
Ivan ROGIĆ
Ratimir ZIMMERMANN

NAPUŠTENI STANOVI

Što znači napušten stan?

U okviru razumijevanja što je u podlozi statističkog popisa, složenica „napušten stan” upućuje na stambenu jedinicu koja je u razdoblju popisa bila trajno izvan uporabe. Tada, dakle, kada su popisivači obavljali svoj popisivački posao, stan označen „napuštenim” bio je „otpisan” i kao uporabno i kao razmjensko dobro. Promatra li se na taj način, teško da se može uvrstiti u skupinu stambenih sklopova označenih zajedničkom odrednicom „povremeni stanovi”. Napuštenost, naprotiv, upućuje na **trajnost** stanja. No nije nekorisno podsjetiti da se slika „trajnosti” jednostavno sastavlja na temelju **manjka** podataka o vlasnicima, njihovim namjerama ili sposobnostima. Stan je napušten kada su vlasnici ili korisnici neodređeno odsutni pa je razumno zaključiti kako su stan napustili. Svakako, zaključak nije neovisan o ocjeni graditeljske i uporabne kakvoće stana. Primjerice, kada je stan oronuo ili zapušten, zaključak kako je napušten nameće se sam po sebi. Ali u njemu se ne mora nužno sažeti i potpuna istina o stanu, napose ne o njegovoj budućnosti. Podsjećamo na dva poučna primjera.

Primjer prvi. U skupini „napuštenih stanova” nemali je broj stambenih jedinica iz izumrlih manjih naselja, po pravilu iz kontinentalne unutrašnjosti. U trenutku popisa stanovništva nisu se mogle odrediti nikakve pouzdane namjere vlasnika: stanovi su bili prazni, zapušteni, a nemali broj i u oronulim kućama. Posve je očito da se oni opravdano upisuju u skupinu „napušteni”. Ali ta činjenica uopće ne dopušta zaključak da će oni takvima ostati trajno. Nije teško zamisliti uvjete pod kojima do tada napušteni stanovi postaju – poželjnim dobrima. Već je dostatno ograničiti se na pojedine likove tzv. **ruralne obnove**.

Primjer drugi. Oblikovanje posebne prirodne ili kulturne atrakcije na jednom području izravno utječe na socijalnu privlačnost područja. Atrakcije mogu biti raznorodne, u rasponu od bezazlena „parka prirode” do

promišljenih proizvoda kulturne industrije. Do tada zapuštena ili napuštena naselja, pod utjecajem takve promjene, predvidljivo mijenjaju položaj u socijalnoj razdiobi poželjnih i nepoželjnih pridjeva. U novom okviru napuštena ili izumrla naselja mogu postati ozbiljnim kandidatima za obnovu. Time se i položaj „napuštenih” stanova u njima svakako mijenja. Ako ništa drugo, raste vjerojatnost da će se prometnuti u – stanove za povremenu uporabu. U tom su pogledu poučni primjeri obnove „napuštenih” stanova na nekim otocima ili po obroncima Biokova. Nisu brojni, ali su **kao pokazatelji** svakako korisni.

Metodološka implikacija nabačenih primjera mnogo je važnija od rasprave o razdiobi. Implikacija poučava da su socijalni procesi koji ovise o teritorijalnom ponašanju društvenih skupina redovito procesima „dugog trajanja”, ili barem srednjih ciklusa. Bez takva pogleda povrh nije jednostavno moguća točnija raščlamba teritorijalnih praksa u jednom društvu. **Baš zato** napuštene stanove treba promatrati kao skupinu gdje je najveći broj jedinica **samo privremeno** ostavljen/zapušten. Naselja ne nastaju u hipu, napose ne gradovi. U hipu ni ne propadaju. Svakako da je lako uočiti cikluse opadanja i zamiranja; ali su oni izravno svezani sa ciklusima rasta i obnove. Ne treba zbunjivati što se spomenuti ciklusi ne poklapaju sa životnim ciklusima pojedinaca ili skupina, ili, pače, mnogih institucija. Ide li se tim tragom, držimo potpuno opravdanim skupinu napuštenih stanova promatrati barem kao skupinu **potencijalnih stanova za povremenu uporabu**. Time se otklanja primisao da bi svi oni jednom mogli biti ponovno u stalnoj uporabi. Za takvo što nema dostatnih razloga. Ali da bi mnogi u budućnosti mogli biti povremeno u uporabi, lako je pokazati.

