

Др Бранка РАДОЊИЋ

## ЕФИКАСНЕ ЕКОНОМСКЕ РЕФОРМЕ ГАРАНЦИЈА УБРЗАНОГ ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

### 1. УВОД

Прелазна економија је по својој природи посебно стање у еволуцији економије, када она функционише управо у периоду преласка друштва од једног историјског степена према другом. Прелазна економија карактерише „интервално” стање друштва, прелазну епоху, епоху економских, политичких и социјалних промјена. Отуда посебан карактер прелазне економије који је издваја од „обичне” економије једног или другог периода.

У прелазној економији било којег типа обавезно се остварује репродукциони процес. Његове опште особине, у поређењу са репродукцијом у „чистом систему”, могле би се назвати специфичним законитостима функционисања прелазне економије.

#### 1. 1. СПЕЦИФИЧНОСТ ВЛАСНИШТВА У ПРЕЛАЗНОЈ ЕКОНОМИЈИ

Шта одликује односе и права власништва у прелазној економији од „обичних” тржишних економија развијених земаља?

*Прво*, ти односи и права носе прелазни карактер. То таутолошко тврђење скрива низ суштинских посљедица. Прелазност односа власништва значи, дакле, изузетну покретност и промјењивост, при чему је та динамика принципијелно нелинеарна.

Тако ће се у прелазној економији државно или акционарско власништво само споља поклапати са том формом у стабилном економском систему, носећи у себи суштински различити садржај повезан с чињеницом да се карактер и присвајања (отуђивања) и рас-

подјеле у прелазној економији налазе у процесу трансформације, кретања од бирократског подржављања и административног планирања ка новим односима.

*Друго*, права власништва у условима прелазне економије слабо су специфицирана или су неспецифицирана уопште.

*Треће*, генеза нових односа и права власништва у прелазној економији носи снажно обиљежје односа, којих се желимо ослободити.

*Четврто*, објективна неопходност одређених квалитативних промјена у садржини, структури облика и правима власништва, значи неопходност не само „побољшања”, „исправљања”, „реформи” и томе слично, већ и рушење суштине пређашњег система односа власништва. Овдје се мисли не на „рушење” у буквалном смислу, већ на квалитативну промјену економских односа и њихових институционалних и правних форми.

Основни циљ транзиције, која је у већини бивших социјалистичких земаља започета у првој половини деведесетих година, је, стога, стварање ефикасне тржишне привреде која ће бити у стању да обезбиједи трајан одржив раст економије и друштва у цјелини. Вијек и по раста западних тржишних економија, као и углавном успјешно превазилажење економских и политичких криза у западном свијету, добар су емпиријски аргумент да привреде ових земаља послуже као узор коме треба тежити. Основне полуге транзиције, масовна приватизација и широка либерализација укупних економских токова, засноване су на увјерењу да су успостављање приватне својине и слободе економског избора најважнији кораци на путу ка ефикасној привреди. Као што је досадашње искуство земаља у транзицији показало, међутим, истог значаја су и стварање услова за ефективну конкуренцију, сигурност уговора и успостављање кредибилитета правног и политичког поретка у цјелини, као и конкурентног и транспарентног политичког тржишта.

Успјешност транзиције, дакле, захтјева цјеловиту промјену не само економског, већ и политичког поретка, односно свих друштвених институција. То је истовремено и посредан доказ постојања снажне међузависности институција и економских кретања у једном друштву.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> *Bisić M. Fakultet za menadžment, B. Karić* – Beograd.

## 2. ЗНАЧАЈ ИНСТИТУЦИЈА ЗА УСПОСТАВЉАЊЕ РЕГУЛАРНИХ ПРАВИЛА

У сваком друштву активности његових чланова, појединаца или организација, одвијају се према одређеним правилима, било да су та правила формално дефинисана законима, или су, пак, дио традиционално усвојених норми. Кршење ових правила повлачи за собом санкције. Скуп свих друштвених правила и начина на који се она примјењују и одржавају чини институције једног друштва.

