

## **ISTRAŽIVANJE O RJEŠAVANJU STAMBENOG PITANJA STUDENATA PUTEM ZAKUPA STANA**

**(Sarajevo, novembar 2018. godine)**

Centar za podršku organizacijama iz Tuzle (u daljem tekstu CENSOR) je u okviru realizacije projekta Housing and Living Conditions in Bosnia and Herzegovina (HOLICOB / Uslovi stanovanja i življenja u Bosni i Hercegovini) tokom novembra 2018. godine proveo istraživanje o ekonomskim, socijalnim i pravnim aspektima stanovanja studenata u Kantonu Sarajevo. Istraživanje je obuhvatalo provođenje ankete i istraživanje pravnog okvira vezanog za oblast zakupa stanova. Ono je provedeno u cilju ustanovljavanja stanja u oblasti stanovanja studenata, a sve u cilju poduzimanja legislativnih i planskih mjera za unapređenje pravnog okvira i jačanja pravne sigurnosti u oblasti stanovanja studenata u Kantonu Sarajevo.

U nastavku dokumenta nalaze se:

1. Podaci o organizaciji i projektu
2. Opisni-sumarni rezultati istraživanja
3. Zaključci
4. Prijedlozi/preporuke za buduće legislativne aktivnosti
5. Prilozi (tabelarni i grafički prikazi provedenog istraživanja)

## I.

### PODACI O ORGANIZACIJI I PROJEKTU

Centar za podršku organizacijama (CENSOR) je udruženje registrovano u martu 2014. godine. Tokom dugogodišnje saradnje i partnerstva osnivača CENSOR-a sa Udruženjem stanara švedske regije Aros-Gävle, potekla je inicijativa švedskog partnera o osnivanju CENSOR-a, kako bi se doprinosilo kvalitetu stanovanja i življenja u Bosni i Hercegovini. Od 2014. godine, zajedno sa švedskim partnerima radi se na implementaciji projekta Uslovi stanovanja i življenja u Bosni (engl. Housing and Living Conditions in Bosnia / HOLICOB). Projekat se odnosi na uslove stanovanja i življenja u BiH, s fokusom na uslove stanovanja i življenja u kolektivnim stambenim jedinicama.

Projekat HOLICOB uključuje različitu ciljnu populaciju: studente, nezaposlene osobe, stanare, odbore stanara.

## II.

### OPISNI-SUMARNI REZULTATI ISTRAŽIVANJA

#### 1. Pravna regulativa vezana za zakup nekretnina u Kantonu Sarajevo

Zakup stana/nekretnine u Kantonu Sarajevo reguliran je Zakonom o obligacionim odnosima ("Sl. SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89; "Sl.list RBiH", br. 2/92, 13/93 i 13/94) i pratećim podzakonskim aktima koji reguliraju druge odnose povezane sa zakupom stana. Prema Zakonu o obligacionim odnosima zakup predstavlja ugovor kod kojeg se zakupodavac obavezuje da preda određenu stvar zakupcu na upotrebu, a ovaj se obavezuje da mu za to plaća određenu zakupninu (član 567). Zakon je prihvatio koncept neformalnog ugovora o zakupu (za valjanost nije nužno zaključivanje formalnog/pismenog ugovora), a prava i obaveze ugovornih strana su regulirane zakonom (ukoliko strane nisu drugačije odredile).

Drugi aspekt pravne regulative odnosi se na oblast obaveze prijave boravišta/prebivališta lica koja stanuju u Kantonu Sarajevu. Ova oblast regulirana je Zakonom o prebivalištu i boravištu državljana Bosne i Hercegovine („Sl glasnik BiH“ broj 32/01, 56/08 i 58/15) i Pravilnikom o postupku prijave i odjave prebivališta i boravišta državljana Bosne i Hercegovine, obrascima i evidencijama prebivališta i boravišta („Sl. glasnik BiH“ broj 39/02, 2/09). Navedeni

normativni okvir propisuje, između ostalog, da je prijavljivanje i odjavljivanje prebivališta, kao i adrese stanovanja obavezno; da su prilikom prijavljivanja i odjavljivanja prebivališta državljani dužni dati tačne i istinite podatke; da se pod boravištem smatra općina ili distrikt gdje se državljanin nastani s namjerom da tamo privremeno živi i da je državljanin dužan prijaviti adresu boravišta u BiH u roku od 15 dana od dana dolaska u mjesto boravišta, pri čemu zadržava prebivalište. Također je određeno da je za prijavu prebivališta, boravišta i adrese stana potrebno dostaviti, pored ostalih dokumenata (identifikacioni dokument, zahtjev itd.) i „valjan osnov za prebivalište“, a to su ili dokaz o vlasništvu/suvlasništvu ili ovjeren ugovor o zakupu/podstanarskom odnosu uz ovjeren dokaz o vlasništvu ili posjedu stanodavca).

