

OPĆINSKI STANNOVI NA PODRUČJU GRADA SARAJEVA

mogućnosti upotrebe u kontekstu
rješavanja stambenog pitanja
mladih

2019





OPĆINSKI STANOVI NA PODRUČJU GRADA SARAJEVA I MOGUĆNOSTI UPOTREBE U KONTEKSTU RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH

1. Uvodne naznake

Tijekom dosadašnjih istraživanja u okviru projekta HOLICOB (Housing and Living Conditions in B&H/Uslovi stanovanja i življenja u BiH), više puta je razmatrana mogućnost aktivnog participiranja lokalne samouprave u sferi stambenog zbrinjavanja ranjivih skupina u društvenoj zajednici. Jedna od mogućnosti detektirana tijekom komparativnih istraživanja u 2018. godini jeste i mogućnost upotrebe stanova nad kojima općine imaju pravo vlasništva, korištenja ili raspolaganja u kontekstu rješavanja stambenog pitanja mladih.

Ova analiza ima za cilj potaći razmišljanje o neiskorištenim mogućnostima jedinica lokalne samouprave i razmotriti ima li uopće prostora za upotrebu općinskih stanova kao ozbiljnog resursa u kontekstu rješavanja stambenog pitanja mladih. Analiza je prostorno ograničena na četiri sarajevske gradske općine – Stari Grad, Centar, Novo Sarajevo i Novi Grad. Ključna pitanja koja su postavljena jesu – o kojem broju stanova je riječ, na koji način se trenutno raspolaže s općinskim stanovima i kakve su mogućnosti za raspolaganje predmetnim stanovima u budućnosti.

Na poteškoće vezane uz raspolaganje općinskim stanovima ukazuje se već duže vrijeme u medijskom prostoru. Tako je u više navrata ukazivano kako se u Sarajevu vrlo vrijedni stanovi u centru grada daju u zakup javnim osobama i općinskim službenicima uz potpuno tržišno neopravdane naknade.¹ Nitko do sada nije razmatrao predmetne stanove kao jedan od resursa koji može biti vrlo koristan u procesu stambenog rješavanja mladih ljudi. Osnovna vodilja u promatranju ovog problema jeste usmjeravanje raspoloživih resursa na određene ranjive grupe stanovništva, među kojima tijekom posljednjih par godina posebno mjesto zauzimaju mladi ljudi.

¹ Vidi više: Samo za odabrane: Državni stan od 136 kvadrata u centru Sarajeva za samo 34 KM kirije, <https://www.klix.ba/vijesti/bih/samo-za-odabrane-drzavni-stan-od-136-kvadrata-u-centru-sarajeva-za-samo-34-km-kirije/150914069>, pristupljeno 05. 07. 2019; Općinski stanovi moraju biti dostupni svima, <https://www.nasastranka.ba/vildana-beslija-opcinski-stanovi-moraju-biti-dostupni-svima/15571>, pristupljeno 05. 07. 2019.

2. Što predstavljaju općinski stanovi?

Sarajevske općine su pravo vlasništva ili raspolaganja nad stanovima stekle kroz (1) proces pretvorbe i privatizacije društvenog vlasništva (koji velikim dijelom još uvijek nije riješen), (2) po osnovu odredbi zakona o nasljeđivanju prema kojim imovina bez nasljednika prelazi u vlasništvo općina i (3) putem pravnih poslova.

Najveći dio općinskih stambenih fondova predstavljaju stanovi na kojima su općine stekle pravo raspolaganja kroz proces pretvorbe iz razdoblja socijalističke Jugoslavije, a sukladno odredbama Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije BiH“ br. 28/05, 2/08) i rješenjima Uprave za stambena pitanja Kantona Sarajevo. Općine na području Sarajeva su nakon okončanja međunarodnog oružanog sukoba na prostoru BiH udružile u evidencijama „Sarajevostana“² veliki broj stanova. Konstituiranje prava raspolaganja u korist općina usko je povezano još sa Zakonom o nacionalizaciji najamnih zgrada iz 1958. godine (nacionalizirani stanovi koji su evidentirani kao vlasništvo općina ili općine imaju pravo raspolaganja) te Zakona o pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove uz suglasnost nosioca stanarskog prava i Odluke Samoupravne interesne zajednice stanovanja grada Sarajeva iz 1983. godine.