Формална правила уређују политичке, економске и уговорне односе у друштву. У најопштијем смислу, политичка правила дефинишу хијерархију моћи и начин одлучивања у друштву, економска утврђују власничка права, док се уговорима одређују специфични аранжмани међу уговорним странама. Неформална правила представљају уобичајене норме понашања које су резултат исотријског искуства и чине традицију и културу једног народа. У њиховом обликовању битан утицај имају религија, идеологија и, уопште вриједносна увјерења које дијели већина чланова неког друштва. Она, међутим, могу настати и као последица одсуства *de facto* дејства формалних правила. Уколико се, на примјер, у неком друштву формална правила систематски крше или је, пак, реално лакше одређени циљ постићи кршењем неког формалног закона, при чему санкције често изостају, тада ће ово кршење формалних правила постати неформално правило.

У сваком друштву, дакле, формална и неформална правила су у сталном међудејству, она се некад подударају, некад су међусобно супротстављена, а некад једна надокнађују одсуство других или њихово стварно дејство. Појединци и организације, међутим, по правилу се понашају у складу с оним правилима чије је поштовање чврсто захтјевано, а санкције за непоштовање знатне и неизбјегне, без обзира да ли су она формална или неформална. Стога је начин на који се правила примјењују, а њихово кршење санкционише, саставни дио институционалне структуре друштва.

Нобеловац Даглас Норт „правила игре”, односно институције, формално дефинише као „ограничења која су људи усвојили да би олакшали своју интеракцију”, због чега она обликују „структуру циљева у размјени, било политичкој, друштвеној или економској”.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Nort, Douglass C, *The Contribution of the New Institutional Economics to an Understanding of the Transition Problem*, UNU/WIDER 1997. Annual Public Lecture, March 1997, Internet, str. 1.

У економској сфери, институције, дакле, заједно са традиционалним ограничењима које дефинише економска теорија, појединцима или организацијама детерминишу скуп могућих прилика за максимизацију богатства. Ако, сљедствено томе, институционална и економска ограничења одређују да „у економији највеће приносе доносе криминалне активности, или је предузећима најкорисније саботирање и уништавање конкурената, или су синдикатима најисплативији штрајкови и фиктивна запосленост, можемо очекивати да ће организације максимизовати дуж ових маргина”.<sup>3</sup>

У економском смислу, правила неког друштва могу се вредновати у статичком или динамичком контексту, и то са становишта његових појединачних чланова, односно организација или са становишта резултата које дејство ових правила има на карактеристике друштва у цјелини.

Уколико се организација или појединац у неком друштву успјешно прилагоди владајућим правилима, односно уколико под датим институционалним ограничењима успјева да на оптималан начин оствари сопствене економске циљеве, тада се може рећи да су у статичком смислу за ту организацију или појединце владајућа правила добра. Уколико се пак неки појединци или организације на овај начин успјешно прилагођавају датим институцијама током дужег времена, може се рећи да су та правила за њих добра и у динамичком смислу.

У статичком смислу, а са глобалног становишта добра правила су она која у економији обезбјеђују алокативну ефикасност, а у динамичком она осигуравају адаптивну ефикасност. Адаптивна ефикасност представља „склоност друштва да током времена систематски учи и стиче знање, уводи иновације, предузима ризик и креативне активности свих врста, као и да рјешава проблеме и отклања уска грла”.<sup>4</sup>

Свака промјена институција објективно изазива трошкове прилагођавања. Резултат ових трошкова не доноси свима подједнаке користи, некима може наносити и директну штету, док већина доноси неизвјесност. У сваком друштву постоје појединци или организације који су се успјешно прилагодили постојећим институци-

---

<sup>3</sup> Nort, Douglass C, *Privatization Incentives and Economic Performance*, Internet, str. 4.

<sup>4</sup> *Isto*, str. 1.

јама, без обзира на то да ли економија и друштво у цјелини напредује или назадује, и од њиховог утицаја зависи процес институционалних промјена, али и сама адаптивна ефикасност друштва. Будући да су институције углавном створене да „служе интересима оних који су довољно моћни да их успоставе, у складу с њима они ће тежити очувању старих институција или ће процес промјена покренути у своју корист”.<sup>5</sup>

### 3. ИНСТИТУЦИОНАЛНЕ ПРОМЈЕНЕ И ЕКОНОМСКИ РАСТ

*„Јасно је да су, у сада напредним индустријализованим нацијама, постојали механизми који су омогућили коеволуцију технологије, индустријске организације и институција, односно који су усмјерили њихов развој у правцу који је водио одрживом економском прогресу. Апсурдно је, међутим, тврдити да је процес еволуције институција процес оптимизације; концепт оптимизације тешко се може примјенити у условима у којима скуп могућности није прецизно дефинисан, иако се проблем различитих интереса може разријешити уз ову терминологију. Чини се, такође, да постоје снаге које могу зауставити или преусмјерити процес еволуције институција што, уколико потраје, има разарајуће последице”.*

Richard R. Nelson,  
*Recent Evolutionary Theorizing About  
Economic Change*, Journal of Economic  
Literature, Vol. XXXIII,  
March 1995, pp. 48-90.

