



Rješavanje stambenog pitanja mladih u BiH

Mladi u Bosni i Hercegovini sa roditeljima žive u prosjeku do 30 godine života. Slična situacija je i u Hrvatskoj, ali i u Njemačkoj u kojoj je, kako se navodi, sve manja vjerojatnoća da će mladi useliti u svoja četiri zida.

Imati vlastiti dom jedna je od želja koju svi imamo. Kad završite školovanje, ako imate sreće, pronađete posao, a sljedeće na vašem popisu želja svakako je **rješenje stambenog pitanja** i potpuno samostalan život. Ukoliko ste studirali i zaposlili se u gradu koji je daleko od vašeg rodnog mjesta, vjerovatno ste dane, mjesece i godine proveli u podstanarskom životu maštajući o svoja četiri zida. Ali do ta četiri zida nije jednostavno doći pogotovo ako nemate stalan posao, odnosno posao na neodređeno, koji je glavni adut da vas u bankama, jer bez kredita teško možete do stana, dočekaju s osmijehom.

Sve manje mladih posjeduje dom

Bez obzira na to koliko vi kalkulisali i računali da ste za sav novac koji ste dali za podstanarski život mogli otplatiti dobar stan, to u stvarnosti i nije baš tako jednostavno.

Do stana, ukoliko se ne nadate da ćete neki dobiti u nasljedstvo, možete doći samo kupovinom. Danas novac za to, osim nekoliko izuzetaka, uglavnom imaju samo banke, a bankarski uslovi za podizanje kredita zavise od vrste kreditnog angažmana, roka otplate, istorije odnosa s klijentom, sudužnika i drugih parametara.

Dok ne steknete kakve-takve uslove da bi vas banke mogle uzeti u obzir, **prinudeni ste živjeti ili s roditeljima ili kao podstanari** i maštati o vlastitom domu.

Ipak, to nisu maštanja rezervisana samo za mlade u BiH, rješavanje stambenog pitanja brine i mlade u zemljama okruženja, ali i u nekim drugim zemljama poput Njemačke. Naime, prema istraživanju Instituta za njemačko poslovanje (IW), vjerojatnost da će mladi useliti u svoja četiri zida sve je manja.

Prema toj studiji, daleko manje stanara sada su vlasnici kuća nego na početku vijeka, a IW Köln uočio je da su pogotovo mladi ljudi sve manje vlasnici svoja četiri zida. U 2017. godini oko 12 posto osoba od 25 do 34 godine i dalje je živjelo u vlastitim domovima, dok ih je među onima između 35 i 44 godine bilo oko 38 posto. Ipak, udio obje skupine smanjio se za pet postotnih bodova u odnosu na 2010. godinu.

Situacija s rješavanjem stambenog pitanja nije ništa bolja ni u zemljama okruženja, gdje kupovina vlastitog stana za sadašnju generaciju sve više postaje fantazija zbog rasta cijena nekretnina i slabog trenda rasta plaća.

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejđah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com



Tako se prema nekim istraživanjima Hrvatska nalazi u samom vrhu Evrope prema postotku mladih koji još žive sa svojim roditeljima, uz prosječnu dob od 31,5 godina. Istraživanje Instituta za razvoj mladih KULT pokazalo je i da mladi u BiH uglavnom žive s roditeljima, kao i da mladi do 25 godina ne razmišljaju o posjedovanju vlastitog stana jer smatraju da je imati svoj stan skoro nemoguće.

Rješenje vide u povoljnijoj stambenoj politici koju bi trebale realizovati nadležne vlasti.

Potrebni povoljniji uslovi

Mladi od vlasti očekuju aktivniji pristup rješavanju problema stanovanja mladih te da predlože mjere koje će svim mladima omogućiti pravo na adekvatan životni standard.

Pogotovo danas, kada imamo konstantno iseljavanje mladih, u cilju njegovog sprečavanja, ali i kako bi potakle neovisnost mladih od svojih roditelja, države bi trebale prilagoditi stambene politike, prije svega, mladima. Tu se misli kako na **politike iznajmljivanja stanova** pod povoljnijim uslovima, tako i na stvaranje uslova da se mladima omogući kupovina vlastitog doma, također pod povoljnim uslovima.

Pojedine kantonalne vlade u BiH već imaju politike koje podrazumijevaju olakšice poput subvencioniranja kamata na stambene kredite ili oslobađanja od plaćanja prometa na nekretninu.

