

STANOVANJE I STAMBENE POLITIKE PREMA MLADIMA U KANTONU SARAJEVO

PRIRUČNIK
2023



Mirza Hebib

PRIRUČNIK

**Stanovanje i stambene politike prema mladima u Kantonu
Sarajevo**

Sarajevo, decembar 2023.

Sažetak

U Federaciji Bosne i Hercegovine postoji Zakon o mladima Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH", broj 36/10), međutim još uvijek ne i strategija prema mladima. Strateški okvir unaprjeđenja kvaliteta stanovanja mladih djelomično je utemeljen u trenutnom regulatornom i institucionalnom okviru u Kantonu Sarajevo. Relevantnost strateškog cilja rješavanja problema stambenog zbrinjavanja mladih nalazi se u Strategiji prema mladima Kantona Sarajevo 2019-2023. godina, ali i u Nacrtu Strategije za period 2024-2028. godina, koja bi uskoro trebala biti usvojena.

Ovaj priručnik ima za cilj pružiti opsežniji prikaz strateškog pristupa u poticanju stambenog zbrinjavanja mladih u Kantonu Sarajevo, a time i dodatno raščlaniti razvojne ciljeve koji su postavljeni strateškim dokumentima.

Priručnik je namijenjen prvenstveno nositeljima zakonodavne i izvršne vlasti, ali i svima onima koji na bilo koji način imaju doprinos u kreiranju socijalne politike prema mladima ili su iz drugih razloga zainteresirani za ovu temu.

Summary

The Federation of Bosnia and Herzegovina has a Law on Youth of the Federation of Bosnia and Herzegovina ("Official Gazette of the Federation of Bosnia and Herzegovina", number 36/10), but not a Youth Strategy. The strategic framework for improving the quality of housing for young people is partially based on the current regulatory and institutional framework in Sarajevo Canton. The relevance of the strategic goal of solving the problem of youth housing can be found in the Sarajevo Canton Youth Strategy 2019-2023, and also in the Draft Strategy for 2024-2028, which should be adopted soon.

The purpose of this Handbook is to provide a more comprehensive overview of the strategic approach in encouraging the housing issue of young people in the Canton of Sarajevo, and thus to additionally break down the development goals set by the Youth Strategy.

The Handbook is intended primarily for legislative and executive power holders, but also for all those who participate in creating social policy toward young people or are interested in this topic.

Sadržaj

Sažetak	2
Summary	2
1. Uvodne napomene	4
2. Stanovanje i stambene politike u postojećoj Strategiji prema mladima Kantona Sarajevo	6
2.1. Programi u Kantonu Sarajevo	7
2.1.1. Subvencioniranje stambenog rješavanja mladih (2017-2023)	7
2.1.2. Subvencioniranje dijela zakupnine	9
2.1.3. Predinvestiranje u poticajnu stanogradnju – kupovina stana pod povoljnijim uvjetima	9
2.1.4. Rješavanje stambenog pitanja putem zakupa uz obavezu kupoprodaje stana.....	10
2.1.5. Programi jedinica lokalne samouprave	10
2.1.6. Stambeni krediti za mlade Union banke	11
2.2. Problemi detektirani Strategijom prema mladima KS 2019-2023.....	12
2.3. Mjere unutar Strategije	13
3. Stanovanje i stambene politike u Prednacrta Strategije prema mladima Kantona Sarajevo 2024-2028.	14
3.1. Problem stanovanja i življenja mladih osoba	14
3.2. Evaluacija pristupa	18
3.3. Prijedlozi prioriteta unaprijeđenja stambene politike prema mladima	18
3.3.1. Unaprjeđenje kvaliteta stanovanja.....	19
3.3.2. Uspostava održivih modela stambenog zbrinjavanja mladih.....	19
3.3.3. Uspostavljanje normativnog okvira za stambeno zbrinjavanje ugroženih kategorija/mladih	22
4. Zaključci i preporuke za razvoj stambenih politika prema mladima u Kantonu Sarajevo	24
5. Literatura i izvori	25

1. Uvodne napomene

U Bosni i Hercegovini nadležnosti za populaciju mladih su ustavno na nižim nivoima vlasti. U Federaciji Bosne i Hercegovine postoji Zakon o mladima Federacije BiH¹, kojim je kao jedan od ciljeva postavljano stvaranje i provođenje politika prema mladima na svim nivoima vlasti u Federaciji BiH.

