

ЗЛАТА ВУКСАНОВИЋ МАЦУРА\*

## РЕНТИЈЕРСКИ СТАНОВИ ЗА СИРОМАШНЕ БЕОГРАЂАНЕ, 1919-1941

**Апстракт:** Упркос чињеници да је велики број становника Београда у периоду између два светска рата живео у рентијерским становима, ретки су текстови који обрађују ову тему. Стамбена архитектура Београда тог периода углавном је приказивана кроз архитектонске и стилске карактеристике зграда, вила и станова док су услови становања, питање власништва и однос закупаца и рентијера махом били изван истраживачког фокуса. Циљ овог рада је да прикаже станове које су изнајмљивали сиромашни Београђани у међуратном периоду. Анализирани су карактеристични примери и резимиране заједничке одлике рентијерских станова и зграда, те су приказани услови становања сиромашних закупаца у контексту урбаног развоја града и друштвених односа. Главни методи којима је обезбеђена грађа за анализу били су изучавање архивске грађе, оригиналне пројектне и сродне документације, проучавање текстова и чланака из периодике и огласа о издавању станова, који су објављивани у дневним листовима, затим анализа фотографија, геодетских планова града из 1921. и 1932. године, као и теренски рад и разговори са данашњим станарима.

**Кључне речи:** рентијери, рентијерски станови, сиромашни закупци, становање сиромашних

Стамбени фонд лошег квалитета и недостатак станова међуратни Београд је наследио још из времена пре Првог светског рата. Општински попис кућа и станова, спроведен на прелазу 1906. у 1907. годину (Стојановић 2008), показао је да су приземне авлијске зграде чиниле око 80 % београдског стамбеног фонда, да је готово три четвртине станова било опасно по здравље станара, а око три петине пренасељено. Током ратних операција 1914–1915, као и услед пљачке и неодржавања, уништена је и онеспособљена за коришћење приближно трећина станова у Београду (Vuksanović-Anić 1968: 465). С друге стране, завршетак рата, повратак избеглог становништва, прилив оних који су пословима били везани за престоницу новоформиране Краљевине СХС Југославије, као и велике масе полуписменог, неквалификованог и сиромашног сеоског становништва, створили су од Београда, како то каже публициста и дугогодишњи

уредник Београдских општинских новина Слободан Ж. Видаковић (1932:106) „најјачи гравитационо-урбанистички центар“ у држави. Стамбена несташница је била веома изражена и свуда видна, а општинске службе су 1922. године процењивале да у Београду недостаје око 4.000 станова (Крекић 1932). Покушаји које су чинила министарства, Београдска општина или већа индустријска предузећа да би задовољили потребу за становима, били су недовољни и рентијерство се јавља као најзначајнији чинилац решавања стамбене кризе (Вуксановић-Мацура 2011). У том периоду, како то каже синдикални функционер и општински одборник Богдан Крекић (*ibid.*: 14) „за кућевласнике настала су златна времена.“ Но, ово решење, чијем приказу је посвећен овај чланак, било је далеко од доброг и адекватног становања.

### Рентијери и кираџије

Ко су били рентијери у међуратном Београду? Рентијер је било официјално занимање које је доносило велики новац, обезбеђивало друштвени углед и припадност групи, како их је Видаковић (1935: 89) називао, економски јачих грађана. Рентијерство је било распрострањено, а њиме су се осим кућевласника бавиле и многе институције попут Цркве, Српске краљевске академије или Државне хипотекарне банке, које су издавале станове и локале у разним зградама. Користећи податке пописа становништва Београда из 1929, економиста Велимир Бајкић (1930: 818) наводи број од 1.802 велика рентијера, од чега су 1.158 биле жене. Дакле, била је реч о групи људи који су у друштву представљали класу за себе. Њихови интереси лежали су у сталним улагањима у нову изградњу, а њихови мотиви у убирању ренте која је доносила и до 20 % већи профит него инвестирање у друге делатности (Petrović 2000). Дневни лист Политика у априлу 1937. године писао је овако: „Ко има новца (...) уложиће га за зидање и поред поскупљења грађевинског материјала, јер му је ризичније да га уложи на другом послу. (...) Има много таквих Београђана који су се обогатили зидајући куће за готов новац. „Кућа кућу зида“ говорили су нам угледни архитекти који знају куће по Београду“. Бројност рентијера, као и њихова повезаност са политичким структурама, пружала им је знатну друштвену моћ.

\* Злата Вуксановић-Мацура, самостални истраживач, Београд

Рентијери су били организовани у Удружењу власника зграда, преко кога су често успевали да наметну своје интересе – било путем захтева за укидање реквизиције станова и ограничења висине закупа почетком 1920, било кроз истрајну борбу против увођења етажне својине, односно власништва над појединачним становима. За наплату кирија, рентијери су ангажовали настојнике, који су такође имали своје удружење.

Неки од великих и познатијих рентијера били су Лука Ђеловић, Персида Р. Миленковић, Босиљка Јанић, Милорад Стефановића, Ђераси Алкан, Бошко В. Радуловић, Тома Цинцар-Јанковић, Јован и Теодота Панђела и многи други. Они су били власници великих стамбених палата, у строгом центру и око њега, са луксузним становима доступним малом кругу добростојећих становника престонице који су могли да плате високе кирије. Осим тога, они су поседовали и неусловне најамне зграде са много малих станова у које се улазило из дворишта или са дворишне терасе, а које су издавали сиромашнима. Постојала је и група мање имућних рентијера који су поседовали вишеспратнице, удаљеније од градског центра, са становима за богатије, а на истом имању, уз бочне ивице или у дну парцеле, подизали су мале и мрачне станове, често преправљене од шупа, које су издавали градској сиротињи.