Treći aspekt odnosi na segment plaćanja odgovarajućih poreza. Članom 6., stav 1., alineja 2., Zakona o porezu na imovinu Kantona Sarajevo (Službene novine KS br. 7/09) propisana je obaveza godišnjeg paušalnog plaćanja poreza na stan koji se izdaje u zakup i to 4 KM po metru kvadratnom korisne površine. Ugovore o zakupu potrebno je dostaviti i nadležnoj poreznoj upravi, kako bi se izvršilo plaćanje poreza na dohodak u iznosu 10%, a sve u skladu s odredbama člana 4., stav 3. i člana 20., stav 1., alineja 1. Zakona o porezu na dohodak FBiH (Službene novine br. 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13).

## **2. Rezultati ankete**

### **2.1. Ispitanici**

Ispitanici su bili studenti Univerziteta u Sarajevu (ukupno 185 ispitanika), kao najstarijeg i najvećeg univerziteta u Sarajevu i Bosni i Hercegovini. Od ukupno 185 ispitanika, 95 je porijeklom iz Sarajeva, dok su ostali ispitanici porijeklom iz drugih gradova iz BiH (87) ili inozemstva (2) i u Sarajevu borave samo u svrhu studiranja. Ispitanici su odabrani slučajnim uzorkom u okviru tri fakulteta društvene grupacije na Univerzitetu u Sarajevu. U odnosu na strukturu po starosnoj dobi, najveći broj ispitanika ima 20 do 25 godina (ukupno 99 ili 53,51%), dok je 42,7% ili 79 ispitanika starosne dobi ispod 20 godina (samo 7 ispitanika bilo je starosne dobi iznad 25 godina). U odnosu na strukturu ispitanika prema spolu, dominirali su ženski (134 ili 72,43%) u odnosu na muške ispitanike (51 ili 27,56%).

- Ukupno 48 ispitanika stanuje u zakupljenoj nekretnini.

- Ostali ispitanici stanuju u nekretnini roditelja (104 ili 56,21%), vlastitoj nekretnini (13 ili 7,02%), studentskim domovima (11 ili 5,94%), nekretnini šire porodice (4 ili 2,16%) i drugo (4 ili 2,16%).

## 2.2. Podaci o studentskom zakupu nekretnina

Ispitanici koji stanuju u iznajmljenoj nekretnini (ukupno 48) ocjenjivali su sa ocjenom 1 do 5 dva aspekta zakupa: cijenu i kvalitet smještaja. Prosječna ocjena u odnosu na **cijenu** zakupljene nekretnine iznosila je **3,47**, dok je **kvalitet smještaja** ocijenjen prosječnom ocjenom **3,31** (vidi prilog za detaljni uvid u ocjene).

Od svih ispitanika koji stanuju u zakupljenoj nekretnini, samo 8 ispitanika (16,66%) ima zaključen pismeni ugovor o zakupu, dok ostali nisu zaključili takav pismeni ugovor (40 ili 83,33%). Od onih ispitanika koji imaju zaključen pismeni ugovor, a koji su stan zakupili u formi zajedničkog zakupa (dva ili više zakupaca) samo je 17 ispitanika (35,41%) zaključilo pismeni ugovor zajednički (supotpisivanje na strani zakupca), dok je veći dio tj. 31 (64,58%) takav ugovor zaključilo samostalno (bez ostalih zakupaca). Kod tako zaključenih ugovora (samostalno) međusobni odnosi zakupaca u većini slučajeva (42 ili 87,5% ispitanika) nisu uopće bili predmet međusobnog ugovornog reguliranja (samo 6 ili 12,5% imaju neformalni dogovor o međusobnim odnosima zakupa).

Kao glavni razlog za izostanak zaključenja pismenog ugovora, ispitanici su naveli da to od njih nije tražio zakupodavac i da se time izbjegava plaćanje poreza.