У основи сваке промјене правила стоје довољно снажни интереси који се могу реализовати само у новом институционалном аранжману. Ови интереси не морају бити, мада често јесу, чисто економске природе, већ могу бити везани и за промјену преференција у једном друштву, насталу под утицајем нових идеја, идеологије или религије.

---

<sup>5</sup> Dugger, Villiam M, *Douaglass C, North's New Institutionalism*, Journal of Economic issues, 29. June 1995, str. 455.

Једну општију типологију институционалних промјена, која покушава да обухвати све узроке промјена, дао је Бромил.<sup>6</sup> Он је институционалне промјене, према економским ефектима која имају, сврстао у четири основне групе и то оне које:

- а) повећавају производну ефикасност,
- б) врше прерасподјелу дохотка,
- в) преусмјеравају економске могућности и
- г) прерасподјељују економске погодности.

Анализирајући успјешне примјере институционалних промјена из ране историје модерне Европе – Британско Краљевство и Холандију – међу кључне промјене које су омогућиле и подстакле економски раст, Норт сврстава преузимање заштите власничких права и уговора од стране владара, односно државе. То је омогућило имперсоналну размјену, смањило трансакционе трошкове, водило ширењу тржишта и конкуренције од чега су користи имали и владар и тадашњи предузетници. Поставља се, међутим, питање због чега ови успјешни примјери нијесу постали универзална карактеристика савременог развоја држава.

Другим ријечима, зашто не би било који владар који максимизује своје богатство охрабривао економски раст и као претпоставку за то гарантовао више слобода својим поданицима? Охрабрујући економски раст владар постаје богатији јер има више пореских прихода. Овај циљ може постићи подстицањем продуктивности и дозвољавањем да сви учесници добију дио резултујућег растућег прихода. Проблем се састоји у томе што се владар истовремено суочава са trade-off реализацијом између растућег дохотка који може добити и растућих опасности за свој положај, које су посљедица већих слобода свих учесника и њихиве веће економске снаге коју могу употребити да га збаце.

#### 4. ТРИ КЉУЧЕНЕ ЛЕКЦИЈЕ

Велики број експерата и политичара питао нас је како смо то урадили. У планирању нашег скока у нигдје, покушали смо да учимо из искустава других земаља које су кренуле у транзицију од лијеве

---

<sup>6</sup> Bromley, D. W, *Economic Interests and Institutions: the Conceptual Foundations of Public Policy*, Oxford, Blackwell, 1989, као и *Reconstruction Economic System: Institutions in National Economic Development, Development Policy Review*, 11, 1993, str. 131-151.

социјалистичке утопије ка економији слободног тржишта. Развиле су се неке кључне лекције. Једна је да се прво брине о политици, а да се потом настави са економским реформама. Не подцјењујте значај новог, модерног устава и демократског законодавства, укључујући и слободне изборе. У неким земљама у транзицији значај владавине права није био добро схваћен, и то је била огромна грешка. Никакав вид генералног разумијевања, најбољег труда, или размишљања пуног жеља не може замијенити јако законско окружење које се стално унапријеђује. Тржишна економија и демократија не могу постојати без закона, јасних својинских права и функционисања правног система.

Друга лекција се може сумирати у добро познати маркетиншки слоган *Just do it* (само уради). Другим ријечима, бити одлучан у прихватању реформи и придржавати их се упркос краткорочним тешкоћама које оне доносе.