Недостатак малих и јефтиних станова, високе кирије и сиромаштво доводили су до још једног вида издавања станова, а који се тешко може назвати рентијерством. Ту се превасходно радило о сиромашним „газдицама“ и „газдама“ који су своје скромне приходе повећавали издавањем малог стана у дворишту, подруму, шупи, или издавањем собе у свом стану. Издавали су их још сиромашнијим од себе – неком нижем државном или приватном чиновнику, трговачком помоћнику или калфи, печалбару или целој породици. Један од видова сиротињског „рентијерства“ било је и давање у пазакуп делова стана, најчешће собе. Овакви станови и собе могли су се наћи у свим деловима града, од центра до крајње периферије. У насељу Булбулдер они су чинили већину стамбеног фонда, док се значајан део налазио и у најбеднијим насељима попут Јатаган-мале и Прокопа.

Ко су биле кирајције? Закупци великих, луксузних и скупих станова били су припадници средње и више класе, имућније породице чији су чланови били познате градске личности – директори, инжењери, адвокати, професори, лекари или виши чиновници. Међутим, београдски луксузни станови и њихови закупци у међуратном периоду још увек су велика непознаница и свакако би било занимљиво истражити их. Закупци малих и неусловних, па ипак скупих станова, биле су сиромашне породице и самци, они који су били запошлени као нижи чиновници, занатлије, квалификовани

или неквалификовани радници, или су имали повремени посао, или су били без њега, или су били пензионери, као и маса других. То су били, како је писао публициста Петар Ђорђевић (1930: 699) „становници са веома различитом социјалном, националном и расном културом: староседелац са провинцијалцем или дојучерашњим сељаком; руске избеглице, Мађари, Немци, Личани и Старосрбијанци као печалбари били су настањени у великим групама по таванима, подрумима и склепаним баракама истога дворишта.“ Собе су изнајмљивали и породице и самци, не ретко деца – шегрти и калфе, (Миленковић 1934: 446) „махом људи са минималним приходима“ који нису имали новца да закупе засебан стан, па макар то била и „шупа“.

### Рентијерски станови

Да бисмо у структури града сагледали диспозицију рентијерских станова које су изнајмљивали сиромашни, послужићемо се поделом градског простора коју је дао Петар Ђорђевић (1930) у свом чланку „О селидбама у Београду“. Описујући и анализирајући станове, издаване у априлу и октобру 1930, Ђорђевић прави тројну поделу Београда на центар, на територију између центра и периферије и, најзад, на периферију. Дакле, издавало се свуда и зидало у свим деловима града, само је било питање квалитета станова, њихове величине и висине кирије.

Сиротиња је у централним деловима изнајмљивала станове у неусловним дотрајалим стамбеним зградама, углавном заосталим из XIX века, које су прокишњавале, биле нападнуте влагом, недовољно осветљене и најчешће без струје, воде и канализације. Такође, сиромашни су у центру становали у нехигијенским дворишним становима, понекад преправљеним од шупа или напуштених стаја. То су биле појединачне куће или мање енклаве (сл. 1), смештене на једној или неколико повезаних парцела, као у Коларчевој, Дечанској, Поенкаревој и Скадарској улици, на Зеленом венцу, у Ломиној, Симиној и појединим улицама између Вароши у Шанцу и Западног Врачара.

У деловима између центра и периферије сиромашни су изнајмљивали неусловне станове у авлијским приземним зградама, где су се „по вагонском систему на калкан“ (Томић-Милосављевић 1927: 120) низале собакујна-собакујна дуж ивица дубоких и уских дворишта. Такви станови налазили су се и у приземним објектима у дну дворишта, а који су од улице били заклоњени новоподигнутим вишеспратницама. Станови су били ниски, недовољно осветљени, слабо изложени сунцу и ваздуху, и влажни. Такви су били станови у дорћолском и дунавском крају, на дну Француске и Добрачине улице, у Со-



1. Енклава рентијерских станова на углу Симине и Скадарске улице, 1932.  
1. Rental apartments enclave on the corner of Simina and Skadarska Street, 1932.

лунској, Светозара Милетића и на Гундулићевом венцу, у деловима изнад Техничког факултета и око Смедеревског ћерма, у улици Краља Александра, Краљице Марије и Расинској, па поред Железничке станице, у Босанској и Сарајевској улици, на Хајдук Вељковом венцу, и на бројним другим локацијама.

На периферији, преовлађујући вид рентијерских станова налазио се у авлијским зградама на уским и дубоким парцелама, попут оних на Чубури, у Шуматовачкој, Стојана Протића и Сазоновој улици, на Хаџи Поповцу и Булбулдери, у Димитрија Туцовића, Анте Богићевића, Варовничкој и Светог Николе, на Душановцу и у Маринковој бари, на Вождовцу, у улица Војводе Степе и Табановачкој, и многим другим улицама и крајевима града који су гледали на отворена београдска побрђа и долине. У даљем тексту, изнећемо неколико карактеристичних при-мера рентијерских станова, од око седамдесетак које смо анализирали (Вуксановић-Мацура 2010).

**Кузмановићев пролаз на Теразијама.** Карактеристичан пример рентијерских станова у центру налазио се између Теразија и Дечанске улице, на имању