Na osnovu navedenoga pretplatnički stanovi ušli su u fond općina. Uz njih su u fond ušli i stanovi čiju kupovinu su sufinansirali sami nositelji stanarskog prava, a povrat njihovih sredstava vraćen je periodičnim umanjnjem stanarine, te stanovi koji su stečeni u postupku stečaja na osnovu presude suda, i u konačnici stanovi koje su općine kupovale svojim sredstvima.

Ovaj fond kontinuirano se umanjuje u razdoblju od posljednjih 20 godina. Stupanjem na snagu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (Službene novine FBiH br. 27/97) započela je privatizacija stambenog fonda, koja je obavezala vlasnike stanova u državnoj imovini da prodaju svoje stanove nosiocima stanarskog prava odnosno članovima njihova domaćinstva uz suglasnost nosioca, a pravo istog da zatraži prodaju stanova. Zbog čestih izmjena Zakona, a radi omogućavanja kupovine stana onim nosiocima stanarskog prava koji su napustili svoje stambene jedinice, ova problematika je dugo aktualna, pa i nakon implementacije imovinskih propisa, odnosno nakon okončanja povrata stanarskog prava u skladu sa Zakonom o prestanku primjene Zakona o napuštenim stanovima koji je također zbog rokova u određivanju vremena povrata stanova, trpio česte izmjene pa je krajnji rok za podnošenje zahtjeva za otkup nenapuštenih stanova bio 06.09.2000. godine, a napuštenih stanova godina dana od ulaska nosioca stanarskog prava u stan, odnosno godina dana od dana

² Do 2003. godine Sarajevostan d.o.o. Sarajevo je poslovalo kao Kantonalno javno stambeno poduzeće, a od 2003. godine Sarajevostan d.o.o. Sarajevo je, u privatizacijskom procesu, reorganiziran kao dioničko društvo.

stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (2001. godine). Shodno navedenim propisima, svi stanovi, uključujući one na kojima je svojstvo nosioca stanarskog prava potvrđeno na osnovu rješenja nadležnog organa, ukoliko je stan bio napušten, uz izuzetak nacionaliziranih stanova³, bili su predmet otkupa. Na taj način došlo je do velikog umanjnja broja stanova nad kojima su općine imale pravo raspolaganja, a sve u korist stvarnih korisnika, što će jasno biti vidljivo i u nastavku analize.

Drugi osnov po kojem su općine stjecale pravo vlasništva jesu odredbe Zakona o nasljeđivanju koje propisuju da imovina bez nasljednika prelazi u vlasništvo općina. Bivši Zakon o nasljeđivanju („Službeni list SRBiH“ br.7/80-267, 15/80-711) članom 8. je propisivao kako zaostavština bez nasljednika postaje društvena svojina, a od 2014. godine, član 21. Zakona o nasljeđivanju FBiH („Službene novine br. 80/14“) propisuje kako smrću ostavitelja koji nema nasljednika, nekretnine i s njima izjednačena prava prelaze na općinu, odnosno grad na čijem se području nalaze.

Treći osnov po kojem su općine stekle pravo vlasništva nad stanovima jesu različiti pravni poslovi putem kojih općine ostvaruju postavljene prioritete i realiziraju ciljeve razvoja općina.⁴

3. (Ne)aktivno djelovanja općina u sferi socijalne politike prema mladima

Trend odlaska mladih iz Bosne i Hercegovine je na vrhuncu. Prema podacima službenih institucija, desetine tisuća mladih ljudi je dobilo radne dozvole za rad u različitim zemljama Europske unije. Mediji senzacionalistički navode kako BiH pogađa takozvana *bijela kuga*, navodeći kako je samo u prošloj godini, prema podacima Unije za održivi povratak BiH, zemlju napustilo 68.000 stanovnika⁵. Mladi uče strane jezike, kako bi nakon završenog školovanja, u naponu snage svoj život započeli negdje drugo. Predstavnici vlasti i različiti organi državne uprave ne preduzimaju strateške korake i systemske konkretne akcije. Ozbiljna i sveobuhvatna analiza cjelokupne situacije još uvijek ne postoji. Sve je prepušteno udruženjima građana i aktivistima koji kontinuirano ukazuju na ozbiljnost situacije.