Nekoliko osnovnih podataka o napuštenim stanovima nalazi se u tablici 1 u Dodatku 2. Po rezultatima popisa stanovništva i stanova iz godine 2001., u Hrvatskoj su **42.393 napuštena stana**. Postotni udio napuštenih stanova u ukupnom nacionalnom stambenom fondu iznosi 2,3%. Udio je, vidi se, skroman. Nije, dakle, posrijedi skupina stanova koja presudno utječe na teritorijalne prakse. Ali nije posve ni zanemariva. Posebno uzme li se u obzir da postotni udio napuštenih stanova u ukupnom zbroju: „privremeno nenastanjeni + ladanjski + napušteni stanovi” iznosi, grubo zaokruženo, 10%.

Nacionalna i županijska slika

Razdioba podataka na tablici 1 pokazuje, također, da su napušteni stanovi relativno pravilno raspoređeni po svim veličinskim skupinama naselja, ali **obratno proporcionalno**. Najveći im je postotni udio u najbrojnijoj skupini naselja sa 1-300 stambenih jedinica; udio iznosi 5,6%. Koliko se veličina naselja povećava, opada postotni udio napuštenih stanova u njima. Najmanji je udio **u naseljima**: Rijeka, Split, Osijek te u Zagrebu. Postotni udio u makroregionalnim središtima iznosi 0,4%, a u Zagrebu 0,5%. Apsolutni iznosi pokazuju da spomenuti skromni postotni udjeli mogu zavarati. Postotni udio 0,5% u Zagrebu „vrijedi” 1.470 stambenih jedinica. Da je posrijedi komunalno nezanemariva veličina, ne treba posebno dokazivati. Još je očitiji primjer najmanja i najbrojnija skupina naselja, veličine od 1 do 300 stanova. U 5.890 naselja, koliko ih je u toj skupini, raspoređen je nezanemarivi 27.181 napušteni stan. Već i ovi podatci ukazuju na zaključak da je „napuštanje stanova” proces što ga oblikuju nekoliki čimbenici. O tome će još biti riječi.

U idućoj tablici, sastavljenoj na temelju razdiobe podataka u tablici 5, u Dodatku 2, vidljivo je kako su napušteni stanovi raspoređeni po županijama.

Tablica 1
Napušteni stanovi
po županijama

Županija	Broj napuštenih stanova	Udio u ukupnom broju stanova (%)
Zagrebačka	2.579	2,1
Grad Zagreb	1.696	0,5
Krapinsko-zagorska	2.162	3,7
Sisačko-moslavačka	6.100	7,1
Karlovačka	3.101	4,9
Varaždinska	1.523	2,3
Koprivničko-križevačka	950	1,9
Bjelovarsko-bilogorska	2.110	3,9
Virovitičko-podravska	1.147	3,1
Požeško-slavonska	774	2,5
Brodsko-posavska	828	1,4
Osječko-baranjska	2.216	1,7
Vukovarsko-srijemska	987	1,4
Međimurska	649	1,6
Istarska	2.139	2,1
Primorsko-goranska	1.997	1,3
Ličko-senjska	2.695	7,5
Zadarska	2.219	2,4
Šibensko-kninska	1.936	3,0
Splitsko-dalmatinska	2.878	1,5
Dubrovačko-neretvanska	1.707	3,3
Republika Hrvatska	42.393	2,3

Predočena županijska razdioba pokazuje nekoliko korisnih činjenica.