U članu 25. Zakon je kao jednu od oblasti omladinskog sektora prepoznaje pitanje – stambeno zbrinjavanje mladih.²

U Federaciji BiH socijalna politika (u odnosu na sve kategorije) predstavlja zajedničku nadležnost entiteta i kantona na način da se socijalna politika i socijalno zakonodavstvo kao njen sastavni dio mogu realizirati zajedno ili odvojeno, po kantonima ili koordiniranjem federalne vlade.³

Strateški okvir socijalne politike s prisutnom težnjom za unaprjeđenje kvaliteta stanovanja mladih djelomično je već utemeljeno u trenutnom regulatornom i institucionalnom okviru. Tako se relevantnost strateškog cilja rješavanja problema stambenog zbrinjavanja mladih može pronaći u Strategiji prema mladima Kantona Sarajevo 2019-2023., u kojoj se ova tematika spominje, ali se istovremeno ne nude primjerena rješenja (vidjeti poglavlje 2.2.).

Mladi se u Kantonu Sarajevo (dalje: KS), jednako kao i drugdje u Bosni i Hercegovini, u kontinuitetu suočavaju s problemom rješavanja stambenog pitanja. Različita istraživanja koja je Centar za podršku organizacijama (dalje: CENSOR) proveo posljednjih pet godina su pokazala da mlade osobe preferiraju opciju kupovine stana što je u skladu s trendovima gdje mladi (i mladi bračni parovi) u urbanim područjima uglavnom samostalno (ili zajednički) osiguravaju kreditna sredstva i vlasništvo nad imovinom.⁴

* * *

Polazeći od identificiranog problema, strateškog okvira i relevantnosti te u kontekstu regulatornog i pravnog ustrojstva Federacije BiH, ranije analize su pokazale kako sistemski pristup u rješavanju problema stambenog zbrinjavanja mladih može ići u dva smjera, i to kroz:

- ✚ integriranje u razvojne strategije kantona ili jedinica lokalne samouprave (gradova i općina) i
- ✚ integriranje u parcijalne strategije rješavanja problema socijalno ugroženih kategorija, gdje spada i strategija prema mladima.

¹ *Zakon o mladima Federacije Bosne i Hercegovine* ("Službene novine Federacije BiH", broj 36/10)

² Isto.

³ M. Hebib, L. Ramić, E. Bilić, I. Lapo, *HOUSING MARKET IN BOSNIA AND HERZEGOVINA with special reference to Sarajevo and Tuzla*, CENSOR, Tuzla, 2020, str. 11-14.

⁴ Isto, str. 23 et seq.

U prvoj opciji, rješavanje problema stambenog zbrinjavanja mladih bi se moglo realizirati kao jedna od prioritarnih mjera u okviru općeg strateškog cilja “Unapređenje kvaliteta življenja”, koji pored problematike stambenog zbrinjavanja promatra i kvalitetu življenja u širem kontekstu koji obuhvata i socijalna integracija lokalnih zajednica, sigurnost i kvalitetno slobodno vrijeme te poboljšavanje društvene infrastrukture.

U drugoj opciji, riječ je o utvrđivanju konkretnih strateških ciljeva kroz stambenu politiku. Riječ je o politici koja ima za cilj da se pomogne mladim osobama kao ranjivoj skupini društva. Predstavlja sastavni dio socijalne politike, u okviru koje se stvara normativni i institucionalni okvir s ciljem omogućavanja i olakšavanja pronalaska adekvatnog stambenog prostora za mlade ljude.

Osim istraživanja, koja pokazuju loš položaj mladih u Bosni i Hercegovini, što dovodi do masovnih iseljavanja (vidjeti poglavlje 3.1.), djelovanje javne vlasti u ovoj sferi obveza je po Europskoj socijalnoj povelji, kao međunarodnom dokumentu koji je Bosna i Hercegovina ratificirala 2008. godine. U povelji je naznačeno trideset socijalnih prava koje pripadaju oblastima prava na radu i povodom rada i prava iz oblasti socijalne sigurnosti. Poseban značaj ima čl. 16. kojim se utvrđuje pravo porodice na socijalnu, pravnu i ekonomsku zaštitu a koji glasi – “s ciljem osiguranja potrebnih uvjeta za puni razvitak obitelji, koja je osnovna jedinica društva, zemlje potpisnice preuzimaju obvezu da promoviraju ekonomsku, pravnu i socijalnu zaštitu obiteljskog života sredstvima kao što su socijalne i obiteljske naknade, fiskalni aranžmani, pružanje stanovanja za obitelj, beneficije za mlade bračne parove, i druga odgovarajuća sredstva.”⁵