³ Op. Nad ovakvim stanovima velikim dijelom još uvijek je zasnovano pravo raspolaganja u korist općina budući da nema naznaka o donošenju Zakona o restituciji.

⁴ Više vidjeti o primjerima projekata kroz koje su izgrađeni ili kupljeni objekti kolektivnog stanovanja, odnosno stambene jedinice u dijelu 4.1. Općina Stari Grad.

⁵ Bijela kuga u BiH: Gdje nema perspektive, nema ni ljudi, dostupno na: <https://www.slobodnaevropa.org/a/bijelakuga-u-bih-gdje-nema-perspektive-nema-ni-ljudi/27214364.html>, pristupljeno 19.06.2019.

Ključni razlog za odlazak mladih jest ekonomska, a djelomično i politička situacija. Kad je riječ o ekonomskoj situaciji, tu se svakako uz nemogućnost pronalaska adekvatnog zaposlenja, vezuje i nemogućnost osamostaljenja i rješavanja vlastitog stambenog pitanja. U okviru istraživanja koje je provela Fondacija Heinrich Boll, ispitanici kao jedan od odgovora zašto napuštaju BiH i konkretno naznačavaju kako je jedan od razloga da i „*uz zaposlenje ne mogu samostalno živjeti i izdržavati djecu*“.⁶

Komparativno gledajući, u visoko razvijenim zemljama Zapadne Europe praksa je da se mladi sa navršениh 18 godina života osamostaljuju. To je gotovo nemoguć slučaj u Bosni i Hercegovini, gdje mladi žive sa roditeljima do kasnih 30-tih godina života. Prema dostupnim podacima Agencije za statistiku Bosne i Hercegovine iz Popisa stanovništva, domaćinstava i stanova, iz 2013. godine, 212.813 osoba starosne dobi od 18-24, te 19.813 osoba starosne dobi 25 i više, živi sa roditeljima, u odnosu na ukupan broj bračnih parova sa djecom koji iznosi 568.660.⁷

Istraživanje o uslovima življenja i stanovanja mladih predstavljeno u maju 2017. godine u okviru projekta HOLICOB (Housing and Living Conditions in B&H/Uslovi stanovanja i življenja u BiH) ukazuje na velike izazove koji prate pitanje stanovanja u situaciji u kojoj se nalaze mladi ljudi na području Zapadnog Balkana. Projekat HOLICOB je namijenjen prvenstveno studentima i mladim ljudima sa ciljem povećanja njihove uključenosti, uticaja i poticanja na proaktivan pristup u procesima obezbjeđivanja uslova stanovanja. Organizacije civilnog društva sa područja Zapadnog Balkana i Švedske su u okviru HOLICOB projekta provele istraživanja po pitanju mladih i stanovanja. Istraživanje je provedeno na uzorku od 710 mladih osoba. U nastavku su prezentirani glavni nalazi ovog istraživanja koji itekako mogu rasvijetliti problematiku stanovanja mladih osoba.⁸ Naime, bez obzira na rod i državu u kojoj žive, čak 646 ispitanika ili 90,98% je odgovorilo da žive u stanu/apartmanu ili kući, dok neznatan broj ispitanika, njih tek 64 ili 9,12% je odgovorilo da živi u sobi ili studentskom domu. Dominantna većina živi u kućama i stanovima u vlasništvu roditelja, dok je manji broj mladih koji dolaze iz drugih sredina i iznajmljuju sobu ili žive u studentskom domu (koji je svakako po svojoj prirodi smještaj privremenog karaktera). Ispitanici su u odnosu na ponuđene opcije u najvećem procentu opredijeljeni za kupovinu stana bez obzira gdje stanuju. Kupovina stana izgleda kao najprimamljivije rješenje za stambeno pitanje obzirom da se 36,62% ispitanika odlučilo na tu opciju.

Moderno društvo gradi poslovne centre, smješta bitne institucije i osigurava brojne servise u urbanim sredinama, zbog toga se može doći do zaključka da

⁶ *Masovni odlazak mladih iz BiH*, Fondacija Heinrich Boll u BiH, Sarajevo, 2017, 12.

⁷ Više vidi: HOLICOB, www.holicob.ba, pristupljeno 12. 07. 2019.