(i) Po postotnom udjelu napuštenih stanova prednjače dvije županije: Sisačko–moslavačka i Ličko–senjska; udjeli su, vidi se, 7,1% i 7,5%. Po apsolutnim iznosima napuštenih stanova te su dvije županije na prvom (Sisačko–moslavačka) i trećem mjestu (Ličko–senjska). U skupini županija koje su po postotnom udjelu napuštenih stanova iznad hrvatskog prosjeka još su: Krapinsko–zagorska, Karlovačka, Bjelovarsko–bilogorska, Virovitičko–podravska, Zadarska, Šibensko–kninska i Dubrovačko–neretvanska županija.

(ii) Spomenute županije prostiru se na područjima koja se mogu homogenizirati po dva glavna mjerila: po jakosti procesa depopulacije, dakle iseljivanja i izumiranja stanovništva, i po sudioništvu u ratu za hrvatsku državnu samostalnost. To znači da se na područjima spomenutih županija, izrazitije nego drugdje, očituju **učinci iseljivanja i izumiranja** stanovništva i **ratnih ugroza** (koje, također, potiču raseljivanje). Premda se ratno raseljivanje može razumjeti i reverzibilno, činjenice pokazuju da se nemali broj ljudi odselio odlučivši se ne vratiti (dakle **ireverzibilno**).

(iii) Spomenuti procesi nisu međusobno izravno povezani. Izumiranje i iseljivanje stanovništva, poznato je, posljedice su posebnih uzroka, koji ne obuhvaćaju nužno i ratne ugroze, premda su i one, dakako, važne. One djeluju kao skupina posebnih čimbenika, ograničenih na određeno razdoblje i područje. Samo u tom okviru učinci ugroze čvrsto se spajaju s učincima izumiranja i iseljivanja. Na takvim podlogama oblikuju se likovi teritorijalnog ponašanja koji utječu generalizirano na sve važnije sektore svakodnevnog života. Utječu, dakle, i na načine uporabe i gospodarenja kućama i stanovima. Mnoga se dobra napuštaju/zapuštaju. A povećava se „baština bez baštinika”. Uočiti je, ona je najdojmljivija ondje gdje je i najoštrija kombinacija negativnih učinaka iseljivanja, izumiranja i rata.

Nije nekorisno, na temelju podataka iz tablica 11.1–11.7, u Dodatku 2, predočiti razdiobu napuštenih stanova po jadranskim županijama i općinama i gradovima. **Mjerilo odbira je 100 i više napuštenih stanova po teritorijalnoj jedinici.**

Tablica 2
Napušteni stanovi u jadranskim
županijama i gradovima/općinama

Županija i općina/grad	Broj napuštenih stanova	Udio u ukupnom stambenom fondu (%)
Istarska županija		
Buzet	268	9,5
Žminj	183	13,2
Pazin	125	3,7
Pula	112	0,5
Poreč	105	0,9
Primorsko–goranska županija		
Rijeka	242	0,4
Matulji	150	3,3
Vrbovsko	141	4,5
Cres	121	3,8
Mali Lošinj	100	1,4
Ličko–senjska županija		
Udbina	608	39,2
Otočac	462	9,8
Gospić	376	6,1
Plitvička jezera	331	12,0
Perušić	326	14,8
Brinje	188	9,6
Senj	157	2,4
Vrhovine	121	15,7
Zadarska županija		
Obrovac	503	17,7
Gračac	409	17,7
Zadar	344	1,1
Preko	160	5,8
Benkovac	126	3,3
Šibensko–kninska županija		
Kistanje	418	22,4
Šibenik	306	1,3
Knin	187	3,2
Drniš	178	4,1
Vodice	172	2,4
Unešić	165	10,6
Rogoznica	110	3,0
Promina	106	9,9