To je samo vrh brijega, a donošenjem adekvatnih politika vlasti bi poslale poruku mladima da misle na njih. Ipak, gledajući podatke o odlasku mladih, koje niko nikakvim politikama ne pokušava zadržati u BiH, valja se upitati je li vlastima uopće stalo do njih.

Nemogućnost zasnivanja stalnog radnog odnosa je sigurno najvažniji razlog zbog kojeg se mladi u BiH ne usuđuju ni razmišljati, a kamoli odlučiti za kupovinu nekretnine. Čak i oni koji su zaposleni nesigurni su kada je riječ o održivosti njihovog radnog mjesta.

I vlasti su svjesne takve situacije. Primjera radi, na zahtjev Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo, Skupština KS je donijela Odluku o uslovima i načinu rješavanja stambenog pitanja mladih putem zakupa uz obavezu kupoprodaje stana. Na osnovu navedene odluke Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo raspisuje javni poziv za prijavljivanje **investitora**, koji su vlasnici novoizgrađenih stanova u zgradama kolektivnog stanovanja na području Kantona Sarajevo i koji su zainteresovani da iste izdaju u zakup na period od 10 godina uz zaključivanje ugovora o zakupu uz obavezu kupoprodaje stana sa **zakupcem**. Ministarstvo sa investitorom, prijavljenim po javnom pozivu, zaključuje sporazum kojim se utvrđuje mjesečna
Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejdah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com



zakupnina stana po m², kupoprodajna cijena stana po isteku zakupa i obaveze investitora u slučaju raskida ugovora o zakupu i u slučaju da zakupac ne izvrši kupovinu stana po isteku zakupnog roka od 10 godina. Mjesečna zakupnina se sastoji iz dijela naknade za korištenje stana i dijela uplaćenog na ime kupoprodajne cijene stana. Investitor zaključuje notarski obrađen ugovor o zakupu uz obavezu kupoprodaje stana sa zakupcem. Ministarstvo na ime podsticaja za rješavanje stambenog pitanja mladih putem zakupa uz obavezu kupoprodaje stana obezbjeđuje sredstva u Budžetu Kantona Sarajevo i investitoru po zaključenju ugovora uplaćuje iznos od 10% kupoprodajne cijene stana, a maksimalno 10.000,00 KM. Taj iznos se uplaćuje na godišnjem nivou u deset jednakih godišnjih rata i uračunava se kao dio uplaćene kupoprodajne cijene stana. Starosna granica za zakupce, pomjerena je sa 35 na 40 godina starosti.

Prvi trošak je prva uplata troškova korištenja nakon mjesec dana (prva uplata kirije), dakle nema "kapare", "učešća" niti bilo kakvih drugih vidova ranijeg uplaćivanja sredstava. Ovo se može tretirati kao jedan vid olakšanja korisniku u vrijeme poslovne nesigurnosti.

Ako se, recimo, radi o stanu vrijednosti 80.000 KM (blizu 40.000 eura), minimalno bi se mjesečno izdvajalo 150 KM (75 eura), a Vlada KS bi dala još 10.000 KM (5.000 eura). Za 10 godina, taj bi korisnik sakupio 28.000 KM (14.000 eura), pa mu za otkup stana preostaje nekih 50.000 KM. Iznos za izdvajanje se može uvećati, pa će oni koji mogu izdvajati više moći otkupnu cijenu sakupiti u tih 10 godina i kada prođe taj rok on neće morati dati ni marku.

Preskupa politika

Trenutna bh. politika stambenog zbrinjavanja mladih je preskupa i za bogatije države od Bosne i Hercegovine. Nova stambena politika treba biti usmjerena na osiguravanje i podršku povoljnih najмова stambenih prostora, a ne na omogućavanje vlasništva nad stambenim prostorom, čime bi se obuhvatio mnogo veći broj korisnika. U takvom, novom vidu podrške stambenom zbrinjavanju trebalo bi se posebno osvrnuti na mlade bračne parove, s ciljem poticaja zasnivanja porodica.