⁸ Report on youth living conditions and housing, CENSOR, Tuzla, 2017, dostupno: http://censorba.org/wp-content/uploads/2018/11/HGF_Report_Brussels_may2017-1.pdf, pristupljeno, 02. 07. 2019.

mladi sve više teže kupovini stanova u urbanim područjima. Sljedeći odgovor u kojem su ispitanici vidjeli rješenje stambenog pitanja je iznajmljivanje stana/kuće. Najmanji broj ispitanika, njih svega 13,10% je reklo da će naslijediti stan ili kuću, iz čega proizilazi da je pitanje stanovanja jedno od ključnih pitanja koje će morati rješavati većina od 87,90% ispitanika.⁹

Nažalost, unatoč svim pokazateljima i poteškoćama, nadležne institucije nisu u potpunosti svjesne važnosti intenzivnog angažmana vezano za rješavanje ovih problema. Lokalna samouprava gotovo da ne djeluje na ovom planu. Analiza postojećeg stanja ukazuje kako jedinice lokalne samouprave na prostoru Sarajeva imaju gotovo beznačajne programe koji imaju za cilj pružiti podršku mladima u rješavanju njihova stambenog pitanja.

Općina Centar od 2017. godine postupa po Odluci o raspodjeli dijela novčanih sredstava za podršku stambenom zbrinjavanju mladih kroz refundiranje troškova plaćenog poreza na promet nekretnina, a tek tijekom ove godine aktualizirano je i pitanje izgradnje stanova za mlade. Na web stranici Općine vidljivo je kako Općina ima u planu rješavati stambeno pitanje mladih iz Centra na tri lokacije i to u ulici Maria Mikulića, na Poljinama i u obuhvatu lokaliteta „Zuko Džumhur“.¹⁰ Općina Novi Grad primjenjuje model plaćanja kamate do 3% tijekom prvih pet godina za mlade koji izvrše kupnju na području Općine.¹¹ Za Općine Stari Grad i Novo Sarajevo nismo pronašli bilo kakve projekte koji imaju za cilj pružiti podršku mladima pri rješavanju njihova stambenog pitanja.

4. Općinski stanovi - analiza zatečenog stanja i mogućnosti

U nastavku ćemo analizirati postojeće stanje i mogućnosti vezane uz upotrebu stanova nad kojima sarajevske gradske općine imaju pravo vlasništva ili raspolaganja.

U svrhu izrade ove analize, a temeljem odredbi Zakona o slobodi pristupa informacijama („Službene novine Federacije BiH“, broj 32/01, 48/11) od svih gradskih općina na području Sarajeva zatražili smo (1) Popis stanova nad kojima općine imaju pravo vlasništva ili pravo raspolaganja s naznačenom adresom i površinom stana; (2) Podatke o načinu raspolaganja nad svim stanovima (davanje u zakup po javnom pozivu, ustupanje stanova socijalno ugroženim porodicama, izbjeglicama i raseljenim licima, itd.); (3) kod stanova koji su dati u

⁹ Ibid.

¹⁰ Općina Centar želi rješavati stambeno pitanje mladih, dostupno na: www.centar.ba/novost/15186/opcina-centar-zeli-rjesavati-stambeno-pitanje-mladih, pristupljeno 07. 07. 2019.

¹¹ Općina Novi Grad i ove godine sufinansira stambene kredite, dostupno na: <https://www.novigradsarajevo.ba/news/default/opcina-novi-grad-i-ove-godine-sufinansira-stambene-kredite-za-mlade-u-saradnji-sa-bosna-bank-international-formirana-kreditna-linija-od-10-miliona-km-1542286435?page=8>, pristupljeno 07. 07. 2019.

zakup podatak o iznosu zakupnine i dužini trajanja zakupa; (4) pravni osnov i način na koji su stečeni predmetni stanovi, (5) informacije o dugoročnom planiranju raspolaganja predmetnim stanovima, a ukoliko planovi u okviru općine postoje; (6) informacije o eventualnom planiranom proširenju fonda općinskih stanova i ciljevima koji bi se na taj način postigli. Izvršili smo i provjeru podataka koji se vode u Zemljišnoj knjizi, a vezano uz stanove u vlasništvu općina te smo analizirali sve dostupne podatke vezane uz raspolaganje stanovima dostupne na web stranicama općina.