Укратко: без тешкоћа нема успјеха. Ово је, наравно, лако рећи, али тешко урадити. Најосновнија и најзначајнија промјена се мора одиграти у главама људи. За вријеме социјализма, људи нису били навикнути да размишљају за себе, да предузимају иницијативу или да рпеузимају ризик. Многе људе је требало ослободити илузује – веома честе у посткомунистичким земљама, да ће неко други да дође и ријеши њихове проблеме умјетно њих. Било је неопходно дати енергију људима, покренути их, натјерати их да доносе одлуке и да сносе одговорност за те одлуке. Да бисмо отварили ову промјену, морали смо да пробудимо људе. Прво, требало је подржати конкуренцију. Естонија је 1992. године укинула увозне царине и постала једна велика слободна трговинска зона. Инострана конкуренција је притиснула локалне компаније да промијене и реструктуирају своју производњу. Истовремено је Естонија обуставила све субвенције, помоћ и јефтине кредите предузећима, остављајући им двије опције: да умру или да почну да раде ефикасно. Многа од њих су, изненађујуће, одабрала другу опцију. Истовремено смо морали да разјаснимо да ако неко ради више и зарађује више, неће бити због тога кажњен. Уведена је радикална пореска реформа, којом је драстично смањен ниво пореза и уведена пропорционална стопа пореза. Пропорционална стопа пореза је у многоме утицала на успјех који је постигла Естонија. Лако је сакупити и лако је контролисати. Једини губитници у овој пореској реформи су били порески адвокати.

Укинули смо порез на приход компанија који се реинвестира у домаћу привреду. Оваква одлука је скоро без преседана у свијету. Реинвестиране зараде не подлијежу опорезивању јер, према нашем мишљењу, овај новац иде на стварање додатне вриједности у нашој привреди – нешто што је Естонији заиста потребно. Истовремено, земље у транзицији не морају само да се носе са својим тренутним проблемима, већ морају имати и храбрости да гледају у будућност. Ако сте изузетно неразвијени, можете направити и огроман скок у будућност тако што ћете одмах прећи на најсавременије технологије.

#### 4. 1. Трговина, а не помоћ (Trade not Aid)

Да би ово постигли, не смијете се ослањати превише на инострану помоћ. Ми смо брзо увидјели опасност од превеликог ослањања на помоћ. Отпремање застарјелих компјутера у неку од земаља у транзицији може им осигурати стално мјесто у Трећем свијету. Слоган који је Естонија прокламовала 1993. године Трговина, а не помоћ, карактерише њено размишљање унапријед.

Као резултат, Естонија је направила стваран скок ка модерној технологији, и то нам је дало нашу предност. Влада не користи папир – сви чланови владе користе рачунаре током састанака и сесија. Једна трећина становника Естоније користи мобилне телефоне, многи од њих су направљени у Естонији, док 44% нашег извоза чине електронски производи. По коришћењу Интернета, Естонија је испред многих земаља Европске Уније. Естонци велики дио својих банкарских трансфера обављају путем Интернета. Пријаву пореза можете електронски послати пореском одјељењу. Ја сам то учинио прошле седмице, и требало ми је око пет минута да то обавим. Е-Влада може бити веома ефективно средство у стварању мале и отворене владе. Имплементација ових промјена, наравно, није лака. Могу вам рећи: нећете бити веома популарни са таквом политиком. Влада која имплементира овакву политику може постати непопуларна и бити смијењена. Али ово није важно. Важније је да се ваша земља промијени толико да се не може препознати. Гледајући уназад можете рећи: Ово је прљав посао, али неко је морао да га обави. Воз који сте ви гурнули и покренули неће се зауставити, и то је у ствари једина ствар која је важна. Сљедбеници Роналда Регана и Маргарет Тачер нису на власти у много мјеста на свијету. И даље видимо промашаје и колапсе: заједно се боримо против теро-



ризма; превише људи на свијету је гладно и несретно. Понекад нам се чини да се у ствари ништа није промијенило. Али није тако. Размишљајте о свијету данас у поређењу са периодом прије 20 година. Конзервативне владе су трпјеле политичке поразе изнова и изнова; али њихове идеје, вриједности и снови су победили.

Важно је имати снове и радити праву ствар. И видјети промјене у свијету прије него што их виде наше очи. Много људи на свијету сумња да појединац може да промијени свијет. Једини прихватљив одговор на таква размишљања је онај који је дао Роберт Крибл одговарајући поводом сваке препреке која је стајала између њега и његове визије великих ствари које су могуће и које треба остварити: Да можемо!