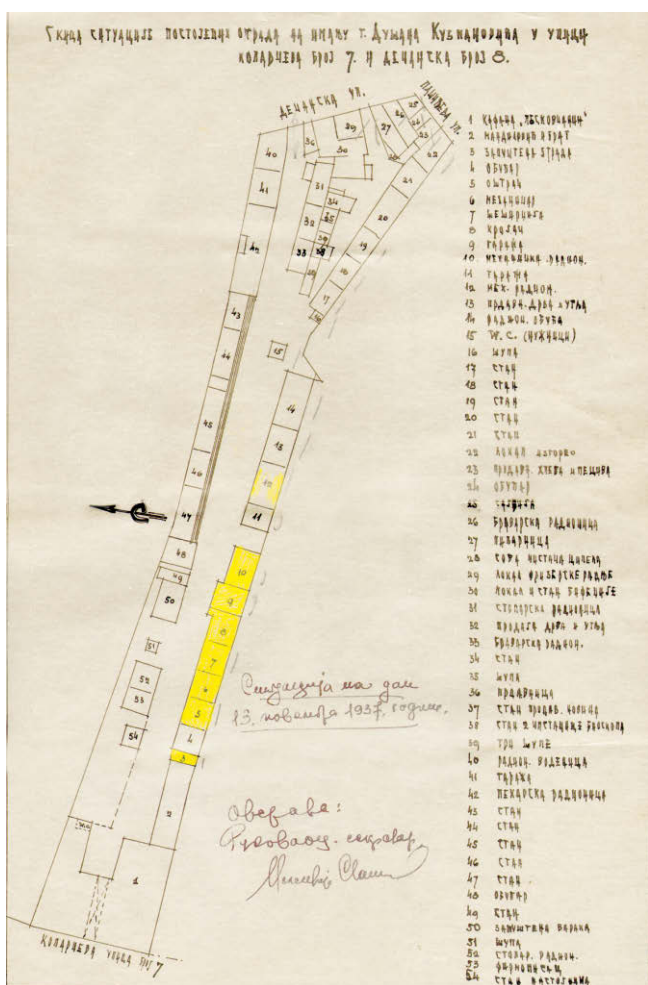
рентијера и трговца Душана Ж. Кузмановића (сл. 2). Породица Кузмановић је имала дугу рентијерску традицију, а Душан је део своје имовине, укључујући и помешути плац, наследио 1926. године од оца Живка, рентијера и предратног општинског одборника. Кузмановићев посед је била велика издужена парцела, заправо пролаз, који се протезао од Коларчеве улице број 7 до Дечанске број 8. Документација сачувана у Архиву Југославије даје нам исцрпне информације о овом имању, површине око 4.000 м<sup>2</sup> на коме се налазило 30 објеката са 54 просторије, а од тога 18 станова.<sup>1</sup> Објекти су били нанизани уз обе бочне ивице парцеле, са чеоном зградом у Коларчевој и са мањом, централно постављеном групацијом ближе Дечанској улици (сл. 3). Зграде су подизане у различитим временима. Оне, ближе Дечанској улици, настале су још у осмој деценији XIX века. Зграда у Коларчевој 7, у којој је живео Душан Кузмановић, саграђена је око 1890. године по пројекту архитекте Константина Јовановића (Ђурић-Замоло 2009: 186). Неколико зграда, уз бочне ивице парцеле, подигнуто је током прве деценије XX века, а остале током међуратног периода. Осим станова, Кузмановић је овде издавао и кафану „Лесковчанин“, бифе „Хајдук Вељко“, канцеларију фото-трговине „Мандиловић и Брат“, затим просторије за оштрачку, машинобраварску, столарску, електро-механичку и обућарску радионицу, као и локале за фризера и фирмописца (Мијатовић 2009: 73-75). Станови за изнајмљивање су били размештени без правила по целом имању, између радионица, локала и шупа. Архивска документа сведоче о



2. Кузмановићев пролаз између Теразија и Дечанске улице, око 1937.  
2. Kuzmanovic Alley between the Terazije and Dečanska Street, circa 1937.

<sup>1</sup> Документација о Кузмановићевом поседу на Теразијама сачувана је у Архиву Југославије и садржи процесну документацију у вези са рушењем објеката на имању у периоду 1937-1940, као и детаљан опис објеката, неколико скица имања и перспективних цртежа објеката. (АЈ, фонд 62, фасцикла 1652, сигнатура 34876)





3. Скица ситуације постојећих објеката на имању између Теразија и Дечанске улице, 1937.
3. Draft of the situation of the existing buildings on the lot between the Terazije and Dečanska Street, 1937.

врло скромној структури станова. Девет станова се састојало од једне просторије, седам је имало собу и кујну и свега један стан је био састављен од две собе и кујне. У зависности од броја соба, варирала је и величина стана, мада ни то није било правило. Док је стан од једне просторије у згради ка Дечанској имао око 20 м<sup>2</sup>, дотле је стан од собе и кујне, који се налазио у засебној кућици ка Коларчевој, имао свега 16 м<sup>2</sup>.

Зграда са становима ка Дечанској улици била је израђена у бондруку са испуном од опеке у блату и покривена ћерамидом. Накривљени зидови споља и изнутра су били облепљени блатом, док је кровна конструкција попуштала под теретом полупане ћерамиде. У делу зграде који је стајао уз бочну ивицу парцеле налазило се седам станова у које се улазило из дворишта. Један стан се састојао од кујне и две собе, два стана су

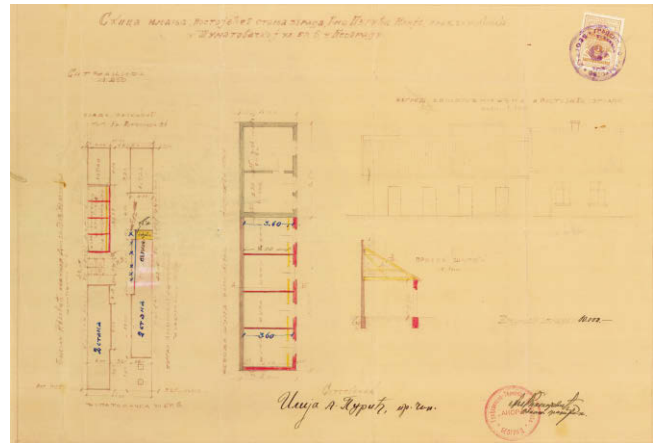
имала кујну и собу, а три стана су имала само по једну просторију. Са краја XIX века потицала је и приземна зграда, постављена на граници парцеле ка суседном школском дворишту. Била је направљена у бондруку са опеком у блату, са подовима од земље и имала је кров покривен црепом, са падом ка пролазу. У станове се улазило преко трема, који је био формиран од продужетака кровних рогова који су се ослањали на дрвене греде, а ови на стубце. Зграда је имала пет станова, један састављен од кујне и две собе, три стана од кујне и собе, а један стан је чинила једна просторија. Стан је био и дашчара од једног одељења, склепана од старих дасака и покривена црепом. У овом „стану“, димњак је био чунак, спроведен од пећи директно кроз кров. Слична је била и мала дрвена шупа, од једног одељења, покривена терисаном хартијом, у којој је живео неки студент, настојник за цело ово имање.