4.1. Općina Stari Grad Sarajevo

Rješenjem br. UP-I-09-05-2084/19 od 09. 05. 2019. godine udruženju CENSOR odobren je pristup informacijama vezanim uz stambeni fond kojim raspolaže Općina Stari Grad Sarajevo.

Od početka primjene Zakona o prodaji stanova nad kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 27/97), odnosno od početka 1998. godine pa do 2019. godine, Općina je imala pravo raspolaganja nad 2270 stanova. Od toga je za certifikate prodato i otkupljeno 2165 stanova, dok je za novac prodato i otkupljeno 105 stanova.¹²

Prema podacima nadležne općinske Službe, danas Općina Stari Grad ima posjed nad 46 stana. Prema stanju u njihovim evidencijama dio stanova je vlasništvo Općine, dok dijelom Općina raspolaže do donošenja Zakona o restituciji, kada će biti vraćeni izvornim vlasnicima ili ostavljeni Općini na upravljanje i raspolaganje.¹³

U pogledu načina raspolaganja ovim stanovima, istaknuto je kako je određeni broj dat u zakup kategorijama koje ispunjavaju uvjete predviđene Zakonom o zakupu stanova („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 24/15) i Odlukom o zakupu stanova Općine Stari Grad („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 50/15). Shodno predmetnim aktima, stanovi se daju u zakup na period od tri godine, s mogućnošću produženja ugovora. Zakupac plaća zakupninu, koja se određuje u novčanom iznosu od 0,40 KM/m² korisne stambene površine, te se uvećava za I zonu stanovanja za 300%, za II i III zonu za 200%, a za IV, V i VI zonu za 100%.¹⁴

Uz navedeno, Općina je u skladu s Odlukom o privremenom smještaju stambeno ugroženih lica br. 01-05-4-56/19 od 08. 01. 2019. godine, određeni broj stambenih jedinica dodijelila privremeno, na određeni period, stambeno ugroženim licima. Također, u okviru projekta „Sistem socijalnog stanovanja –

¹² Ibid.

¹³ Rješenje br. UP-I-09-05-2084/19 od 09. 05. 2019. godine.

¹⁴ Ibid.

razvoj integrisanog modela u teoriji i praksi“, uz sporazum s međunarodnom organizacijom Hilfswerk Austria International, na području Općine izgrađena je kuća socijalnog stanovanja, u kojoj je smješteno 7 socijalno ugroženih porodica.¹⁵

U okviru projekta „Izgradnja objekta kolektivnog stanovanja lokalitet Baruthana-Vasin Han“, Općina je preuzela obavezu izgradnje objekta kolektivnog stanovanja sa ukupno 11 stanova. U navedenim stanovima smještena su lica koja su bila nositelji stanarskih prava nad stanovima koji su za vrijeme rata devastirani i dovedeni u neuseljivo stanje.¹⁶

Na lokalitetu Moščanica, a na osnovu Sporazuma o sufinansiranju izgradnje naselja za Rome, zaključenog između Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo i Općine Stari Grad, stambeno su zbrinute 4 porodice romske populacije.¹⁷

4.2. Općina Centar Sarajevo

Rješenjem br. 10-23-2475/19 od 17. 05. 2019. godine udruženju CENSOR odobren je pristup informacijama vezanim uz stambeni fond kojim raspolaže Općina Centar.

Općina Centar je konstatirala kako nemaju podatke o stanovima koje imaju u svom posjedu, niti podatke o stanovima nad kojima su imali pravo raspolaganja, pa koji su za certifikate i novac prodati i otkupljeni. Ostaje nejasno kako je moguće da jedinica lokalne samouprave ne vodi bilo kakvu vrstu evidencije o stanovima koji predstavljaju predmet njezina raspolaganja. Iz novinskih članaka proizilazi kako je broj stanova na prostoru ove Općine prije 1998. godine, odnosno početka primjene Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo bio dosta veći nego u drugim sarajevskim općinama (preko 3000 stanova), te kako je procese otkupa obilježilo mnoštvo netransparentnih postupaka.¹⁸ Svi podaci o stanovima nad kojima općina ima pravo raspolaganja obrisani su sa službenih web stranica.¹⁹

Raspolaganje stanovima vrše u skladu s odredbama Zakona o zakupu stanova („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 24/15) i Odlukom o zakupu stanova

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Vidi više: Ofanziva na nekretnine – zašto je Općina Centar važnija od 10 drugih: Stotinu stanova okupirano ili podijeljeno bez kriterija, dostupno na: <https://zurnal.info/novost/20913/stotinu-stanova-okupirano-ili-podijeljeno-bez-kriterija>, pristupljeno: 07. 07. 2019.