## 5. РЕФОРМЕ У ЦРНОЈ ГОРИ

Економски систем Црне Горе налази се, у посљедњих пет година, у процесу транзиције из система хомогене структуре друштвено-својинских односа у систем тржишне привреде, који имплицира тржишну валоризацију расположивих ресурса, па према томе и посебног сегмента природних богатстава, које се дефинише као природни капитал.

Битно подручје економско системских промјена представља инкорпорисање тржишних чинилаца и критеријума у газдовање природним ресурсима чији је номинални власник, непосредно или посредно, сама држава.

Реформе једне земље морају бити свеобухватне, па из тог разлога јасан акценат у Црној Гори треба ставити на реформе урбаних система.

Овакав став има своју потврду у чињеници да је Црне Гора еколошка држава, па, полазећи од основне одреднице да је туризам стратешка привреда грана ове државе, неопходно је направити стратегију за будући развој. Овдје се треба посебно осврнути на црногорску политику просторног управљања. Као позитиван примјер може нам послужити Словенија након осмостаљивања која је нарочиту пажњу обратила на статус урбаних система, јер је то био основ за дефинисање даљњих промјена.

Промјене које је Црна Гора доживјела у посљедњих 10 година: парламентарна демократија, промјене у окружењу, промјене привредне структуре, приватна својина, развој локалне самоуправе, те

тежња за укључивањем у европске интеграције и глобализацију – траже другачији однос према простору, као и одговорну и ефикасну политику планирања.

Приступ у Европску унију, као изазов за одрживи просторни развој, зависи од потреба и развојних прилика Црне Горе и њеног укључења у шеме европске интеграције, као и других глобализацијских процеса.

Тек након прикључења у Европску унију (што је дуг процес) може се очекивати дуга трансформација црногорског културног простора, повећан притисак на животну средину због страних инвестиција и интереса приватног капитала, као и притисак на црногорски простор у инфраструктурним коридорима, кој леже у интересу сусједних земаља и регија.

Уколико се не предузму хитне рационалне мјере, негативни трендови ће се наставити и убудуће.

## 6. ЦИЉЕВИ ПОЛИТИКЕ УПРАВЉАЊА ПРОСТОРОМ

Циљеви који се постижу овом стратегијом су одрживи развој у цијелој земљи и приоритетна одбрана јавних интереса у просторном управљању.

Политика у простору добила би друга обиљежја и то: форсирао би се полицентрични развој мреже градова и других насеља јачањем урбаних центара и појачала би се активност на развоју регионалних центара у граничним подручјима и планирала би се насеља високог квалитета; радило би се на просторној интеграцији урбаних региона; водило би се рачуна о рационалном коришћењу земљишта и ревитализацији деградираних урбаних подручја и обезбиједио би се складан развој руралних подручја; побољшао би се квалитет животне средине; обезбиједило би се земљиште за развој производних активности; развили би се и унаприједили инфраструктурни системи, итд.

Ове активности произилазе и из принципа Европске урбанистичке повеље, која је настала у оквиру Европског савјета као резултат рада на политици урбанизације и кампање коју је Савјет водио под називом „Урбана ренесанса”.

Нова политика урбаног развоја треба да буде заснована на одлукама које се базирају на опсежним анализама у којима се испитују кадровски потенцијали, као и географске топографске карактери-

стике града, увијек водећи рачуна да се град оспособи за саморазвој и одрживи развој.

На овај начин и у овим системима, који су дио укупних реформи друштва, створили би се предуслови за сљедеће процесе:

- дефинисање јавног интереса у овим системима;
- прихватање и подстицање предузетништва и предузетника као незаобилазан фактор у процес урбаног развоја;
- афирмисање тржишта и тржишних механизма у сфери становања, комуналне инфраструктуре, грађевинског земљишта;
- партнерство приватног и јавног сектора;
- обезбјеђивање адекватне законске регулативе;
- конституисање и афирмација нових институција и др.

Нови концепт просторног планирања треба да се заснива на сазнању о високом степену међузависности економије, технологије и простора а на основу свијести да су ресурси ријетки, да нијесу неисцрпни и да планерске прогнозе и пројекције остају мање поуздане уколико се не уважавају елементи простора.