Закупци станова у овом пролазу, и то они који су становали у најстаријој згради ка Дечанској улици, нашли су се у општинској анкети нехигијенских станова, спроведеној 1933. године. Ево шта су анкетари забележили (Видаковић 1933: 508–509). Кирајџија Славко Томић је са својом супругом живео у једној просторији која је била висока 2,42 м, површине од 8,82 м<sup>2</sup> и закуп је плаћао 300 динара месечно. Њихова комшиница, Љубица Павићевић и њено двоје деце, такође су живели у једној просторији, мада нешто веће површине од 9,87 м<sup>2</sup>. За укупно 19,83 м<sup>3</sup> ваздуха, она је плаћала 300 динара сваког месеца. Емилија Максимовић и њен муж, за исту висину кирије, изнајмљивали су две просторије укупне површине 16,28 м<sup>2</sup>. За све ове станове анкетари су констатовали да су „мрачни, слабе грађе, влажни, склони паду“. Хигијенске прилике на Кузмановићевом поседу илуструје чињеница да се у његовом средишту налазио један нужник, заједнички за све закупце. Нужник је био израђен од опеке у блату, са зидовима облепљеним малтером, није имао врата нити је био повезан на канализацију, тако да се „загушљив смрад простирао по целом имању“.

Овакви нехигијенски и нехумани услови навели су општинску Техничку дирекцију да 1937. године формира комисију, која је извршила детаљан преглед свих зграда и дала предлог на којим објектима треба извести поправке, као и попис оних које треба порушити јер су били „несигурни, склони паду, пожару и нехигијенски па су као такви опасни и штетљиви по здравље“. На основу налаза комисије и после трогодишње парнице коју је Кузмановић водио са општином, а која је стигла и до Државног савета Краљевине Југославије, 1940. године порушен је највећи број зграда на Кузмановићевом имању. Зграда у Коларчевој број 7 је срушена 1965, а на месту некадашњег „Кузмановићевог пасажа“ данас се налази део „Чумићевог сокачета“.

**Каменовићево имање код Техничког факултета.** Процес делимичне замене дограјалог фонда новим стамбеним вишеспратницама, постављеним на уличну регулацију, у двориштима је остављао старе приземне зграде које су настањивале сиромашне кирајџије. Такав је био случај и са зградама у Хаџи Ђериној улици број 5 и 7, које су остале у залеђу новоподигнуте двоспратнице у улици Краља Александра број 106.<sup>2</sup> Два приземна објекта ка Хаџи Ђериној улици, постављена као у огледалу, имала су уски улични корпус и два крила која су се развијала дуж бочних ивица парцеле. У свакој згради је било по четири стана, састављених од собе и кујне – по један у уличном корпусу и још по три у крилима. Површина станова је била око 26 м<sup>2</sup>, са кујном од 3 x 4 м и собом од 3,5 x 4 м. Осим ових, још пет станова налазило се у средишњем делу дворишта, у слободностојећим или двојним кућама. Станови су имали заједничке клозете, који су били постављени уз бочне ивице парцеле. Власник имања Тодор Каменовић је био кафеџија и рентијер и, осим овог поседа, имао је и низ дућана и станова за изнајмљивање у околини и дуж улице Краља Александра. У новоподигнутој двоспратници у броју 106 ове улице, држао је и познату кафану, а по његовом презимену читав крај је у касним тридесетим, па и после Другог светског рата, називан „код Каменовића“, а данас „код Вука“.

**Авлијске зграде на Чубури.** Пример који добро илуструје рентијерску „архитектуру“ на периферији налазио се у Шуматовачкој улици број 6, на Чубури, типичном радничком крају из средине тридесетих година.<sup>3</sup> Парцела власника Илије Пурића, који је становао у палати у Коларчевој улици број 9, била је издуженог облика, широка око 11 м и дубока 50 м. На обема подужним парцелационим линијама налазиле су се приземне зграде, и стамбене и помоћне (сл. 4). Укупно је постојало шест станова у четири зграде, затим четири шупе и исто толико дворишних клозета. Један од станова, који се наслањао на шупе, састојао се од кујне, величине 2,7 x 3,6 м, и собе 3,0 x 3,6 м. Укупна површина стана била је око 20 м<sup>2</sup>. Зидови су били ширине пуне опеке, а коси кров са падом ка дворишту имао је врло једноставну конструкцију тавањача и рогова. Како је дошло до тога да се пројекат за ову авлијску зграду нађе 1935. године у Техничкој дирекцији Општине града Београда? Тако што је врачарски полицијски квартал тужио Пурића општини да уместо поправке шупа намерава да изгради нове станове за издавање. После судског ислеђивања, општина је нашла да Пурић не намерава да ради ништа мимо



4. План авлијске зграде у улици Шуматовачкој 6, 1935.  
4. Blueprint of the courtyard building at 6 Sumatovacka Street, 1935.

закона и одобрила му је да изврши „претресање крова, измену олука, малтерисање и кречење зграда и преправку шупа“. Тако је рентијер и приватни чиновник Пурић, први сусед већ поменутог Душана Кузмановића, проширио материјалну основу својих прихода за још четири нова стана, шупе.