Kao glavni razlog za zaključivanje pismenog ugovora ispitanici su naveli sigurnost i zaštitu stanovanja.

Ugovorni odnos zakupodavca i zakupoprimca (bez obzira da li se radi o pismenom ili usmenom ugovoru) u većini slučajeva nije ovjeren/prijavljen u nadležnoj poreskoj upravi (43 ili 89,58%), a uglavnom nije izvršena niti prijava prebivališta/boravišta zakupoprimca/studenta (81,58%) nadležnom organu (samo 9 ili 18,75 % ispitanika ima prijavljeno boravište/prebivalište).

Najveći dio ispitanika (39 ili 81,25%) iskazao je spremnost za povećanje cijene zakupa u iznosu od 10% radi zaštite prava zakupoprimca, dok znatno manji broj ispitanika nije spreman za takvo povećanje (9 ili 18,75%).

Najveći dio ispitanika (38 ili 79,16%) iskazao je spremnost za povećanje cijene zakupa u iznosu od 5% u svrhu zaključivanja osiguranja nekretnine (samo 10 ispitanika ili 20,83% nije spremno za takvo povećanje cijene).

### **III. ZAKLJUČCI**

#### **1. Značajan broj studenata živi u zakupljenim stanovima**

Anketa je pokazala da značajan broj studenata (preko 25% ispitanika) živi u zakupljenim nekretninama. Radi se uglavnom o studentima koji dolaze iz drugih gradova Bosne i Hercegovine.

#### **2. Pravna nesigurnost zbog nedostatka formalnog/pismenog ugovora o zakupu stana**

Studenti koji žive u zakupljenim nekretninama u pravilu ne zaključuju formalni/pismeni ugovor o zakupu stana. Takvu ugovori su pravno valjani (ZOO ne propisuje formalni ugovor), ali zakupcima pružaju manji stepen pravne sigurnosti. U praksi se to reflektira kroz nenajavljena povećanja zakupnine, prijevremeni gubitak posjeda, probleme u slučaju redovnih i vanrednih popravaka i proces održavanja stana, itd. Jedan od ključnih problema koji studenti ističu jesu i problemi koji se javljaju zbog nerješavanja različitih pitanja u fazama kada studenti nisu u zakupljenim nekretninama (op. univerzitetski neradni dani koje studenti najčešće provode s porodicama). Sve navedene situacije potencijalno dovode do sporova. Nažalost, zbog činjenice da nemaju zaključene ugovore, objema stranama je otežano dokazivanje što često u praksi uzrokuje veliku nesigurnost, a često i materijalne gubitke za obje strane.

### 3. Ekonomska i egzistencijalna nesigurnost u slučaju nastanka štete

U slučaju nastanka štete na nekretnini (oštećenje namještaja, provale/razbojništva, požara, eksplozije, poplave i slično), primjenjuju se odredbe ZOO. U ovakvim situacijama ugovorne strane izložene su velikim ekonomskim rizicima, a u nekim slučajevima može doći i do gubitka egzistencije. Ovakvi rizici mogu se izbjeći zaključivanjem ugovora o osiguranju nekretnine od štete. Tome u prilog ide i relativno niska cijena koje osiguravajuća društva u Bosni i Hercegovini traže za osiguranje nekretnina.<sup>1</sup>

### 4. Kršenje zakonskih propisa

Već smo ukazali kako je Zakonom o prebivalištu i boravištu državljana Bosne i Hercegovine („Sl. glasnik BiH“ broj 32/01, 56/08 i 58/15) i Pravilnikom o postupku prijave i odjave prebivališta i boravišta državljana Bosne i Hercegovine, obrascima i evidencijama prebivališta i boravišta („Sl. glasnik BiH“ broj 39/02, 2/09) propisana obaveza prijave prebivališta i boravišta. Istraživanje je pokazalo kako u praksi učestalo dolazi do kršenja ovih zakonskih propisa. Veliki broj studenata, godinama boravi na području Kantona Sarajevo bez uredne regulacije prebivališta/boravišta.

Zako o prebivalištu i boravištu državljana BiH predviđa prekršajno sankcioniranje državljana koji ne postupe u skladu s predmetnim odredbama. Zapriječena novčana kazna iznosi od 30,00 KM do 300,00 KM.