Splitsko–dalmatinska županija		
Omiš	226	3,0
Split	201	0,3
Marina	145	4,1
Stari Grad	137	6,4
Muč	124	5,3
Vis	117	6,2
Trogir	109	1,7
Jelsa	106	3,2
Dubrovačko–neretvanska županija		
Blato	208	9,0
Smokvica	176	27,4
Orebić	157	5,4
Metković	154	3,5
Dubrovnik	134	0,8
Korčula	133	4,2
Ston	119	8,1

Tablica 2
(nastavak)

Predočena razdioba, po našoj ocjeni potvrđuje prijašnje komentare. I na području jadranskih županija i gradova/općina veličina „baštine bez baštinika” pa, dakle, i broja napuštenih stanova, tijesno je svezana s procesima iseljivanja i izumiranja stanovništva te s učincima ratnih događaja. Potvrđuje se, također, da je na području većih gradova znatan broj napuštenih stanova, ali on ostaje, unatoč velikim apsolutnim iznosima, u granicama relativno skromnih postotnih udjela u ukupnom stambenom fondu. Nije netočno ustvrditi kako je broj napuštenih stanova na području većih gradova izrazitije ovisan o **unutrašnjoj razvojnoj dinamici** samih gradova. Budući da su oni, **kao strukture**, otporniji na učinke iseljivanja i izumiranja stanovništva, a – činjenice potvrđuju – i na ratne ugroze, veličina „baštine bez baštinika” u njima izravnije ovisi o sposobnosti za razvitak i za pravodobnu preobrazbu pojedinih dijelova ili sektora. Na tragu uvodne rasprave nije netočno ustvrditi kako je vjerojatnije da će u njima napušteni stanovi brže nego drugdje postati stanovima za – povremenu uporabu.

Osnovni podatci o slici u naseljima

Već smo upozorili da su u tablici 1, u Dodatku 2, predloženi zbrojni i podatci o broju i postotnom udjelu napuštenih stanova u malim naseljima, s manje od 300 stambenih jedinica. U tablicama pak 10.1-10.21 u Dodatku 2 nalaze se podatci o broju napuštenih stanova po županijama i naseljima većim od 300 stambenih jedinica. Ondje su i podatci o broju napuštenih stanova u naseljima manjim od 300 stambenih jedinica. No zbog velikog broja takvih naselja, podatci su ograničeni na ona naselja gdje je udio stanova za povremenu uporabu (dakle – napušteni stanovi + privremeno nenastanjeni + ladanjski stanovi) u ukupnom lokalnom stambenom fondu **veći od 50%**. Na taj su način odvojena naselja na koja se opravdano može primijeniti naziv '**povremena naselja**'. Ona nisu i doslovno povremena. Ali njihovu naseljsku svakodnevicu izravni određuju sudionici povremenog stanovanja.

Kako izgleda popis 20 naselja većih od 300 stambenih jedinica po razdiobi napuštenih stanova, pokazuje iduća tablica.

Tablica 3

Naselja veća od 300 stanova
po broju napuštenih stanova

Naselje	Broj napuštenih stanova	Udio u stambenom fondu (%)
Zagreb	1.470	0,5
Rijeka	242	0,4
Karlovac	231	1,1
Dvor	223	26,9
Blato	207	9,4
Osijek	189	0,5
Smokvica	176	27,4
Vukovar	170	1,7
Split	161	0,3
Zadar	159	0,6
Sisak	145	1,0
Petrinja	139	2,5
Šibenik	137	0,9
Pula	112	0,5
Plaški	101	13,0
Bjelovar	99	1,0
Batina	92	8,1
Metković	92	2,3
Knin	88	2,2
Vodice	85	2,1