**Мали рентијери са Булбулдера.** Део Београда, познат под називом Булбулдер, лежао је на левој и десној падини истоименог потока, дуж улице Димитрија Туцовића, која је пратила поток. Почетком 1920, десна падина потока је била ненастањена. Пред Други светски рат, сви терени око потока били су под кућама – крај је био формиран у дужини од скоро 2,5 км, са променљивом ширином од око 300 до 400 м. Булбулдер је 1927. године, по оцени општинског архитекте Данице Томић-Милосављевић (*ibid.*: 114) био једно од осам сиротињских насеља Београда. По речима публицисте Светолика Стефановића (1929: 23), током двадесетих година „оскудица станова је дејствовала на стварање једне нарочите иницијативе код бескућника: сиротиња је сопственим средствима стварала своја нарочита насеља на Хаџи Поповцу, Булбудери, Пашином брду, Новом Смедеревском ђерму“. Људи са ниским примањима овде су могли да подигну скромне куће на парцелама које су куповали од поседника већих имања, а која су ови парцелисали не водећи рачуна о Генералном плану из 1923. Мада су оба поступка, и парцелисање и изградња, често била нерегуларна, београдска општина је у неким случајевима имала релативно толерантан став према нелегалној изградњи.

<sup>2</sup> План за нову зграду на имању г. Тодора Каменовића, кафеџију, у улици Краља Александра бр. 106 у Београду, ИАБ, фонд ОГБ-ТД, фасцикла Ф 1-10-1931

<sup>3</sup> У Историјском архиву Београда сачувана су два пројекта за зграде у Шуматовачкој 6, један из 1922. године када су саиздане прве зграде и други из 1935. када су вршене доградње. (ИАБ, фонд ОГБ-ТД, фасцикла Ф XXIV-21-122 и фасцикла Ф 15-6-1935)

Међу становницима Булбулдера било је и оних који су градили више него што им је било потребно, како би вишак станова рентирили. Ево једног исказа: „Рођен сам и одрастао на Булбулдеру, ту у Димитрија Туцовића, а и сада живим преко пута Градске болнице. Могу да вам кажем само оно што знам, чега се сећам, и што сам запамтио од мојих, највише од мајке. Она је исто из овог краја, рођена је 1927, а умрла прошле године. Живели смо ту испод Шесте у Димитрија Туцовића. Кажу да је ту некад био поток, а ја се сећам када је улица била узана, ишли су ту аутобуси, они што су имали велику хаубу са мотором између возача и излаза. Цео овај крај је био са ниским кућама и авлијама, а надаље су се пружале неке њиве, кукурузи. У нашој авлији је било пет, шест станова, поређаних један до другог, соба и кујна - то је био стан. Ми смо имали три собе. Две су биле уз кујну, а трећа је била доле у авлији. Ту је био и један клозет за све наше фамилије. Стан је био наш, односно дедин. Деда је био чокалија. Купио је тај плац и на њему сазидао тих петшест станова, за нас онај у коме смо живели. И он је ту живео. Није му било важно где живи, било му је важно да има паре. Зато је остале станове издавао. У нашем комшилуку многи су тако радили, сазидају за себе, сазидају и више, па тај вишак издају. Био је то леп живот, бедан али леп. Све сама сиротиња.“<sup>4</sup>

Нису сва имања припадала онима који су живели на Булбулдеру. Такав је био случај и Богдана Стојковића, обућара који је живео у Кајмакчаланској 6, а који је 1925. у улици Светог Николе 14 подигао малу „вилу“ за издавање, састављену од две собе, кухиње, купатила и једне просторије у подруму.<sup>5</sup> Међутим, ова врста изградње била је реткост. На Генералном ситуационом плану Београда из 1932–1933. види се да је већина изграђеног фонда припадала типу авлијских зграда. Такође, анкетно истраживање нехигијенских станова у Београду из 1933. на Булбулдеру је евидентирало један број оваквих станова. Тако је у улици Анте Богичевића бб забележено пет породица, свака од њих је плаћала месечну кирију од 250 динара за нехигијенске уџерице (Видаковић 1933: 508–509). Затим, у улици Димитрија Туцовића број 130 анкетирани су две породице које су становале у по једној мрачној и ниској просторији. Станове од слабе грађе, састављене од једне или две мрачне просторије изнајмљивало је шест породица у авлијским зградама у Варовничкој улици, у бројевима 10 и 16. Најзад, у Светог Николе 146 истраживачи су забележили четири породице које су становале у по једној влажној просторији, а у малом дворишту се налазио „рђав бунар и заједнички клозет“ (*loc. cit.*). Ови бедни стамбени услови нису били толико последица недостатка планског развоја Булбул-

дера, колико тежње да се што више породица „смести“ у авлијске зграде, грађене на што мањим парцелама и са што мање средстава. Иако је регулација дела Булбулдера између улица Гробљанске, Ртањске, Светог Николе и Димитрија Туцовића изведена по регулационом плану, то ипак није позитивно утицало на парцелацију имања и квалитет авлијских станова. Поменута анкета из 1933. (*loc. cit.*) забележила је у улици Светог Николе 28, одмах испод Новог гробља, очајне стамбе-не услове у којима је живела једна породица, а који су описани као „влажно, пренасељено, скучено“ уз напомену да је „земљани под испод нивоа дворишта“.

### Главна заједничка обележја рентијерских станова

По подацима Антитуберкулозног диспанзера, који је редовно прикупљао податке о хигијени стана сиромашних болесника који су долазили на преглед у диспанзер, већину сиротињских станова, у око 60% случајева, чинили су станови од два одељења, састављени од собе и кујне (Ђонић 1935). Остало су били станови од само једне просторије, а сасвим мали број станова је имао три одељења. Слика пренасељености станова добија се упоредним прегледом налаза стамбених анкета из 1931. и 1933. године (Видаковић 1933: 503), које су биле спроведене у неколико београдских квартова. У IV кварту (Палилула – Карабурма) 1931. године једна породица живи у 1,75 просторија, а две године касније у још горим условима, у свега 1,3 просторија. У VI кварту (Булбулдер и данашњи обронци Звездаре) стање је било нешто теже, што се види из података да је 1931. једна породица насељавала 1,51 одаја, док је овај показатељ 1933. пао на 1,1. У X кварту (Савска – Карађорђева улица) стамбена ситуација је била најтежа јер је једна породица 1931. насељавала 1,18 одаја, а две године доцније свега 1,0 просторија.