Praksa pokazuje kako zakupodavci neprijavljuvanjem zakupa izbjegavaju plaćanje poreza na imovinu, u skladu s odredbama Zakona o porezu na imovinu Kantona Sarajevo (Službene novine KS br. 7/09) i poreza na dohodak, u skladu s odredbama Zakona o porezu na dohodak FBiH (Službene novine br. 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13).

---

<sup>1</sup> Kad je riječ o osiguravanju imovine (nekretnina), osiguravač se njima obavezuje isplatiti naknadu štete na stvarima i troškove iz općih Uslova u slučaju nastanka sljedećih opasnosti (osnovne opasnosti): (1) požara i udara groma; (2) eksplozije; (3) oluje; (4) tuče (grada); (5) udara sopstvenog motornog vozila u osigurani etažni dio objekta; (6) pada letilice; (7) manifestacija i demonstracija. Osiguranje od opasnosti navedenih u stavu proširuje do visine utvrđene općim uslovima i na sljedeće opasnosti (rizike): (1) poplava i bujice; (2) klizanja tla i odronjavanja zemljišta; (3) snježne lavine; (4) izlivanja vode iz vodovodnih i kanalizacionih cijevi; (5) odgovornosti prema trećim.

Primjera radi, ukoliko uzmemo prosječnu građevinsku vrijednost (stan od oko 55 m<sup>2</sup>) na području Sarajeva riječ je o iznosu oko 83.000,00 KM, a vrijednost ugrađene opreme, inventara i namještaja od oko 20.000,00 KM – cijena premije osiguranja za cijeli paket osiguranih rizika iznosit će od 120,00 do 150,00 KM.

Izbjegavanje plaćanja poreza na imovinu / dohodak sankcionira se u skladu s članom 80. Zakona o Poreznoj upravi FBiH (Službene novine FBiH, br. 33/02, 28/04, 57/09, 40/10, 27/12, 7/13, 71/14 i 91/15). Zapriječena novčana kazna za navedene prekršaje iznosi od 300,00 KM do 3000,00 KM.

#### IV. PREPORUKE ZA BUDUĆE LEGISLATIVNE AKTIVNOSTI

##### 1. Problem pravne nesigurnosti studenata-zakupoprimaca

Problem pravne nesigurnosti zakupoprimaca javlja se prevashodno zbog izostanka formalnog/pismenog ugovora o zakupu nekretnine između studenta-zakupca i vlasnika nekretnine/zakupodavca. Ovaj problem moguće je riješiti **podsticanjem obje strane na zaključivanje pismenih ugovora o zakupu stana, koji bi bili ovjereni i prijavljeni nadležnim organima.**

**Preporuka:** Uputiti prijedlog nadležnom ministarstvu obrazovanja da se inicira donošenje odgovarajućeg podzakonskog akta kojim će se propisati **obaveza univerzitetima da prilikom upisa i ovjere semestra zahtijevaju od redovnih studenata dostavljanje potvrda o reguliranom prebivalištu/boravištu na području Kantona Sarajevo.** U vezi s tim, kako bi se izvršilo reguliranje prebivališta neophodno je predočiti valjan osnov. Valjanim osnovom smatraju se (1) dokaz o vlasništvu ili suvlasništvu ili posjedu stana, kuće ili drugog objekta za stanovanje, (2) ovjeren ugovor o zakupu ili ovjeren ugovor o podstanarskom odnosu uz ovjeren dokaz o vlasništvu ili suvlasništvu ili posjedu stanodavca, (3) potvrda da se pred nadležnim organom vodi spor o vlasništvu, odnosno da je pokrenut postupak legalizacije ili uknjižavanja objekta, stana ili kuće na adresi na kojoj se prijavljuje prebivalšte, (4) ovjerena izjava stanodavca da daje pristanak da određeno lice bude prijavljeno na njegovoj adresi, (5) dokaz o bračnom ili vanbračnom stanju. Donošenjem predloženog podzakonskog akta studenti će biti **direktno potaknuti da zaključuju ugovore o zakupu.** Također, potrebno je imati na umu da i u ovakvom sistemu, u cilju izbjegavanja plaćanja poreza može doći do zloupotreba. Tako ovjerene izjave kojima stanodavac daje pristanak da lice bude prijavljeno na njegovoj adresi predstavljaju valjan osnov za regulaciju prebivališta. Potencijalno, takve

izjave mogu poslužiti u svrhu osiguravanja osnova za prijavu prebivališta, a ujedno i izbjegavanje zaključenja ugovora i plaćanja poreza. No, davanje takvih ovjerenih izjava, a bez zaključenja ugovora, potencijalno će ukazivati na kršenje zakonskih odredbi iz Zakona o Poreznoj upravi FBiH, što u konačnici može rezultirati inspekcijskim nadzorima i prekršajnim sankcijama.