## 7. РЕФОРМА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

### *Најважнија полазишта у реформисању грађевинског земљишта*

Бројни су разлози за спровођење корјените реформе система грађевинског земљишта, међу којима посебно треба истаћи; потребу за ефикасним управљањем грађевинским земљиштем; реструктуисање привреде и промјене у тражњи за земљиштем; условљеност реформи других области и полазећи од рјешења цјеловитог система грађевинског земљишта, итд.

С обзиром на постојећа рјешења, посебно државни статус градског грађевинског земљишта, кључно питање на које се у реформисању овог система тражи одговор и политичка сагласност, односи се на дефинисање питања својине над грађевинским земљиштем. Ефикасно управљање земљиштем (као и стамбеним и комуналним фондом, привредом) условљено је потребом јасног дефинисања својинских права – кроз сљедеће облике својине: а) приватне својине (посједовање добара; посједовање својинских права и интереса на добрима); б) јавне својине (својина државних органа и институција које у име и за рачун државе управљају јавним добрима и стварима у јавном власништву); задружне својине (кондоминиум и др.); д) корпо-

ративне својине која се формира на бази тржишта хартија од вриједности (акција, обвезница и др.) и која ће се са развојем тржишне привреде код нас све више примјењивати и на тржишту некретнина.

Осигурање права на приватну својину је услов да се испоље слобода, права и интереси појединаца. Ова права су посебно важна у домену грађевинског земљишта, с обзиром на то да повраћај уложених средстава у грађевинско земљиште у великој мјери зависи од својинских права и уважавања имовинских доходака (ренте и др.), који осигуравају репродукцију капитала. Може се рећи да је повраћај приватне својине услов за економску ефикасност и социјалну равноправност.

*Када је ријеч о јавној својини, неопходно је дефинисати носиоце јавне својине, а кључно питање је дефинисање локалне јавне својине над земљиштем, јер се без таквог рјешења не може очекивати непосредан утицај локалне самоуправе на тржиште земљишта и кретање цијене земљишта, развој партнерства јавног и приватног сектора путем различитих аранжмана који би омогућили и до-капитализацију земљишта у јавној локалној својини.*

Поред тога, захтјеви за реформисањем грађевинског земљишта произилазе из процеса реструктурирања привреде. Промјене привредне структуре у правцу веће заступљеност комерцијалних, информатичких, интелектуалних и сличних услуга, утичу на повећање тражње за одређеним локацијама и просторима, што често захтијева предузимање различитих видова урбане обнове (од модернизације до ревитализације централних простора и рехабилитације појединих подручја – раније намијењених великим индустријским системима). Овакви подухвати су повезани са обезбјеђењем финансијских средстава, а с обзиром на ограниченост јавних локалних финансија, партнерство јавног и приватног сектора представља начин реализације заједничких интереса.

Још један врло важан сегмент земљишне политике односи се на државну интервенцију и јавну контролу. Грађевинско земљиште је специфично из бројиних разлога, а једна од специфичности су интереси који се јављају на земљишту, а који могу бити конфликтни. Без обзира на својинска права, укључујући постојање приватне својине над земљиштем, држава мора да има право интервенције у циљу заштите јавних интереса али и обавезу да се власницима земљишта обезбиједи одговарајуће обештећење. Ово питање је од великог значаја и тражи детаљно сагледавање могућих конфликтних ситуација и начина интервенисања када је у питању експропријација

и право прече куповине и заузимање јасног става о наведеним питањима прије њиховог нормативног регулисања. За ефикасну јавну контролу неопходно је имати одговарајућу урбанистичку и грађевинску регулативу, а што је условљено реформама система планирања, посебно урбанистичког, који треба да има алокативну функцију и заштиту јавног интереса. С тим у вези, неопходно је јасно дефинисати шта је јавни интерес.

## 8. РЕФОРМА СТАМБЕНОГ СИСТЕМА

Стамбена реформа започета 1990. године била је позитиван подухват за увођење економских законитости у област становања, путем приватизације стамбеног фонда.

Својина у стамбеној области представља почетни корак у успостављању *новог стамбеног система*, који зависи од либеларизације привредних активности, макроекономске стабилности и политичких реформи.

Становање је дио производног сектора привреде и треба да буде разматрано као кључна компонента сваке транзиционе фазе, која се карактерише као мотор економског раста.