Проблем малог, нездравог и пренасељеног стана повлачио је за собом још једну личну и породичну трагедију – болест. Анализирајући статистичке извештаје Средишњег уреда за осигурање радника, Богдан Крекић (1935: 357) закључује да су „недовољна исхрана, нездраво становање и замор на радном месту“ три основна узрока високог броја оболелих од туберкулозе међу радничком популацијом. Србислав Љ. Ђонић (1935:168), лекар епидемиолошке службе града Београда, испитујући везу између оболевања и смртности с једне стране и лоших стамбених услова с друге, наводи да је „Однос обољења од заразних болести у малим становима према великим 9:1.“

Једна од битних заједничких одлика рентијерских станова била је висока цена закупа, несразмерна у односу на њихову безусловност, нехигијену и штету коју су чинили својим станарима. Једна анкета Антитубер-

<sup>4</sup> Разговор са Петром Митровићем (57), таксистом, од 28. 12. 2009.

<sup>5</sup> План за подизање нове зграде за становање на имању Богдана Стојановића, обућара, у улици Св. Николе 14. ИАБ, фонд ОГБ-ТД, фасцикла Ф XIII-22-1925



кулозног диспанзера (Ђорђевић 1933), са почетка тридесетих, обухватила је око 600 станова, величине од једне до три собе, у којима је живела сиротиња. Анкетом су утврђене следеће цене закупа. Од 100 до 300 динара било је потребно издвојити за једну собу, од 300 до 500 динара за стан од две просторије – соба и кујна, а од 500 до 800 динара за стан од три просторије – две собе и кујна. Висина закупа стана и приходи сиротиње били су у високој диспропорцији, тако да је кирија према приходу била у односу 1:2 у 10% случајева, у односу 1:3 у око 30% случајева и у осталих 60% случајева у односу 1:4. Овако неповољан однос кирије и зараде додатно је отежавала чињеница што највећи број анкетираних домаћинстава није имао сталан извор прихода. Професор економије Стојан Павловић (1931) је прорачунао да су 1931. године станови у Београду били два пута скупљи од станова у Чехословачкој, три пута скупљи него у Француској, а три и по пута скупљи него у Аустрији.

По подацима које је изнео Крекић (1933) око 85% Београђана, углавном оних који су живели од плате, наднице или пензије, имало је месечне приходе ниже од 2.000 динара. Месечни приход радника био је испод 1.000 динара. Када упоредимо висину закупа и приход једне радничке породице, видимо да издвајањем око једне четвртине прихода за рентирање стана, породици за остале најосновније потребе – храну, одећу, обућу, осветљење и огрев – остаје свега 600 динара. По индексу цена Радничке коморе из исте 1933. године (*ibid.*: 460), минималне потребе једне четворочлане породице, без издвајања за стан, биле су око 1.400 динара месечно, дакле, готово два пута више од онога чиме је породица располагала. Због тога је породица била приморана да штеди на огреву, одећи и храни, али стан се морао плаћати.

Потпунија слика добија се поређењем вредности месечне кирије за мале и велике станове. Стамбена анкета из 1933. године (Видаковић 1933: 479) поредила је однос између висине закупа великих и малих станова, рачунато по кубном метру ваздуха у њима. Резултати су показали да је стан одговарајућег комфора, од 5 соба са помоћним просторијама, са око 410 м<sup>3</sup> ваздуха имао просечну месечну цену закупа од 2.200, односно 5,03 динара по м<sup>3</sup> ваздуха. За закуп стана од 3 собе и с помоћним просторијама, запремине ваздуха око 230 м<sup>3</sup> било је потребно издвојити месечно око 1.500 динара, односно 6,52 динара по м<sup>3</sup> ваздуха. За најмањи, нехигијенски стан, састављен од собе и кујне, са свега 33 м<sup>3</sup> ваздуха, закуп је износио око 300 динара, односно превисоких 9,30 динара по м<sup>3</sup> ваздуха. Дакле, кубни метар ваздуха у малим и нездравим становима био је за 30–50% скупљи у односу на велике, хигијенске и комфорне станове. Ову аномалију Анатољ Херенда (1933) је тумачио као последицу

изградње станова који нису одговарали ни потребама ни финансијским могућностима становника Београда.

### Типолошке карактеристике зграда и станова

Иако врло различите по својим морфолошким карактеристикама, времену када су направљене, локацијама на којима су се налазиле, или начину груписања на парцели, могуће је уочити одређене карактеристичне просторне схеме и заједничке особине зграда и станова које су изнајмљивали сиромашни становници међуратног Београда. Према начину груписања станова и положају на парцели, као карактеристични облици зграда могу се уочити два типа. Један тип су биле *групације лоших слободностојећих објеката* на једној парцели, а други *авлијске зграде*. Код групација лоших слободностојећих објеката, објекти су били постављени на парцели без одређеног реда и правила. Овакав начин груписања је карактеристика склопова које су чинили станови који су спадали у најбеднији грађевински фонд – преправљене шупе, склепане дашчаре или учерице, често без струје, а понекад у заједничком дворишту није постојала ни чесма.

*Авлијске зграде*<sup>6</sup> су имале једно или више дворишних крила, постављених дуж ивица парцеле. Оваква диспозиција је била у директној корелацији са димензијама и формом парцеле. Најчешће су то била издужена дворишта, правоугаоног или трапезастог облика, ширине 10–15 м и дубине око 25–45 м. Тако су се на ужим парцелама, ширине од 10 до 12 м, формирала дворишна крила низањем станова дуж једне бочне стране парцеле. На ширим парцелама, 12–15 м, дворишна крила су формирана низањем станова дуж обе бочне стране. У дворишта се улазило са улице, кроз бочно постављену капију или између два низа зграда. У све станове се улазило из дворишта, а једино су станови, најближи улици, имали прозоре орјентисане ка њој. У дворишту се налазила заједничка чесма, као и групација са шупама, заједничким клозетима, понекад и вешерницом. Код једностранних дворишних крила, клозети и шупе су најчешће били нанизани дуж супротне ивице парцеле, наспрам стамбених јединица. Код двострано постављених дворишних крила, шупе и клозети су обично били груписани у дну парцеле, мада постоје и примери да се налазе у истом низу као и станови.