Sumarno promatrajući, donošenje ovakvog podzakonskog akta **podstiče zaključivanje formalnih ugovora o zakupu stana, koji će uredno biti prijavljeni nadležnim organima. Na ovaj način uveliko se doprinosi jačanju pravne sigurnosti iz oblasti stanovanja studenata, a ujedno doprinoseći provedbi zakona iz oblasti regulacije prebivališta/boravišta te poreza na imovinu i dohodak.**

## **2. Problem ekonomskog i egzistencijalnog rizika studenta-zakupca i vlasnika nekretnine/zakupodavca**

Neregulirani zakupnički odnosi povlače za sobom velike ekonomske i egzistencijalne rizike, povezanih sa mogućnošću nastanka štete (oštećenja ili potpune propasti) zakupljene nekretnine. Vlasniku nekretnine/zakupodavcu se **ne može propisati obaveza** zaključenja ugovora o osiguranju nekretnine, no može se **raditi na podsticanju i promociji takvih ugovora**, osobito kad je riječ o nekretninama u zakupu.



## V PRILOZI

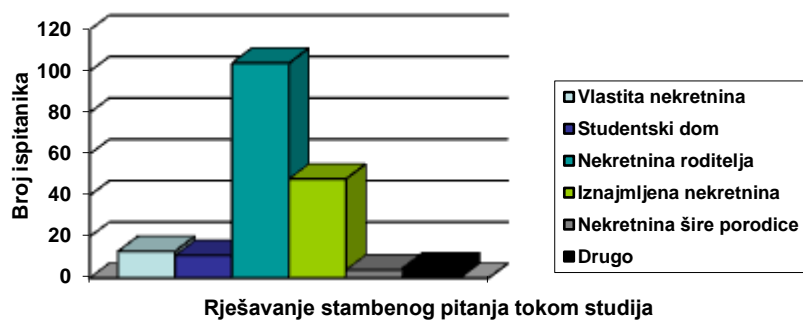
## (PRILOG I) TABELARNI PRIKAZ REZULTATA ISTRAŽIVANJA

Tablica 1. Rješavanje stambenog pitanja studenata u Kantonu Sarajevo

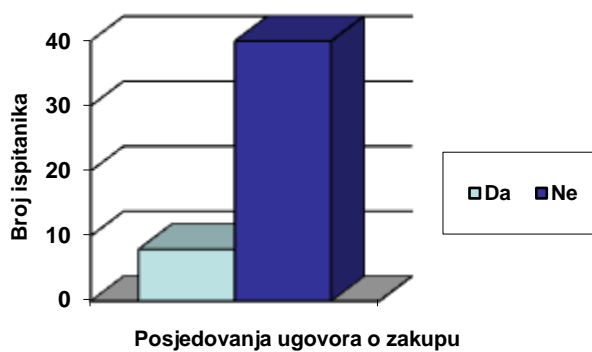
<b>PODACI O ISPITANICIMA:(max. 185 ispitanika)</b>		
<b>Univerzitet i fakultet na kojem studiraju</b>		
a. Univerzitet u Sarajevu – Pravni fakultet	62	33,51%
b. Univerzitet u Sarajevu – Fakultet političkih nauka	65	35,13%
c. Univerzitet u Sarajevu – Ekonomski fakultet	58	31,35%
<b>Mjesto odakle dolaze</b>		
a. Sarajevo	95	51,35%
b. Drugi grad u BiH	87	47,02%
c. Drugi grad izvan BiH	2	1,08%
<b>Starosna dob</b>		
a. <20 godina	79	42,7%
b. 20-25 godina	99	53,51%
c. >25 godina	7	3,78%
<b>Spol</b>		
a. Muški	51	27,56%
b. Ženski	134	72,43%
<b>1. Gdje stanujete tokom studija(max. 185 ispitanika)</b>		
a. Vlastita nekretnina	13	7,02%
b. Studentski dom	11	5,94%
c. Nekretnina roditelja	104	56,21%
d. Iznajmljena nekretnina	48	25,94%
e. Nekretnina šire porodice	4	2,16%
f. Drugo	5	2,7%
<b>2. Ocjena cijene najma iznajmljene nekretnine(max. 48 ispitanika)</b>		
a. 1	5	~ 3,47
b. 2	10	
c. 3	19	
d. 4	10	
e. 5	4	
<b>3. Ocjena kvaliteta smještaja iznajmljene nekretnine</b>		
a. 1	5	~ 3,31
b. 2	7	
c. 3	12	
d. 4	16	
e. 5	8	