¹⁹ Op. Pregledom putem google pretraživača jasno je vidljivo da su predmetne odluke i zapisnici bili dostupni na službenoj web stranici Općine, ali otvaranjem stranice naznačeno je kako su svi sadržaji obrisani te su nam kao takvi nedostupni u cijelini. Pretraga izvršena dana 09. 07. 2019. godine. (Više vidi: www.centar.ba, pristupljeno 09. 07. 2019).

Općine Centar („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 9/18). Propisima je utvrđeno kako o načinu raspolaganja odlučuje Općinsko vijeće. Zakupci plaćaju zakupninu, koja se određuje u novčanom iznosu od 1,00 do 3,00 KM/m² korisne stambene površine, ovisno o zoni u koju je stambena jedinica smještena.²⁰

Iz nadležne Općinske službe ističu kako ulažu znatna materijalna sredstva s ciljem proširenja stambenog fonda. Namjena fonda jeste pomoć najugroženijim kategorijama stanovništva. Posebno se želi pomoći licima čiji su objekti tokom rata porušeni te licima koja žive u objektima koji su rješenjem nadležnog organa proglašeni ruševinom i opasnim za život i okolne građevine.²¹

4.3. Općina Novo Sarajevo

Rješenjem br. 06-49-417/19 od 21. 06. 2019. godine udruženju CENSOR je odobren pristup informacijama vezanim uz stambeni fond kojim raspolaže Novo Sarajevo.

U dispozitivu Rješenja konstatirano je kako Služba za stambene i komunalne poslove, poslove obnove, razvoja i zaštite okoliša nije u mogućnosti dostaviti tražene podatke jer se popis stanova nad kojima Općina ima pravo raspolaganja kontinuirano mijenja budući da se postupci okončavaju, a popise koje imaju služe im isključivo za internu upotrebu. Ovaj dio dispozitiva potpuno je kontradiktoran dijelu izreke kojom je dozvoljen pristup informacijama.

Neovisno o navedenom, uspjeli smo doći u posjed Izvještaja o stanju fonda na kojem je davalac stana na korištenje Općina Novo Sarajevo iz 2006. godine. U okviru ovog dokumenta naznačeno je kako je Općina Novo Sarajevo imala pravo raspolaganja nad 1533 stana. Do usvajanja Izvještaja je već bilo otkupljeno 963 stana. Dio stanova je bio označen kao stanovi koji bi mogli biti predmet restitucije, a 85 stanova su predstavljali neuslovne stanove, dok za 34 stana nitko nije podnio zahtjev za otkup.²²

Prema podacima iz posljednjeg Javnog poziva za davanje stanova u zakup vidljivo je kako Općina Novo Sarajevo raspolaže s 49 uslovnih stanova.²³

Među informacijama koje su nam dostavljene, konstatirano je kako su svi podaci vezani uz način raspolaganja sumirani u okviru Odluke o davanju u zakup stanova

²⁰ Rješenje br. 10-23-2475/19 od 17. 05. 2019. godine.

²¹ Ibid. Više o planiranim projektima Općine Centar vidjeti na str. 4.

²² Izvještaj o stanju fonda na kojem je davalac stana na korištenje Općina Novo Sarajevo, dostupno na: https://www.novosarajevo.ba/images/doc/doc/izv_%20o%20stanju%20stamb_%20fonda.pdf, pristupljeno: 09. 07. 2019.