Када говоримо о схеми стамбеног простора и структури станова, најпре можемо говорити о крајње утилитарном простору са неразвијеним функционалним својствима (сл. 5). То су најчешће били једноделни и дводелни станови. Једноделни станови су били или сло-

<sup>6</sup> Уместо термина „авлијска зграда“ у новијим изворима се срећу и појмови „партаја“ (Мацура 1996) и „приземне вишепородичне стамбене зграде“ (Ротер-Благојевић 2006).



5. Ентеријер стана у улици Бистричкој 15.  
5. Interior of an apartment at 15 Bistrička Street.

бодностојећи објекти од једне просторије, минималне површине од 5-10 м<sup>2</sup>, мале висине од 1,5 до 2 м, направљени од лошег материјала, или станови-собе у мањим лошим кућама, које су имале засебан улаз. Ту спадају и собе у авлијским зградама или вишепородичним зградама, које су такође имале засебан улаз. Њихова површина је била као и код слободностојећих објеката од једне просторије, а предност је била у нешто бољем квалитету изградње. Дводелни станови су се састојали од кујне и собе и, као што смо видели, били су преовлађујући тип стана у коме је становала сиротиња. Површина стана се кретала од 20 до 30 м<sup>2</sup>, а висина у крајњем и до 2,5 м. У неким, мада ређим случајевима, срећемо и станове веће површине и до 40 м<sup>2</sup>. Треба напоменути да је постојао и одређени број вишеделних станова који су поред кујне и собе имали и предсобље, клозет и малу оставу, али их овде не издвајамо као карактеристичан облик, јер се радило о релативно малом броју у укупном фонду станова које је изнајмљивало сиромашно становништво.

Зграде су биле најчешће приземне, а нешто ређе су имале приземље и један спрат. Материјализација објеката и квалитет станова су били приближно једнаки. Извесна одступања, у смислу квалитета зграде и функције стана, постоје код чеоних објеката у авлијском склопу, постављених на уличној регулацији, где се налазио стан у коме је живео власник или „имућнији“ кираџија. Понекад су се на регулацији налазили дућани или радње или једносратне зграде. Такође, као последица делимичне замене дотрајалог стамбеног фонда, углавном дуж значај-

нијих градских улица, понекад се на парцели налазила и једна већа зграда, са становима који у издавани средње имућним грађанима. Ова, главна зграда, углавном је била постављена на регулацији, док су се станови који су издавани сиротињи налазили у дну, нанизани дуж бочних ивица или задње стране дворишта.

Материјал и квалитет зграда зависио је од периода настанка и материјалних могућности власника – рентијера. Тако су куће, подигнуте крајем XIX века, махом биле грађене од опеке старог формата, са зидовима и споља и изнутра облепљеним блатом, подом од опеке и покривене ћерамидом, а касније бибер црепом. Авлијске зграде су најчешће биле зидане од опеке у кречном малтеру, дебљине пуне опеке, са дрвеним надпрозорницима и надвратницима, са врло једноставном дрвеном кровном конструкцијом и покривене црепом. Надпрозорници и надвратници су били дрвени. Најбеднији станови, чатрље и учерице, били су направљени од дасака често облепљених блатом, а у најбољем случају од четврт или половине опеке. Обликовне карактеристике зграда са рентијерским становима за сиромашне, и то превасходно авлијске зграде, одликовала је крајње сведена форма као и подражавање стилских елемената са кућа имућнијих грађана (сл. 6). Фасада ка улици је уобичајено била подељена у три хоризонтална појаса – истакнуту соклу, главни део фасаде са прозорима и зону надзетка и крова. Коришћени су тимпанони, балустери, кровни венци и други орнаментални и декоративни материјал. Њихова примена је требало да истакне „финоћу“ куће и повећа укупну вредносну слику о власнику.



6. Деталј фасаде зграде у улици Сибињанин Јанка 7.  
6. Detail of the building façade at 7 SibinjaninJanka Street.



## Закључак

Сиротињски „кирајцијски“ стан је био просторно скучен и није имао довољну кубатуру ваздуха по једној особи. Био је пренасељен, са недовољним бројем просторија, најчешће са кујном и собом, а врло често и са само једном просторијом; затим влажан, неосветљен и неосунчан, хладан и без чистог ваздуха. Од инсталација, станови су претежно имали само електрично осветљење,

док су се станари водом снабдевали са заједничке чесме у дворишту, у коме су се налазили и заједнички клозети. И данас, у улицама на Дорћолу, у Савамали, на Чубури, Вождовцу, Звездари, Лекином брду или Булбулдеру могу се видети авлијске зграде са становима међуратне београдске сиротиње.

## ЛИТЕРАТУРА

Вуксановић-Мацура, З. 2011  
Социјални станови Београда у првој половини 20. века, Наслеђе (Београд), XII, 65-89.

Вуксановић-Мацура, З. 2010  
Услови и облици становања сиромашних житеља Београда између два светска рата (1919-1941), магистарски рад, Архитектонски факултет, Универзитет у Београду.

Ђурић-Замоло, Д. 2009  
Градитељи Београда: 1815-1914, Београд: Музеј града Београда, 2. измењено изд.

Мијатовић, Б. 2009  
Два века Дечанске улице, Београд: Службени гласник.

Стојановић, Д. 2008  
Калдрма и асфалт: урбанизација и европеизација: Београд 1890-1914, Београд: Удружење за друштвену историју.

Ротер-Благојевић, М. 2006  
Стамбена архитектура у 19. и почетком 20. века, Београд: Орион арт и Архитектонски факултет.