U stambenoj politici za mlade kao ranjivu kategorije na nivou Federacije nisu poduzimane aktivnosti u vidu donošenja posebnog propisa. Mlade osobe koje pripadaju nekim specifičnim kategorijama (npr. djeca branitelja i poginulih boraca) postoji mogućnost rješavanja stambenog pitanja na temelju posebnih propisa.

Pri Parlamentu FBiH uspostavljena Komisija za mlade, kao zajednička komisija oba doma Parlamenta. Također, Vlada FBiH svake godine Parlamentu FBiH podnosi Izvještaj o položaju mladih, nastojanjima i aktivnostima podrške mladima. Vlade definira različite federalne grantove i transfere u cilju podrške mladima. Također, valja napomenuti kako je Vlada Federacije BiH je na sjednici 30. 10. 2023. godine, na prijedlog Federalnog ministarstva kulture i sporta donijela Odluku kojom se pokreće postupak izrade Strategije za mlade Federacije BiH do 2027. godine. Naznačeno je kako će Strategija za mlade predstavljati sektorski strateški dokument Federacije BiH koji definira programski pristup djelovanja prema mladima, što uključuje definiranje problema i potreba mladih, strateške pravce djelovanja, te ciljeve strategije i

⁵ *Europska socijalna povelja*, tekst dostupan na: https://www.mhrr.gov.ba/pdf/ljudskaprava/evropska%20socijalna%20povelja%20_revidirana_.pdf, pristupljeno: 23. 12. 2023.

mjere za realizaciju tih ciljeva.⁶ Nadati se kako će predmetna Strategija, ukoliko do njezine izrade u konačnici dođe, obuhvatiti i mjere iz segmenta podrške stambenom zbrinjavanju mladih, kao jednom od ključnih prioriteta.

2. Stanovanje i stambene politike u postojećoj Strategiji prema mladima Kantona Sarajevo

Kada govorimo o statusu mladih u KS, Skupština KS je na sjednici 15. 5. 2019. godine usvojila Strategiju prema mladima 2019-2023., koja predstavlja prvi strateški dokument koji sveobuhvatno tretira položaj i aktivnosti prema mladima s ciljem poboljšanja statusa ove populacije kroz sistemski rješenja u različitim oblastima. Strategija je definirala ciljeve i mjere koje nadležni moraju poduzeti u sedam oblasti: u obrazovanju mladih i nauci, radu, zapošljavanju i poduzetništvu, socijalnoj brizi, zdravstvenoj zaštiti, kulturi i sportu, sigurnosti mladih kao i u njihovom aktivizmu kroz volontiranje i mobilnost. Nakon usvajanja se očekivalo da nadležni krenu u provedbu politika prema mladima u gore navedenim oblastima, te donesu svoje akcijske planove koji će se bazirati na konkretnim izvodivim aktivnostima, utvrđenim odgovornostima, realnim vremenskim rokovima i očekivanim rezultatima kroz uključivanje svih relevantnih institucija. Nažalost, iz trenutne perspektive, 2023. godine, Strategija je donijela vrlo male pomake. Tome su bez dvojbe doprinijele i promijenjene okolnosti (prvenstveno pandemija virusa COVID-19, ali i gospodarska kriza uzrokovana inflacijom).