²³ Javni oglas za dodjelu stanova u zakup na kojima pravo raspolaganja ima Općina Novo Sarajevo od 02. 10. 2013. godine, dostupno na: www.novosarajevo.ba, pristupljeno 09. 07. 2019. godine.

na kojima pravo raspolaganja ima Općina Novo Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 43/13). Istom Odlukom utvrđen je iznos zakupnine i to za I i II zonu 2 KM/m², a za III i IV zonu 1,5 KM/m².²⁴

4.4. Općina Novi Grad Sarajevo

Rješenjem br. 02/04-23-9553/19 od 26. 04. 2019. godine odobren je udruženju CENSOR pristup informacijama vezanim uz stambeni fond kojim raspolaže Općina Novi Grad.

Prema podacima nadležne općinske Službe, Općina Novi Grad ima posjed nad 73 stana. Od navedenog broja 71 stan je nakon provedenog postupka u skladu sa Zakonom o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine FBiH“ br. 28/05, 2/08), rješenjem nadležnog organa odnosno Uprave za stambena pitanja Kantona Sarajevo, stavljen Općini na raspolaganje, dok su 2 stana nakon provedenog ostavinskog postupka u okviru kojeg umrli nije imao nasljednika uknjižena na Općinu. Općina ne posjeduje preciznu evidenciju o broju stanova koji su otkupljeni sukladno odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo iz 1997. godine. Pretpostavka je da je riječ o oko 1500 stambenih jedinica.²⁵

Konstatirano je kako se postupak raspolaganja stanovima vrši na osnovu Odluke o dodjeli i prodaji stanova nad kojima Općina Novi Grad ima pravo raspolaganja („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 2/14 i 18/17) i Odluke o davanju u zakup stanova na kojima Općina Novi Grad ima pravo raspolaganja („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 19/14). U dopisu Općine ističe se kako se stanovi daju u zakup putem javnog oglasa licima koja imaju prebivalište na području Općine, a nemaju riješeno stambeno pitanje. Od 73 stana, 40 stanova je dato u zakup, dok su za ostale stanove potrebna veća ili manja ulaganja za adaptaciju istih. Stanovi su, najčešće, dati licima u stanju socijalne potrebe. Ugovori o zakupu zaključuju se na period od 3 godine s mogućnošću produženja, uz obavezu poštivanja ugovornih obaveza. Zakupnina iznosi 3,50 KM/m², dok je za socijalno ugrožene kategorije utvrđen iznos zakupnine od 1,00 KM/m².²⁶

²⁴ Rješenje br. 10-23-2475/19 od 17. 05. 2019. godine.

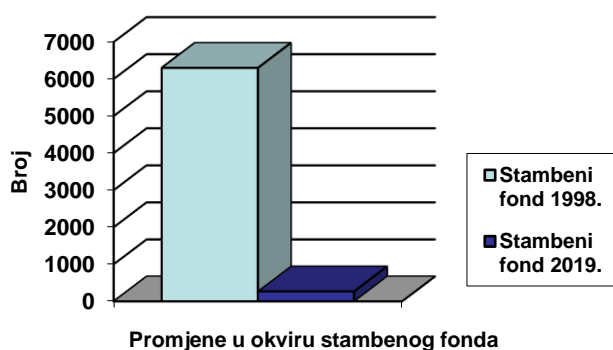
²⁵ Rješenje br. 02/04-23-9553/19 od 26. 04. 2019. godine.

²⁶ Rješenje br. 02/04-23-9553/19 od 26. 04. 2019. godine.

5. Zaključci i preporuke

(i)

Stambene jedinice nad kojima sarajevske gradske općine imaju pravo vlasništva ili raspolaganja i danas predstavljaju vrlo važan resurs. Njihov broj drastično se smanjivao kroz postupke otkupa od strane lica koja su bila nositelji stanarskih prava. Okončavanjem takvih postupaka od 1998. godine do danas broj se smanjio za otprilike 23 puta (Više vidi grafički prikaz br. 1).



Grafikon br. 1. Promjene stambenog fonda sarajevskih općina

(ii)

Analiza je pokazala kako je većina stambenih jedinica iskorištena u svrhu zbrinjavanja ljudi u stanju socijalne potrebe. Zakupnine iznose od 0,80 KM do 3,50 KM po metru kvadratnom, ovisno o općini i zoni unutar općine.

U fokusu ostvarivanja prava na korištenje općinskih stanova do sada su bili borci Odbrambeno-oslobodilačkog rata, Romi, lica od posebnog interesa za općine i zaposlenici općina.