<b>4. Posjedovanje ugovora o zakupu</b>		
a. Da	8	16,66%
B. Ne	40	83,33%
<b>5. Pri zajedničkom zakupljivanju, je li ugovor o zakupu zaključen samostalno ili zajednički</b>		
a. Samostalno	31	64,58%
b. Zajednički	17	35,41%
<b>6. Pri zajedničkom zakupljivanju stana, jesu li međusobni odnosi regulirani</b>		
a. Da	6	12,5%
b. Ne	42	87,5%
Načini regulacije odnosa:	<i>DOGOVOR</i>	
<b>7. Razlozi za potpisivanje, odnosno nepotpisivanje Ugovora o zakupu</b>	<i>POREZ, NIJE TRAŽIO STANODAVAC, IZBJEGAVANJE POREZA, GARANCIJA, SIGURAN BORAVAK U NEKRETNINI, KRATAK PERIOD STANOVANJA, ODREĐEN VID ZAŠTITE</i>	
<b>8. Predstavljali li Ugovor o zakupu garanciju za ostvarivanje i zaštitu prava, uz obrazloženje stava</b>	<i>NEMA PROBLEMA NI BEZ UGOVORA, DA SE ZNAJU PRAVA I OBVEZE OBJE STRANE, VEĆINA UGOVORA USMENI DOGOVOR,</i>	
<b>9. Je li ugovor o zakupu ovjeren u nadležnoj Poreznoj upravi</b>		
a. Da	5	10,41%
b. Ne	43	89,58%
<b>10. Je li izvršena prijava prebivališta-boravišta u nadležnoj Policijskoj upravi</b>		
a. Da	9	18,75%
b. Ne	39	81,25%
<b>11. Spremnost na 10% veću cijenu u cilju zaštite prava zakupoprimca</b>		
a. Da	39	81,25%
b. Ne	9	18,75%
<b>12. Spremnost na 5% veću cijenu u svrhu osiguravanja nekretnine</b>		
a. Da	38	79,16%
b. Ne	10	20,83%

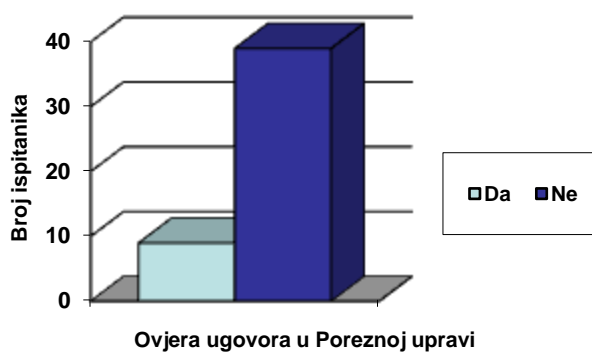
## (PRILOG II) GRAFIČKI PRIKAZ REZULTATA ISTRAŽIVANJA



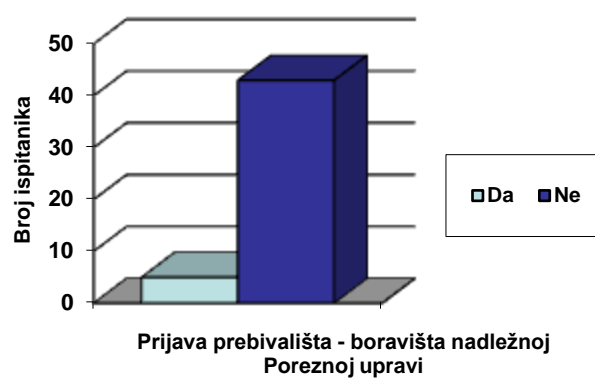
**Grafikon 1. Način rješavanja stambenog pitanja tokom studija**



**Grafikon 2. Posjedovanje ugovora o zakupu**



**Grafikon 3. Ovjera ugovora u nadležnoj Poreznoj upravi**



**Grafikon 4. Prijava prebivališta-boravišta nadležnoj Policijskoj upravi**