Kad je riječ o problematici stanovanja, Strategija je prepoznala kako mladi, među ostalim, imaju potrebu za:

- ✚ (...) rješavanjem stambenog pitanja.⁷

Kao jedan od ključnih problema prepoznat je odlazak mladih iz države, a u obrazloženju se navodi:

- ✚ veliki problem što mladi napuštaju obrazovanje je i nemogućnost ostvarivanja stipendija, ali isto tako smatraju i da im obrazovanje neće pomoći u pronalasku posla u struci. Samim tim ne vide smisao u svom školovanju te radije napuštaju škole i fakultete te traže zaposlenje. Težnja mladih da pronađu posao i osiguraju financijska sredstva za život, utječe i na ostale sfere njihovog života, kao što su stambeno zbrinjavanje, brak, zasnivanje porodice itd. Odlazak mladih iz Bosne i Hercegovine i pronalazak boljih uvjeta za život, dovodi do predikcija da bi se moglo

⁶ Vlada FBiH: Donijeta Odluka kojom se pokreće postupak izrade Strategije za mlade Federacije BiH do 2027. godine, dostupno na: <https://www.paragraf.ba/dnevne-vijesti/31102023/31102023-vijest3.html>, pristupljeno: 27. 12. 2023.

⁷ Strategija prema mladima Kantona Sarajevo za period 2019-2023. godina, str. 5 (dostupno na: https://mon.ks.gov.ba/sites/mon.ks.gov.ba/files/2022-04/Strategija_prema_mladima_kantona_sarajevo_za_period_2019.-2023._godina_0.pdf; pristupljeno: 27. 12. 2023).

dogoditi da će KS imati nedovoljan broj stanovnika mlađe dobi u narednim godinama.⁸

Istraživanje, koje je provedeno u svezi s izradom Strategijom pokazalo je kako

- ✚ čak 72% živi u stanu ili kući koji su u vlasništvu njihovih roditelja, samo 13% mladih uspjelo se stambeno osamostaliti. Upravo ovi podaci dovode do zaključka da je rješavanje stambenog pitanja problem sa kojim su mladi suočeni i koji dovodi do posljedica kasnijeg osamostaljivanja, zasnivanja porodice i odlučivanja na roditeljstvo.⁹

2.1. Programi u Kantonu Sarajevo

U KS, aktivno je nekoliko programa u segmentu podrške stambenom zbrinjavanju mladih.

2.1.1. Subvencioniranje stambenog rješavanja mladih (2017-2023)

Najveći fokus (ili najpopularniji) program je Subvencioniranje stambenog rješavanja mladih. Riječ je o programima u okviru kojih Vlada KS u kontinuitetu od 2017. godine, donosi Odluke o subvencioniranju rješavanja stambenog pitanja mladih¹⁰ kojim su definirani kriteriji za odabir aplikantata, a kako bi se izvršila isplata 10.000 KM kandidatima koji ispunjavaju propisane uvjete prema listi redoslijeda do osiguranog iznosa u budžetu KS.

Od 2017. godine, a zaključno sa 2022. godinom, iz podataka o raspisanim javnim pozivima vidljivo je kako je u 2017. godini svih 94 kandidata koji su ispunjavali uvjete dobili su subvenciju u iznosu od 10.000 KM, a 18 prijava je odbačeno zbog neispunjavanja uvjeta. U 2018. godini 330 kandidata koji su ispunjavali uvjete dobili su subvenciju u iznosu od 10.000 KM, a 80 prijava je odbačeno zbog neispunjavanja uvjeta. U 2018. godini 160 kandidata koji su ispunjavali uvjete nisu dobili subvenciju zbog nedostatka sredstava u budžetu KS za ovu namjenu. U 2019. godini svih 459 kandidata koji su ispunjavali uvjete dobili su subvenciju u iznosu od 10.000 KM, a 154 prijave su odbačene zbog neispunjavanja uvjeta. U 2020. godini svih 276 kandidata koji su ispunjavali uvjete dobili su subvenciju, ali te godine zbog manjka sredstava u iznosu od 7.000 KM, dok 122 prijave su odbačene zbog neispunjavanja uvjeta. U 2021. godini svih 865 kandidata koji su ispunjavali uvjete dobili su subvenciju u iznosu od 10.000 KM, a 86 prijava je odbačeno zbog neispunjavanja uvjeta. U 2022. godini svih 511 kandidata koji su ispunjavali uvjete dobili su subvenciju u iznosu od 10.000 KM, a 98 prijava je odbačeno zbog neispunjavanja uvjeta.

⁸ Isto., str. 28-29.

⁹ Isto., str. 53.

¹⁰ Usp. *Odluka o subvencioniranju rješavanja stambenog pitanja mladih* ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 35/17).