Да би нови стамбени систем могао да функционише неопходно је урадити следеће:

изградња нових институција система;

– доношење одговарајућих законских прописа о хартијама од вриједности, о хипотекарним банкама и хипотекарним кредитима;

– уређење земљишних књига и катастра, тј. регистра земљишта, како би, поред осталог, и хипотекарни систем финансирања могао да функционише;

– увођење регистра домаћинства – укључивањем имовинских података (стање имовине, приходи од имовине и др.);

– редефинисање инструмената земљишне политике, посебно накнаде за уступање грађевинског земљишта у дијелу трошкова уређивања у циљу снижавања цијене стана;

– прилагодити пореску политику – посебно у дијелу ослобађања пореза штедње становништва, грађевинског материјала намијењеног задружној стамбеној изградњи;

– реформисати систем опорезивања имовине у циљу формирања намјенских буџетских извора за подстицање финансирања стамбене изградње, тј. социјалног ренталног сектора;

- дуалних (модификованих) система отплате стамбених кредита за одређене категорије станова (мале и ниже опремљене) и кориснике станова (нискодоходовне категорије);
- могућности слободног избора начина рјешавања стамбеног проблема у складу са доходовним могућностима и преференцијамa домаћинства, што значи да је обезбијеђена могућност избора између куповине, тј. изградње стана и закупа стана;
- постојању развијених тржишних институција и тржишних механизма, прије свега у финансијском сектору;
- обезбјеђењу одређене социјалне сигурности за нискодоходовне категорије домаћинстава;
- урадити програме урбане обнове и реконструкције стамбеног фонда;
- омогућити развој цивилне иницијативе ради укључивања власника станова у управљање ст. фондом;
- афирмисати развој стамбеног задругарства као једног од видова рјешавања стамбених питања у тржишним условима.

## 9. РЕФОРМА КОМУНАЛНЕ ПРИВРЕДЕ

Приватизација комуналних дјелатности је *дио реформи урбаних система које треба посматрати као средство за постизање наведеног основног циља и задовољавање темељних материјалних потреба становништва у градском и сеоском подручју.*

Овај основни циљ мора бити присутан и код приватизације комуналних предузећа, гдје се кроз приватизацију жели подићи ниво и квалитет услуга, а не искључиво остварити профит.

Конкретне активности у овој области биле би:

- донијети нову законску инфраструктуру;
- извршити све активности из програма приватизације комун. привреде које је усвојила Влада РЦГ (1999. године): процјена вриједности капитала, реструктурирање предузећа, пререгистрација предузећа, јавних предузећа;
- припрема програма за привлачење страног капитала;
- активирање програма за водоснабдијевање а нарочито реконструкцију истих (различити третман је кредита за реконструкцију и нове инвестиције) програма;
- израда програма отпадних вода за све општине, треба да буду у завршној фази. Овдје је значајно указати на регионалну димензију финансирања од стране ино-донатора;

– депоновање чврстог отпада – наставити почете и активирати нове послове;

увођење новог менаџмента и корпоративног управљања;

– изградња нових институција како у управној тако и образовној инфраструктури (опште је познато сиромаштво кадрова из ових области).

Усвајањем Агенди економских реформи у Црној Гори до 2006. године треба уважити чињеницу да је основна поента стављена на спровођење цјеловитих реформи, како би се по моделу европске и свјетске економије извршиле промјене у области имовине и некретнина, стамбено-комуналне привреде, јавног сектора, локалне самоуправе.

Сврха покретања реформи у локалној самоуправи и урбанистичким системима је жеља за стварањем демократског друштва. Позитивни примјери других морају нам бити путоказ, а борба за стварање здравог тржишног амбијента императив и основни задатак.

На крају овог прилога даје се примјер Естоније, односно превод излагања предсједника владе Естоније, у два мандата, Marta Laaga (текст се штампа уз сагласност господина Laaga).\*

---

\* У свијету у ком је већина доносиоца одлука креирала своје политике на претпоставци да су социјалистички начин размишљања и Совјетски Савез константе на планети, појединци из приватног сектора као што је Роберт Криебле и неколико великих политичких лидера као што су Ronald Reagan и Margaret Thatcher мислили су другачије. Они су одбили да буду заслијепљени црвеним смогом. Сломиле су кичму Совјетском царству, сатјерали га у ћошак, и дали шансу заробљеним нацијама да униште Совјетско царство изнутра.