Pored navedenog pozitivnog primjera, preporuka je svakako da se i u našoj zemlji donese Zakon o subvencioniranju stambenih kredita koji bi imao svrhu da pomogne u rješavanju stambenog pitanja za mlade, kao i u svrhu poticanja demografske obnove. Tim Zakonom bi se uredilo subvencioniranje stambenih kredita koje građani, mladi ljudi do 45 godina, uzimaju od kreditnih institucija za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće radi rješavanja stambenog pitanja, na način da država (entiteti ili kantoni) subvencionira od 30 do 51 posto ukupnog iznosa obroka ili anuiteta u prvih pet godina otplate stambenog kredita. Subvencioniranje kredita odobrvat će se za kupnju stana ili kuće, odnosno gradnju kuće do utvrđenog iznosa u KM po metru kvadratnom. Rok

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejđah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com



otplate kredita ne smije biti kraći od 15 godina. Visina subvencije ovisit će o indeksu razvijenosti mjesta na kojem se nekretnina kupuje, odnosno gradi, te će se kretati od 30 do 51 posto iznosa rate kredita.

Kredit u RS-u

Ministarstvo finansija i trezora BiH iniciralo je potpisivanje sporazuma s Razvojnou bankou Vijeća Evrope za finansiranje socijalnog programa stambenog zbrinjavanja mladih i visokoobrazovanih ljudi s niskim primanjima s područja RS-a.

Od ukupnog iznosa, Investiciono-razvojna banka RS-a pokrit će 10% troškova, dok će ostatak biti finansiran kreditou Razvojne banke Vijeća Evrope. Finansijski uslovi za odobravanje kredita bit će predmet pregovaranja, a indikatori kredita Razvojne banke su rok otplate od 20 godina, s grejs periodou od pet godina i beneficiranou kamatnou stopou.

Atmosfera među mladima po pitanju stambenog osamostaljenja je generalno loša. U nedostatku poslovnih mogućnosti i finansijske stabilnosti ne usuđuju se ulaziti u nesigurnost kreditnog zaduženja, a trenutne politike pomoći pri stambenou zbrinjavanju im ne pomažu mnogo, ukoliko već nisu finansijski i kreditno sposobni. Jedan od prijedloga mladih je promjena politike stambenog zbrinjavanja mladih, koja bi bila usmjerena na osiguravanje i podršku povoljnih najmova stambenih prostora, a ne na omogućavanje vlasništva nad stambenim prostorou, čime će se obuhvatiti mnogo veći broj korisnika. U takvom vidu podrške stambenou zbrinjavanju posebna pažnja treba se usmjeriti prema mladim bračnim parovima, s ciljem poticaja zasnivanja porodica.

Kao primjer namjenske i podsticajne stanogradnje može poslužiti Opština Foča, koja je uspješno izgradila stanove za univerzitetske kadrove značajno smanjivši njihovu cijenu za ovu ciljnu grupu. Mada postojeća zakonska regulativa direktno ne sprečava ovakve aranžmane, vrlo je teško naći put kroz „šumu“ ograničavajućih propisa (zabrana raspolaganja državnom imovinou, restriktivna ograničenja potrošnje budžeta, problem gradskog građevinskog zemljišta...), zbog čega se mali broj opština odlučuje za ovu vrstu stanogradnje.

Ako posmatramo posljednjih dvadeset godina, sa velikou sigurnošću možemo reći da je segment stambene politike bio relativno zapušten od donosioca odluka, prepušten diskrecionou arbitraži nesavršenog tržišta i usmjeren na rješavanje problema ratne zaostavštine. Ona ne predstavlja samo fragmentiranou politiku usmjerenu na stanogradnju već politiku koja uvodi određene temelje u društvene odnose. Tako bi barem trebalo da bude definisano u vladinim dokumentima i planovima, što se

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejdah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com



Centar za podršku
organizacijama
CENSOR



analizom raspoložive dokumentacije i ne može reći. I dok u posljednja dva vijeka, od kada se država počela aktivno uključivati u direktno ili indirektno regulisanje ovih pitanja, na Zapadu traje debata o načinima i mehanizmima regulisanja stambene politike, u Bosni i Hercegovini se trenutno ne naziru adekvatne sistemske politike u ovoj oblasti.

Zajednička advokatska kancelarija Amela Pejdah & Sanela Džanić

Tel/fax: + 387 (0) 35 279 303, GSM: + 387 (0) 61 721 916, GSM: + 387 (0) 62 377 614

e-mail: adv.pejdah.dzanic@gmail.com