Ovaj program nikad nije evaluiran. Nastao je kao *ad hoc* mjera Vlade KS, iz čega je postao običaj, odnosno nešto što stanovnici KS očekuju svake godine. Tako, portal NAP.ba, je početkom oktobra 2023. godine objavio tekst pod naslovom “Još nema javnog poziva za subvenciju mladima za kupovinu stana u KS, predviđenih 500.000 KM nedovoljno za sve zainteresirane.”¹¹

Duže vremena postoje indicije kako postoji jako puno potencijalnih zlouporaba. Priča je kulminira nedavno, kada se, na oglašenoj listi pojavilo ime javne osobe, koja živi u Turskoj i koja se redovito putem društvenih mreža hvali luksuznim načinom života, a koja je zadovoljavajući formalne uvjete – prebivalište u Sarajevu i neposjedovanje nekretnine na svom imenu, stekla pravo ostvarivanja subvencije za kupnju stana.¹²

Paralelno s ovim, zbog manjka sredstava u budžetu KS i najavljenog umanjenja iznosa subvencije za 1.141 kandidata, koliko je od ukupno 1.304 prijavljenih ostvarilo pravo na subvenciju u 2023. godini, u Sarajevu su organizirani prosvjedi. Prosvjednici su 11. 1. 2024. godine istaknuli kako Vlada KS najavila mladima podijeliti po 4.800 KM, što je daleko najniži iznos koji se dodjeljuje kao subvencija za kupovinu prve nekretnine od 2017. godine. Vidno nezadovoljni medijima su saopćili kako su - “svjesni da je trenutni budžet KS rekordan, a također su i članovi Vlade KS svjesni činjenice da su cijene kvadrata stana trenutno na najvišem nivou do sada. Ovo je daleko najniži iznos pojedinačno koji je jedna Vlada odobrila za mlade”.¹³

Imajući u vidu veliku inflaciju i nagli skok cijena nekretnina, uistinu se postavlja pitanje, koliko je predmetna subvencija, pa i u iznosu od 10.000 KM adekvatna u procesu rješavanja stambenog pitanja.

Za buduće javne pozive vlast bi trebala povesti računa o potencijalnim zloupotrebama. U javnosti se ističe kako bi u Javnom pozivu trebalo navesti da oba partnera ili supružnika moraju dokazati da nemaju nekretnine ni u Bosni i Hercegovini, ni izvan granica, a možda i prikazati godišnja primanja jer je otvorena mogućnost da jedna osoba raspolaže s nekoliko nekretnina, koje nisu upisane u njenom vlasništvu (npr. upisana na roditelje) te tako ostvaruju imovinsku korist, a istovremeno apliciraju za subvencije kao mjeru socijalne politike.

¹¹ Usp. *Još nema javnog poziva za subvenciju mladima za kupovinu stana u KS, predviđenih 500.000 KM nedovoljno za sve zainteresirane*, dostupno: <https://nap.ba/qpost/317565>, pristupljeno: 23. 12. 2023.

¹² Usp. *INFLUENCERICA TRAŽI SUBVENCIJU ZA STAN Na mrežama se hvali automobilom i nekretninama u Turskoj, u BiH glumi siromaštvo*, dostupno: <https://www.hercegovina.info/vijesti/bih/influencerica-trazi-subvenciju-za-stan-na-mrezama-se-hvali-automobilom-i-nekretninama-u-turskoj-u-bih-glumi-siromastvo/219713/>, pristupljeno: 23. 12. 2023.

¹³ *Mladi u Sarajevu nezadovoljni iznosom subvencije za kupovinu stana, mogući i protesti*, dostupno na: <https://www.klix.ba/vijesti/bih/mladi-u-sarajevu-nezadovoljni-iznosom-subvencije-za-kupovinu-stana-moguci-i-protesti/240107129>, pristupljeno: 11. 1. 2024.

U konačnici, mišljenja smo kako je potrebno izvršiti cjelovitu reviziju/evaluaciju predmetnog programa, te utvrditi adekvatnije mjere podrške u procesu stambenog rješavanja mladih.

2.1.2. Subvencioniranje dijela zakupnine

U 2021. godini putem Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS realiziran je i Javni poziv za subvencioniranje djela zakupnine stana ili kuće mladim u bračnoj ili vanbračnoj zajednici¹⁴, a prema podacima iz Ministarstva na isti je bilo prijavljeno 29 kandidata, od kojih su 24 kandidata ispunjavala uvjete i ostvarili pravo na subvencioniranje dijela zakupnine u iznosu od 200,00 KM mjesečno za period od šest mjeseci. Pet prijava odbačeno je zbog neispunjavanja uvjeta.

