена у начину управљања градовима и то промјена од „традиционалног” ка „предузетничком” типу управљања. Нови тип управљања имплицира: 1. јавно-приватно партнерство; 2. оријентацију свих активности према тржишту; 3. преузимање дијела ризика од стране градских власти у односу на приватна инвестирања; 4. партиципацију државе у операцијама са некретностима фазонирањем урбаног и културног окружења.

Према гледишту Бориса Беговића, економисте неолибералне оријентације, у Србији, а то, по мом мишљењу, мање или више важи и за Црну Гору, наслијеђени модел својине над грађевинским земљиштем, као и модел планирања градова, заснива се на следећим елементима: а) монопол јавне својине над градским земљиштем; б) непостојање тржишта градског земљишта; в) адми-

нистративна алокација градског земљишта; г) дискреционе одлуке државних службеника; д) накнада као парафискални механизам за прибављање јавних прихода, и љ) неспутана и корумпирана државна/локална власт (Беговић, 2003).

Када је ријеч о урбаној и земљишној политици, сматрам прихватљивом следећу препоруку Миле Пуцар: „1. земљиште у централним деловима града од посебног интереса остаје у власништву општине, а његово додељивање је под посебним надзором да би се спречиле злоупотребе; 2. ниједна парцела се не може експроприсати за јавне потребе уколико није доказан јавни, тј. општи друштвени интерес; 3. враћање национализованог земљишта уз плаћање тржишне цене за раније експроприсано земљиште, што подразумева доношење закона о денационализацији (и његову примјену – С. В.); 4. максимално искоришћавање свих потенцијала које пружа рента у тржишним условима; 5. посебно увођење цена свих комуналних услуга са економским опоравком друштва, осим за сиромашно становништво чије комуналне издатке треба субвенционисати; б) тржиште грађевинског земљишта формира се слободно, цене закупа земљишта у продаји су у функцији профита; 7. усаглашавање пореске политике са мерама урбане и земљишне политике у функцији ефикасности и профита; 8) постојање правне државе која је одговорна за усклађивање приватног и јавног интереса” (Пуцар, 2001).

ЗАКЉУЧАК

У области управљања градом и планирања урбаног развоја недостају закони у складу са тржишним принципима пословања и демократским стандардима одлучивања. С друге стране, може се констатовати и да питање квалитета закона постаје ирелевантно када самовоља њиховог тумачења и примјене није санкционисана. Питање режима власништва над грађевинским земљиштем и регулације његове употребе и даље остаје отворено. Задржавање државне својине над градским земљиштем изложено је критици од стране економских актера, планера и политичара, али још нема озбиљних покушаја да се иницира процес његове приватизације.

Однос актера у демократском процесу урбаног развоја претпоставља двосмјерну комуникацију између различитих нивоа соци-

јалног умрежавања – одозго на доље и обратно. То укључује институционалну повезаност кључних актера јавног и приватног сектора, али и стварање снажних веза између грађана и организација (оба сектора), превасходно на локалном нивоу. Када су ове везе институционално слабе, преовлађују корупција и аномија, а ефикасност и флексибилност урбаног система су умањене (Woolcock, 1998; Keyes, 2001).

На примјеру распрострањене бесправне изградње, у црногорским приморским градовима издвајају се два типа социјалних мрежа – вертикалне и хоризонталне. Може се говорити о вертикалној коалицији интереса између актера бесправне стамбене изградње, „малих”, „обичних” грађана и политичара који је толеришу да би, између осталог, обезбиједили гласове на изборима. Постоје, такође, и вертикалне клијентелистичке везе у којима актери различитог социјалног положаја дјелају посредством неефикасних и корумпираних државних институција. Овакав систем могао би се назвати „консензуалним хаосом” или „организованом неодговорношћу”, за који његови протагонисти врло вјероватно сматрају да је најбољи систем који постоји. Хоризонталне мреже развијене су у сивој зони урбаног развоја приморских и других градова, а њима се реактивирају солидарне праксе на микронивоу, превасходно као резултат нужде а не међусобне наклоњености и блискости актера. У овом случају могуће је говорити о аморалном фамилизму као врсти социјалног капитала, који обичним грађанима помаже у реализацији стратегија преживљавања, али не доприноси ефикасној социјалној и системској интеграцији. Према томе, оба типа описаних социјалних мрежа, вертикалне и хоризонталне, нису адекватне претпоставке реализације кооперативног, ефикасног и флексибилног развоја града (Вујовић, Петровић, 2007).