Прогрес који су направиле бивше социјалистичке државе служи као потврда мудрости оних који су се борили у дугом Хладном рату против „Злог царства” које је био Совјетски Савез. Узрок слободе се, ипак, раширио не само кроз Централну и Источну Европу, већ кроз читав свијет. Политичке власти су се нашле изузетно одговорним према онима којима владају, а привреде су постале нарастајући субјект конкуренције на глобалном тржишту. Ово не би било могуће да покретачи конзервативне револуције нису сањали о индивидуалној слободи. Показали су нам да на изглед немогући снови могу бити остварени једино ако их прихватимо са ставом који не признаје пораз. Постоје државе у којима су немогући снови остварени. У Index-у економских слобода за 2002, по први пут, бивша комунистичка држава има слободну економију. Још значајнији податак је да је то не само слободна економија, већ једна од најслободнијих у свијету.



ЛИТЕРАТУРА

Alexander, E. R. (1979), *Planing Theory in Catanese*, A. J. i Snyder, J. C. *Introduction to Urban Planning*, McGraw Hill Book Company, New York.

Alterman, R. (1983), *Implementation Analysis in Urban and Regional Planning – Toward a Research Agenda*.

Др Борис Беговић, *Урбанисти треба да забрањују а не да предлажу*: Архитектура 52/2002.

Bowyer, R. (1993), *Capital Improvements Programs: Linking Budgeting and Planning APA*, Planning Advisory Service, Chicago.

*Draft Ministerial Declaration towards a sustainable improvement in living conditions in the ECE region in the 21<sup>st</sup> century: Economic and Social Council, Economic Commision for Europa*, Committee on Human Settlements, United Nations, НВР/2000/7, 3 July 2000.

Др Бранка Радоњић, др Вероника Вујошевић – *Основе урбаног менаџмента, Оквир за реформе урбаних система*, Подгорица, јуна 2002. год.

---

Та земља се зове Естонија, и ја сам имао част да два пута будем предсједник владе ове државе. Рангирање Естоније на шесто мјесто у Index-у економских слобода за 2003. чини Естонију једном од најслободнијих тржишно орјентисаних привреда у Европи. Ипак, прије десет година, ми смо вјероватно били међу најнеслободнијим свјетским привредама. Историја Естоније није била лака. 1940. године независну Естонију је окупирао Совјетски Савез, али ми никада нисмо одустали. Водили смо партизански рат скоро 10 година и наставили смо да се опиремо на друге начине. Укључујући и масовне депортације, Естонија је изгубила једну трећину своје популације. Водили смо Хладни рат заједно са вама и заједно смо га добили. 1991. године Царство зла је престало да постоји.

Али након 50 година совјетске окупације, Естонија је била у рушевинама. Наша привреда је била опустошена, наш народ уништен социјалистичким наслеђством. Радње су биле празне, а новац више није имао никакву вриједност. Цијене горива су расле за више од 10.000% у току године, док је годишња инфлација износила преко 1.000%. Људи су сатима стајали у редовима да би купили храну. *За 10 година, Естонија се толико промјенила да је тешко препознати. Понекад је чак и нама тешко да се сјетимо како је ова земља изгледала за вријеме социјалистичког система. Естонија је сада модерна земља, пуна живота, која се задивљујућом брзином интегрише у западне структуре као што су Европска Унија и НАТО.*



Dr Branka RADONJIĆ

EFFICIENT ECONOMIC REFORMS AS A GUARANTEE  
OF ACCELERATED ECONOMIC DEVELOPMENT

*Summary*

Short term, and especially the long term economic characteristics and trends of one society significantly depend on existing institutional limitations. Adjustability and flexibility of these limitations by technological, organizational-economic or cultural changes are a condition of an adaptively efficient economy and the society in general. Change of institutions, however, is primarily in the domain of political struggle, the result of which decisively depends on relation of political forces in the society. Therefore, institutional changes may not be observed as a process of optimization in which the objective is the long term economic growth.

The change of rules of the game in economic and political match have a global and long term efficient results will be essentially caused by structural characteristics of political market. Like economic, high transaction costs on political market, its monopolisation or absence of effective competition give socially non efficient results.