2.1.3. Predinvestiranje u poticajnu stanogradnju – kupovina stana pod povoljnijim uvjetima

Skupština KS je 24. 4. 2008. godine donijela Odluku o uvjetima i načinu pokretanja nove stambene izgradnje u skladu sa prostorno – planskom dokumentacijom na području KS.¹⁵ Predmetnom Odlukom su regulirani u javnom interesu uvjeti, način i sredstva za pokretanje nove stambene izgradnje u cilju rješavanja stambenog pitanja, a posebno kupovine stana pod povoljnijim uvjetima. U razdoblju od 2008. do 2017. godine opremljene su lokacije na Dobrinji V (Općina Novi Grad), Rosulje II (Općina Vogošća) i Banovac (Općina Ilijaš). S tim u vezi, Vlada KS je svake godine donosila Odluku o kategoriji osoba, uvjetima i kriterijima za rješavanje stambenog pitanja putem kupovine stana pod povoljnijim uvjetima. Opći uvjeti su bili da je riječ o osobama od 18 do 50 godina starosti, državljanima BiH s prebivalištem na području KS posljednjih 3 godine i osobama koje nemaju riješeno stambeno pitanje. Do sada je na području Dobrinje prodano 208 stambenih jedinica, u Vogošći 169 od čega je 146 prodano, a 23 koriste stanovnici ugroženog dijela Svrake na području općine Vogošća. Na području općine Ilijaš je došlo do opremanja 10 stambenih jedinica koje do danas nisu prodane.¹⁶

Također, u 2021. je raspisan, a u 2022. godini realiziran i Javni poziv za utvrđivanje liste reda prvenstva mladih za kupovinu stana po osnovu predinvestiranja u poticajnu stanogradnju¹⁷, a prema podacima iz Ministarstva,

¹⁴ Odluka o subvencioniranju dijela zakupnine stana ili kuće mladim u bračnoj ili vanbračnoj zajednici ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 31/22).

¹⁵ Zaključak Vlade KS, broj: 02-05-32820-17.2/17 od 16. 11. 2017. godine, dostupno na: https://skupstina.ks.gov.ba/sites/skupstina.ks.gov.ba/files/semir_halilovic_20.pdf, pristupljeno: 23. 12. 2023.

¹⁶ Strategija prema mladima Kantona Sarajevo za period 2019-2023. godina, str. 54.

¹⁷ Odluka o uslovima, kriterijima i postupku utvrđivanja liste reda prvenstva mladih za kupovinu stana po osnovu predinvestiranja u poticajnu stanogradnju ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 33/21).

na ovaj poziv bilo je prijavljeno 487 kandidata, a ugovor je zaključen sa 86 kandidata. Uvjeti za apliciranje po ovom javnom pozivu su dob između 18 i 38 godina, da su državljani BiH, da imaju prebivalište u KS-u te da ne posjeduju nekretninu u svom vlasništvu. Komisija je bodovala i stručnu spremu aplikanata, broj članova domaćinstva, dobivene priznate nagrade, invalidnost, pripadnost boračkim populacijama, a prednost će su imali bračni, odnosno vanbračni partneri.

2.1.4. Rješavanje stambenog pitanja putem zakupa uz obavezu kupoprodaje stana

Skupština Kantona Sarajevo je 11. 03. 2014. godine donijela Odluku o uvjetima i načinu rješavanja stambenog pitanja putem zakupa uz obavezu kupoprodaje stana.¹⁸ U aprilu 2014. godine raspisan je Javni poziv kojim su se investitori, vlasnici novoizgrađenih objekata mogli prijaviti da izdaju u zakup stambene jedinice na period od 10 godine, nakon čega bi bili obavezni sklopiti kupoprodajni ugovor sa zakupcem. Ovim programom je osigurano 5 stambenih jedinica, a ugovori su zaključeni s četiri kandidata, budući je jedan odustao od sudjelovanja u programu. U dopisu br. 05/03-23-38943-1/19 od 18. 11. 2019. godine Ministarstvo je konstatiralo kako na ime podsticaja za rješavanje stambenog pitanja mladih, Fondu za izgradnju stanova KS, uplaćuje iznos od 10% kupoprodajne cijene stana u 10 jednakih godišnjih rata i taj iznos predstavlja dio uplaćene kupoprodajne cijene. Zakupci svoju mjesečnu zakupninu, koja predstavlja minimalnu mjesečnu naknadu, mogu povećati u odnosu na svoje mogućnosti, a kako bi smanjili iznos sredstava koji će ostati za isplatu cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene nakon isteka zakupa od 10 godina. Nakon isteka predmetnog perioda, kandidati i Fond će definirati način isplate preostalih sredstava do isplate cjelokupne cijene stambene jedinice.¹⁹