Orijentiramo li se, dakle, samo veličinom broja napuštenih stanova u naselju, ne možemo se odvojiti od zbilje većih gradskih naselja. Razlog je jednostavan. Velik broj stambenih jedinica u takvim naseljima utječe i na veličinu broja napuštenih stanova. No, unatoč tomu, vidljivo je da su se na popis 20 najvećih „probila” i naselja izvan ekskluzivnog kruga većih gradova, primjerice Dvor, Blato, Smokvica, Plaški, Vodice. Njihova prisutnost na popisu posredno ukazuje i na socijalnu osnovu koja osnažuje množenje napuštenih stanova izvan većih gradskih naselja. Na njezine glavne odrednice upozorili smo u prijašnjim ulomcima pa nije potrebno na ovom mjestu ponavljati izneseno. Idući tim tragom, držimo korisnim predložiti i popis 20 naselja gdje je **najveći postotni udio** napuštenih stanova. Razdioba je vidljiva u idućoj tablici, a temelji se na podacima iznesenim u tablici 4.2 u Dodatku 2.

Tablica 4
 Naselja po najvećem postotnom
 udjelu napuštenih stanova

Naselje	Broj napuštenih stanova	Udio napuštenih stanova u ukupnom fondu (%)
Smokvica	176	27,4
Dvor	223	26,9
Matijević	72	21,8
Sinac	60	17,9
Lokva Rogoznica	58	16,7
Hrvatska Dubica	79	14,5
Vrbanj	62	14,2
Selnica	48	14,0
Gornja Voća	47	13,2
Plaški	101	13,0
Donji Muć	45	12,8
Grohote	45	12,5
Velika Trnovitica	38	12,5
Poljanica Bistrička	42	12,1
Udbina	44	12,1
Vinjani Gornji	46	11,7
Lupoglav	43	11,2
Čađavica	41	11,1
Viljevo	54	10,5
Ljubešćica	50	9,6
Mrkopalj	50	9,5
Blato	207	9,4

Razdioba podataka u tablici 4, očito je, bitno se razlikuje od razdiobe iznesene u tablici 3. Uporaba postotnog udjela napuštenih stanova kao mjerila izlučila je skupinu naselja **odvojenu** od skupine velikih gradova. Sastav te skupine naselja izravno ukazuje na ratne uvjete i procese iseljivanja i izumiranja stanovništva kao glavne poticaje napuštanja stanova. Tvrdnji se može prigovoriti kako se njome zanemaruje zbiljska kakvoća stambenih sklopova koji su napušteni. Nemali je broj, poznato je, u jednom stanju, pa odluka o napuštanju može biti tek posljedicom racionalna uvida da je napušteni stan neuporabljiv. Nedvojbeno je kako takvo ponašanje treba uzreti u obzir. Ali, nemali je broj stanova napušten premda su bili posve uporabljivi. Pače, neuporabljivost se nerijetko oblikovala tijekom odužeg razdoblja **odsutnosti** vlasnika ili korisnika, pa se ne može držati izravnim uzrokom napuštanja, nego, naprotiv, njegovom posljedicom. U osnovi, napuštanje izazvano gubitkom osnovne kakvoće stana najizravnije je svezano s ratnim prilikama, kada je određeni broj stanova bio izravno oštećen ili srušen, pa su ih korisnici morali napustiti jer su bili neprikladni. No u množini drugih slučajeva, izumiranje i teritorijalna prerazdioba stanovništva, praćena obvezatno promijenjenim teritorijalnim aspiracijama i mjerilima poželjne budućnosti, puno je važnija. Zato i nije neobično što su na popisu u tablici 4 ponajviše naselja bez izrazitije privlačne snage te naselja s nekadašnjih ratnih područja. Na sličan zaključak upućuju i podatci izneseni u idućoj tablici. Na njoj su naselja s najvećim brojem napuštenih stanova u sedam jadranskih županija. (Tablica se temelji na podacima iz tablice 10.1-10.21 u Dodatku 2.)