Svim socijalno ugroženim i ranjivim kategorijama stanovništva (mladi, samohrani roditelji, roditelji koji imaju jedno ili više djece ometene u fizičkom i/ili psihičkom razvoju, lica preko 65 godina starosti, invalidi, civilne žrtve rata, Romi, žrtve porodičnog nasilja, itd.) treba biti omogućen pristup općinskim stanovima, no stambeno rješavanje lica od posebnog interesa jedinice lokalne samouprave i prednost (posebno bodovanje) pri apliciranju zaposlenika općine potrebno je preispitati.

Kad je riječ o mladima kao jednoj od ranjivih kategorija, sarajevske općine imaju gotovo beznačajne programe koji imaju za cilj pružiti podršku mladima u procesu rješavanju njihova stambenog pitanja, pa i ne iznenađuje što mlade uopće ne prepoznaju kao kategoriju koja bi potencijalno mogla biti korisnik stanova nad kojima općine imaju pravo raspolaganja.

Fond kojim trenutno raspolažu općine i nije adekvatan kako bi odgovorio problemu stambenog rješavanja mladih. No, intencija proširenja fonda stanova i planirani projekti općina Centar i Stari Grad svakako predstavljaju jedan pozitivan *novum*.

(iii)

U analizi smo posebno prepoznali potencijal u neadaptiranim (neuslovnim) stanovima nad kojima općine imaju pravo vlasništva ili raspolaganja. Takvi stanovi posebno su izdvojeni kod općina Novo Sarajevo i Novi Grad.

Potrebno je razmisliti o mogućnostima da se takvi stanovi daju u dugoročni zakup mladim ljudima, koji bi se obavezali izvršiti adaptaciju predmetnih stanova, što bi im dugoročno bilo kompenzirano kroz umanjenje zakupnine.

(iv)

Vežano uz postupke dodjeljivanja općinskih stanova vrlo je važno transparentno objavljivati javne pozive putem službenih web stranica i sredstava informiranja, te blagovremeno informirati potencijalne korisnike o uvjetima i postupcima za ostvarivanje socijalnih, ekonomskih i drugih prava, pružajući im pomoć u osiguravanju relevantne dokumentacije, vršeći komunikaciju sa institucijama koje su nadležne za pitanja takvih kategorija.

(v)

Održivost stambenog fonda treba poticati:

- donošenjem programa socijalnog stambenog zbrinjavanja;
- osiguravanjem redovnog financiranja proširenja stambenog fonda, ali i troškova upravljanja i održavanja fonda
- osiguravanjem učešća što šireg kruga nadležnih institucija, eksperata i svih potencijalno zainteresiranih osoba u proces realizacije projekata i programa stambenog zbrinjavanja
- rezultati ovog istraživanja poslužiti će udruženju CENSOR u daljim koracima izrade Strategije za rješavanje stambenog pitanja na području Tuzle i Sarajeva, što je jedan od dugoročnih ciljeva u procesu realizacije projekta.

(vi)

Kanton Sarajevo je pokrenuo postupak izrade „Studije o stanju stambenog fonda na području Kantona Sarajevo sa analizom o prednostima uspostavljanja poreza na nekretnine“. Rezultati ove studije, ukoliko uspješno bude realizirana, mogli bi biti vrlo korisni i vezano uz poduzimanje daljih koraka u oblasti stambenog zbrinjavanja mladih i pitanja korištenja općinskih stanova.

(vii)

Donošenje Zakona o socijalnom stanovanju kojim bi se, među ostalim, uredila pitanja vezana uz uspostavu socijalnog stanovanja kroz korištenje stambenih jedinica kojim raspolažu Kanton Sarajevo i jedinice lokalne samouprave bila bi snažna promjena i napredak u ovoj oblasti.

(viii)

Donošenjem Zakona o socijalnom stanovanju bit će vrlo važno upostaviti jedinstvene kriterije te transparentan registar nekretnina i njihovih korisnika kako bi se preduprijedile bilo kakve neregularnosti, a i kako bi postojao način uvida u podatke o stanovima, budući da pojedine općine kao što su Novo Sarajevo i Centar ne posjeduju ni osnovne evidencije o stanovima kojim raspolažu.

Sarajevo, juli 2019. godine

Mirza Hebib, MA iur.