Урбано планирање се у Црној Гори налази у дубокој кризи те су у овој области неопходна суштински нова рјешења. Реактивни политички одговори на тржишно условљене просторне промјене карактеристични су за неолибералне режиме. На парадоксалан начин, такав приступ у области планирања испољава се у државама у којима је неадекватно развијена регулатива посљедица мјешавине политичког волунтаризма и предаторске економије, што све постаје озбиљна препрека развоју нових проактивних приступа у области управљања градом (Вујошевић, 2002). Један од постулата

проактивног приступа урбаном планирању јесте синхронизација супротстављених интереса свих укључених актера. Ни планери, ни грађани црногорских градова нису развили адекватне приступе које подразумева партиципација у оквирима таквог приступа. Захваљујући неповољном социјалистичком наслеђу, грађани нису довољно информисани о својим правима док политичка елита, а ни стручњаци немају навику уважавања јавног мишљења. Поред тога, социјална рестратификација, започета још 1990. године, условљава дуготрајну неконзистентност социјалних положаја и идентитета те отежава препознавање заједничких интереса грађана, што је један од кључних предуслова колективног дјелања. На крају, треба поменути и ефекат неиспуњених очекивања, који, у одређеној мјери, условљава резигнацију и политичку пасивност грађана (Offe, 1996). То је још једна негативна посљедица одлагања социоекономске трансформације и толерисања нелегалних просторних пракси.

ЛИТЕРАТУРА

Bassand, M., Kaufman, V., Joye., D. (2001): *Eweux de la sociologie urbaine*, Presses polytechnique et universitaires romandes, Lausanne.

Беговић, Б. (2003): „Реформа законодавства о градском земљишту, планирању и изградњи” у: *Ситрашеиџа реформи*, ЦЛДС, Београд.

Брујић, Ђ. (2007): „Ђедовина за стан у Београду”, *Полиџика*, Београд.

Дворак, М. (1988): „Катекизам заштите споменика”, *Поједи*, бр. 3–4, Сплит.

Јелушић, М., Вујовић, С. (2003): *Ко одлучује у Будви*, Аргонаут, Будва.

Keyes, L. C. (2001): „Housing, social capital and poor communities”, in: S. Saegert, J. P. Thompson and m. R. Waren (eds): *Social Capital and Poor Communities*, Russell Sage Foundation, New York.

Копривица, В. (2007): „Градитељ још љепше и старије Будве”, *Мониџор*, бр. 866, Подгорица.

Вујовић, М. (2007): „Црногорска нова класа”, *Полиџика*, Београд.

Пламенац, Б., Бојанић, М. (2007): „Штићеници у акцији”, *Мониџор*, бр. 866, Подгорица.

Offe, C. (1996): *Modernity and the State*, Polity Press, Cambridge.

Вујошевић, М. (2002). „О новим методолошким и другим стандардима у планирању. Поводом Генералног плана Београда 2021”, *Архитектура и урбанизам*, специјално издање, фебруар, Београд.

Вујовић, М. (2007): „Црногорска нова класа”, *Полиџика*, 12. јул, Београд.

Вујовић, С. (1990): *Људи и градови*, Медитеран, Будва.

Вујовић, С. (2000): „Обнова приморских градова”, *Маџица*, бр. 1, Цетиње.

- Вујовић, С., Петровић, М. (2007): „Главни актери и битне промене у постсоцијалистичком преображају Београда”, у: *Друштво у њревирању*, ИСИ ФФ, Београд.
- Пуцар, М. (2001): „Како сачувати и унапредити неке елементе развоја демократског друштва” у: *Комуникације 2001*, ЦЕП, Београд.
- Weidmann, R. (2002): „Планирање града и политика”, *Данас*, бр. 39, Нови Сад.
- Woolcock, M. (1998): „Social capital and economic development. Towards a theoretical syntheses and policy framework”, *Theory and Society*, Vol. 27, № 2.

Sreten VUJOVIĆ

PRINCIPAL ACTORS OF SOCIO.SPATIAL CHANGES IN MONTENEGRIAN
COAST CITIES IN POST-SOCIALIST PERIOD

Summary

The aim of the paper is to present major actors in the “production of the space” taking place in Montenegrin coast post-socialist cities at the turn of the millennium. The place and role of main actors in the “production of space”, their hierarchy, mutual conflicts, horizontal and vertical alliances are described, primarily from the perspective of urban sociology. It is demonstrated that the actors of urban change make up a hierarchy, whose top is occupied by politicians, followed by businessmen and urban planners, while citizens (users) are at the bottom. By “urban actor” is here meant an individual or group occupying a particular position in society, hence controlling certain social resources, pursuing particular interests and values, sustaining relations with others, shaping their own identity in interaction with others, and offering projects for developing the city and everyday life they wish to implement. A more general context for the analysis is provided by the triad: society/state—city/local authorities—citizen.