Tablica 5
Naselja s najvećim brojem
napuštenih stanova
u jadranskim županijama

Županija / Naselje	Broj napuštenih stanova	Udio u ukupnom stambenom fondu (%)
Istarska županija		
Pula	112	0,5
Rovinj	34	0,5
Marčana	33	7,3
Galižana (Vodnjan)	31	5,3
Poreč	21	0,4
Vodnjan	21	1,5
Pazin	19	1,0
Brtonigla	17	3,9
Vinež (Labin)	17	3,6
Labin	13	0,4

Tablica 5 (nastavak)

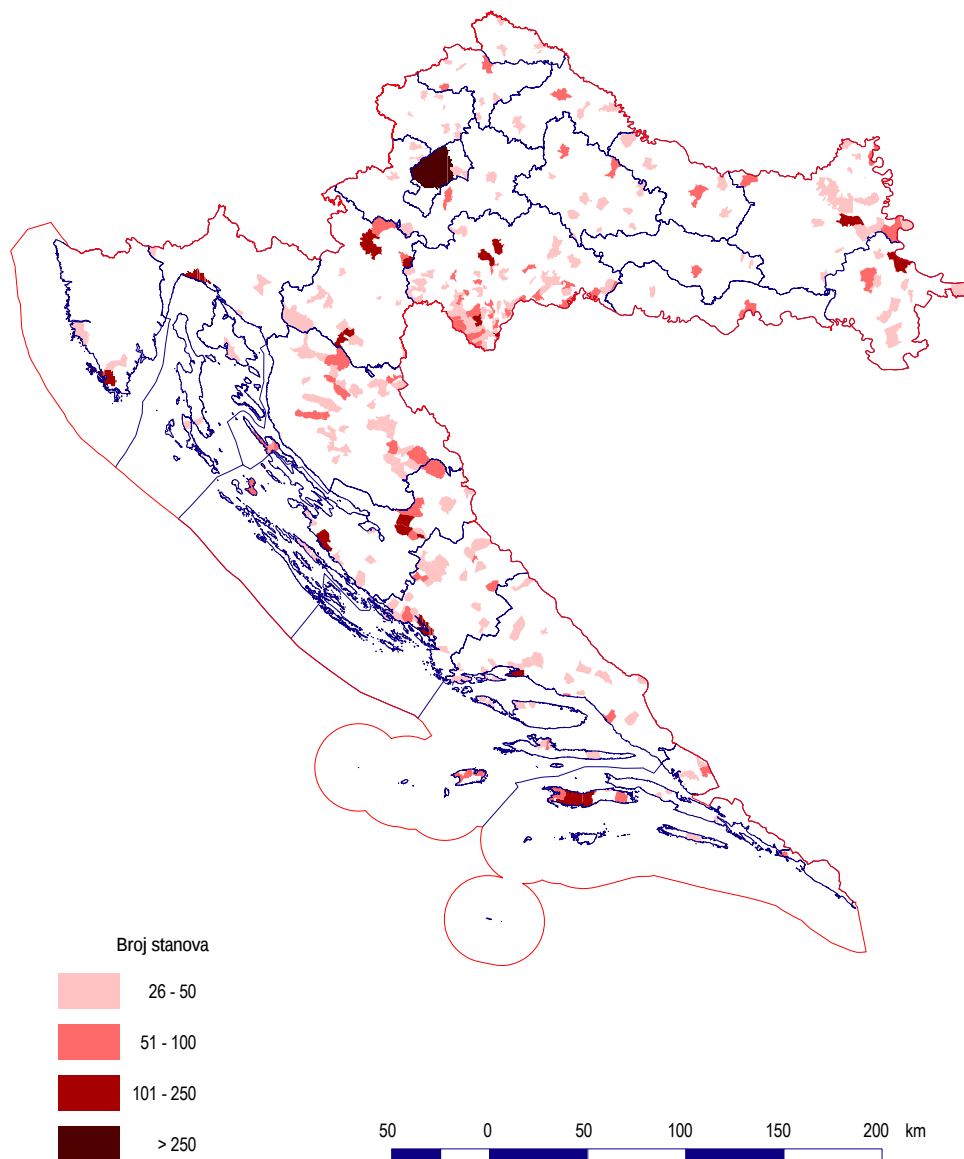
Primorsko-goranska županija		
Rijeka	242	0,4
Mrkopalj	50	9,5
Punat	35	1,8
Nerezine	30	3,3
Crikvenica	31	0,6
Mali Lošinj	30	0,8
Kornić	26	4,4
Ravna Gora	24	3,0
Delnice	24	1,3
Selce	21	1,2
Ličko-senjska županija		
Novalja	61	2,3
Sinac (Otočac)	60	17,9
Brinje	48	6,8
Udbina	44	12,1
Gospić	35	1,4
Donji Kosinj	34	10,0
Perušić	27	5,8
Ličko Lešće (Otočac)	24	6,2
Otočac	13	0,7
Krasno Polje	11	3,6
Zadarska županija		
Zadar	159	0,6
Gračac	59	5,3
Novigrad	49	8,1
Ugljan (Preko)	44	5,2
Zaton (Nin)	37	8,5
Lukoran (Preko)	34	9,4
Biograd na Moru	34	1,2
Kali	31	3,0
Preko	29	3,5
Mali Iž	26	6,4
Šibensko-kninska županija		
Šibenik	137	0,9
Knin	88	2,2
Vodice	85	2,1
Rogoznica	62	4,2
Tisno	44	3,0
Tribunj (Vodice)	43	2,9
Jezera (Tisno)	42	5,4
Pirovac	30	1,2
Žagrović (Knin)	29	8,5
Zaton (Šibenik)	28	4,4
Kistanje	27	4,3