Petrović, Lj. 2000  
Problemi stanovanja u Kraljevini Jugoslaviji 1918-1941, *Istorija 20. veka* (Beograd), XVIII, vol. 1, 49-64.

Мацура, В. 1996  
Београдске партаје и могућности њихове обнове, Изградња (Београд) 7: 434-442.

Аноним, 1937  
Кућевласници имају своју „Црну књигу“ рђавих кирајција, Политика, 14 април, 13.

Видаковић, С. 1935  
Стамбена беда као узрок друштвене дегенерације, Београд: Светлост.

Ђонић, С. Љ. 1935  
Однос између заразних болести и станова, Београдске општинске новине (Београд) 3, 167-169

Крекић, Б. 1935  
Туберкулоза код београдских радника, Београдске општинске новине (Београд), 6, 357-362.

Миленковић, С. 1934  
Питање самачких станова, Београдске општинске новине (Београд) 6, 446-448.

Видаковић, С. Ж. 1933  
Један судбоносни проблем: резултати анкете о радничким становима, Београдске општинске новине (Београд) 7-8, 497-515.

Ђорђевић, Б. М. 1933  
Значај малих радничких станова за антитуберкулозну профилаксу, Београдске општинске новине (Београд), 7-8, 453-455.

Крекић, Б. 1933  
Стамбено питање као јавна брига, Београдске општинске новине (Београд), 7-8, 456-466.

Херенда, А.Б. 1933  
Како и колико се зидало у Београду од 1919. год. до данас, Београдске општинске новине (Београд) 6: 402-407

Видаковић, С.Ж. 1932  
Наши социјални проблеми, Београд: Издавачка књижница Геца Кон.

Крекић, Б. 1932  
Стамбено питање као област јавног старања, Београд: Централни комитет радничких комора.

Видаковић, С. 1931  
Суштина стамбеног проблема у Београду, Београдске општинске новине (Београд), 4, 244-250.

Павловић, С. 1931  
Друштвена физиономија Београда, Београдске општинске новине (Београд), 12, 789-804.

Бајкић, В. 1930  
Ко све живи у Београду, Народно благостање (Београд), 52, 818-820.

Ђорђевић, П. 1930  
О селидбама у Београду, Београдске општинске новине (Београд), 14, 697-703.

Стефановић, С. 1929  
Проблем станова у Београду, Београдске општинске новине (Београд), 16, 22-24.

Томић-Милосављевић, Д. 1927  
О изграђивању Београда, Савремена општина (Београд), 12, 108-124.

## ИЗВОРИ

Записник комисије Грађевинског Одеља Града Београда са мишљењем и предлогом о непокретном имању Душана Ж. Кузмановића у улици Коларчевој број 7 од 27. маја 1937. Архив Југославије, фонд Министарства грађевине Краљевине Југославије (62), фасцикла 1652, сигнатура 34876.

План за нову зграду на имању г. Тодора Каменовића, кафеције, у улици Краља Александра бр. 106 у Београду. ИАБ, фонд ОГБ-ТД, фасцикла Ф I-10-1931.

План за нову зграду на имању Здравковић Тодора у Београду у Шуматовачкој улици бр. 6, ИАБ, фонд ОГБ-ТД, фасцикла Ф XXIV-21-122.

Скица имања, постојећег стања зграда г-на Пурић Илије, прив. чиновника, у Шуматовачкој улици бр. 6 у Београду, ИАБ, фонд ОГБ-ТД, фасцикла Ф 15-6-1935.

План за подизање нове зграде за становање на имању Богдана Стојановића, обућара, у улици Св. Николе 14, ИАБ, фонд ОГБ-ТД, фасцикла Ф XIII-22-1925.

## СКРАЋЕНИЦЕ

АЈ – Архив Југославије

БОН – Београдске општинске новине

ИАБ – Историјски архив Београда

Краљевина СХС – Краљевина Срба, Хрвата и Словенаца

ОГБ – Општина града Београда

ТД – Техничка дирекција

*Summary*

ZLATA VUKSANOVIĆ – MACURA\*

## RENTAL APARTMENTS FOR THE POOR CITIZENS OF BELGRADE, 1919 – 1941

In the period between the two world wars, a large number of the citizens of Belgrade lived in rented apartments. Rental apartments for the poor tenants were built and leased in all parts of the town. In the central parts of town, the poor rented apartments in unhygienic and dilapidated apartment buildings remaining from the 19<sup>th</sup> century and units located in courtyards of detached houses or in smaller enclaves. In the suburbs and near – suburbs, they rented substandard apartments in single story dwellings in deep and narrow courtyards that housed several kitchen-room type units.

Being a rentier was an occupation that was profitable and provided social status and power. Big rentiers were the owners of luxurious apartments available to a small circle of better off citizens, but they also owned dilapidated buildings and apartments that they leased to the poor citizens of Belgrade. Not so rich rentiers mostly had the latter tenants. There was also a number of “landladies” and “landlords” who were not rentiers by occupation, but who increased their modest profits by leasing a small apartment in the courtyard, basement or

shed. One form of poor people’s “rentier business” was subleasing a part of the apartment, most often a room.

The tenants of small and substandard, but expensive apartments and rooms, were poor families and singles, junior civil servants, pensioners, craftsmen, workers and many others. There were also pre-war citizens of Belgrade, those who were looking for employment in the capital city of the newly formed Kingdom, migrant workers, Russian refugees and foreigners, together with a large number of half - literate, unqualified and poor village population newly arrived to Belgrade.

The apartments were small in size and had insufficient cubic capacity of air per room. They were overcrowded, often consisting of a kitchen and a room, or one room. They were damp, badly lit and without sunlight, cold and with no fresh air, negatively affecting the tenants health. Even today, these courtyard buildings that housed the poor between the two world wars can be found in the streets of Dorćol, Savamala, Čubura, Voždovac, Zvezdara, Lekino Brdo or Bulbulder.

\*Zlata Vukšanović – Macura, Independent Researcher, Belgrade