Tablica 5 (nastavak)

Splitsko–dalmatinska županija		
Split	161	0,3
Vis	69	5,6
Vrbanj (Stari Grad)	62	14,2
Makarska	62	1,1
Komiža	56	4,7
Lokva Rogoznica (Omiš)	58	16,7
Vinišće (Marina)	50	5,2
Trogir	49	1,1
Vinjani Gornji (Imotski)	46	11,7
Grohote (Šolta)	45	12,5
Donji Muć	45	12,8
Dubrovačko–neretvanska županija		
Blato	207	9,4
Smokvica	176	27,4
Metković	92	2,3
Dubrovnik	64	0,5
Vela Luka	64	2,4
Žrnovo (Korčula)	51	6,2
Komin (Ploče)	46	8,0
Opuzen	41	4,2
Korčula	18	1,2
Nova Mokošica	14	0,7

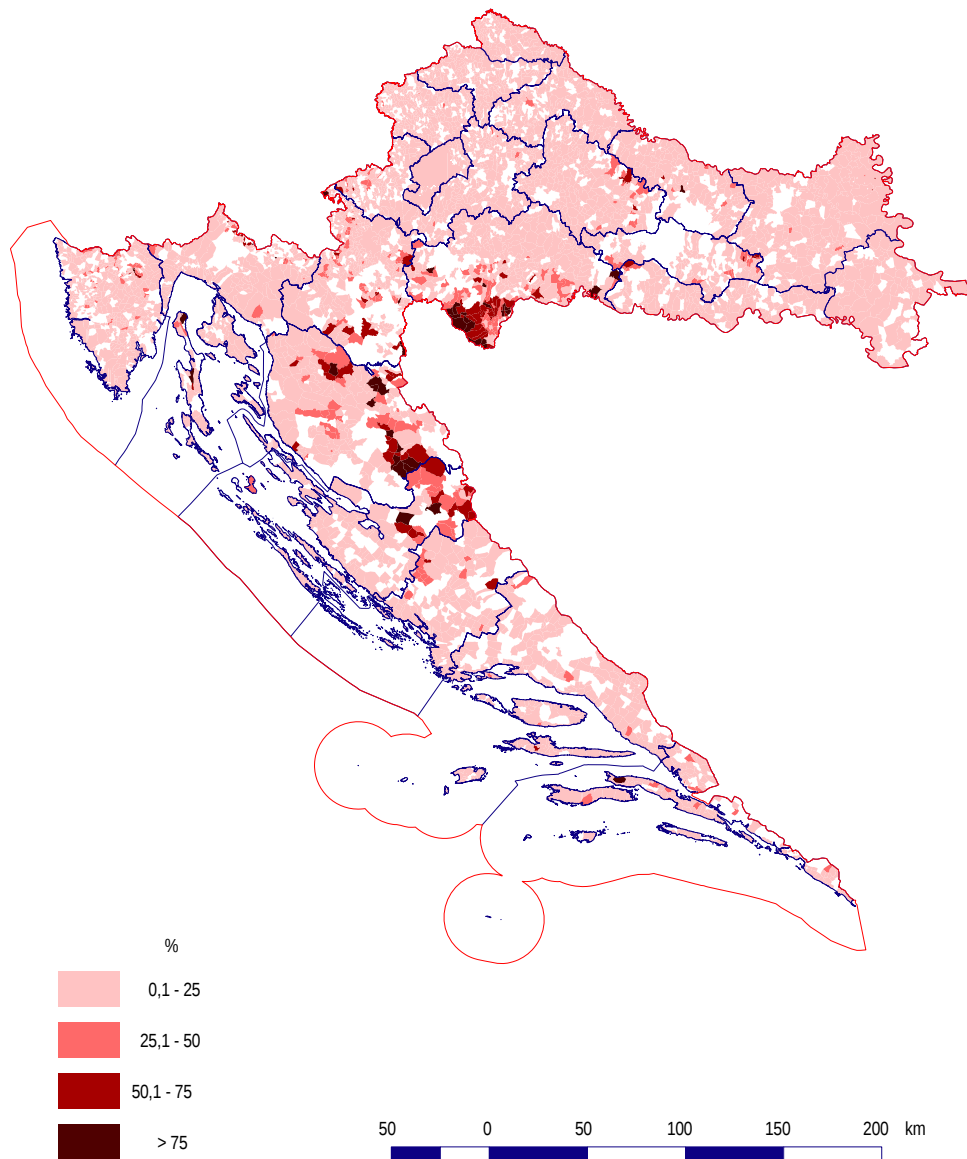
Nije nekorisno upozoriti da je, općenito promatrano, manji broj napuštenih stanova u naseljima uz more. Vidljivo je da su veći iznosi i veći udjeli napuštenih stanova u naseljima s ratnog područja, na što je već upozoreno, te u naseljima udaljenijim od obalnog poteza. Na samom pak obalnom potezu veći udjeli napuštenih stanova vidljivi su u onim naseljima koja su izrazitije pogođena **periferijskim statusom**, primjerice Vis, Komiža, i srodna. Izvan skicirane orijentacijske sheme nekoliko je naselja, kao što su Vodice, Vela Luka, Blato, Smokvica, Rogoznica itd. Budući da se u tim naseljima nalazi i oveći broj „stanova za odmor”, nameće se razložna pretpostavka kako su varijacije broja i udjela napuštenih stanova u spomenutim ili sličnim naseljima svezane s procesima prisutnim u oblikovanju fonda i oblika „stanova za odmor”. Bez uvida u njih, po našoj ocjeni, ne mogu se posve precizno odmjeriti ni razlozi napuštanja stanova u takvim naseljima.

Karta 1: Napušteni stanovi u Republici Hrvatskoj, po naseljima (Popis 2001.)



Izvor: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske

Karta 2: Udio napuštenih stanova u ukupnom broju stanova, po naseljima (Popis 2001.)



Izvor: Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva Republike Hrvatske