2.1.5. Programi jedinica lokalne samouprave

U Općini Centar tijekom 2019. godine aktualizirano je 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.²⁰

Općina Novi Grad Sarajevo sa partnerskom bankom BBI nudi mogućnost mladima koji nisu riješili stambeno pitanje da to učine pod povoljnim uvjetima financiranja uz subvenciju kamatne stope od 3% koju će financirati općina

¹⁸ *Zaključak Vlade KS*, broj: 02-05-2188-3/14 od 30.01.2014. godine, dostupno na: https://skupstina.ks.gov.ba/sites/skupstina.ks.gov.ba/files/odluka_mladi_stanovi.pdf, pristupljeno: 23. 12. 2023.

¹⁹ M. Kokorović-Jukan, J. Okičić, M. Hadžić, M. Hebib, *Strateški pristup poticanju stambenog zbrinjavanja mladih za Kanton Sarajevo i Tuzlanski kanton*, CENSOR, Tuzla, 2020., str. 10.

²⁰ Isto, str. 10-11.

godišnje u prvih 5 godina otplate kredita. Prijaviti se mogu pojedinci i bračni parovi do 35 godina starosti, sa prebivalištem na području općine Novi Grad posljednje 3 godine. Onima koji primaju ovu vrstu subvencije, općina će plaćati kamatu od 3% u narednih 5 godina. BBI banka je u 2020. godini za ove potrebe osigurala 6,3 milijuna KM, dok je Općina Novi Grad u budžetu za ovu godinu izdvojila 100.000 KM za subvencioniranje profitne marže za prvih pet godina otplate financiranja.²¹

Općina Stari Grad 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 razvoj integriranog 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. 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. Na lokalitetu Moščanica, a na osnovu Sporazuma o sufinansiranju izgradnje naselja za Rome, zaključenog između Ministarstva stambene politike KS i Općine Stari Grad, stambeno su zbrinute četiri porodice romske populacije. Općinsko vijeće Općine Stari Grad je 7. 11. 2020. godine usvojilo Odluku putem koje će nadležne Službe za imovinsko-pravne, geodetske poslove, katastar i stambene poslove u ponedjeljak raspisati Javni poziv mladim bračnim parovima starosti do 30 godina za zakup stanova Općine Stari Grad Sarajevo, a prijaviti se mogu svi bračni parovi ove dobi koji kontinuirano imaju prebivalište u Starom Gradu od pet godina. Nismo našli podatke o procesu realizacije.²²

Osim svega navedenog, u segmentu porezne politike, treba naznačiti kako prema javno dostupnim podacima Općine Centar i Novo Sarajevo vrše refundiranje dijela PDV-a ili poreza na promet nekretninama u procesu rješavanja stambenog pitanja mladih.

2.1.6. Stambeni krediti za mlade Union banke

Stambeni krediti za mlade predstavljaju mjeru koju je Vlada FBiH realizira već šestu godinu zaredom. Ova mjera podrazumijeva da se stambeni krediti za mlade plasiraju sa rokom otplate do 25 godina i maksimalnim iznosom do 250.000 KM, i to po nominalnoj kamatnoj stopi od 2,99% na godišnjem nivou, fiksnom do kraja otplate kredita. Uz ovu mjeru vrlo atraktivna i učinkovita mjera

²¹ Detaljnije usp. Hebib *et alt.*, *HOUSING MARKET*, str. 23-24.

²² Kokorović-Jukan *et alt.*, *Strateški pristup*, str. 10-11.

je i razvijanje uvjeta za dodatne pogodnost u vidu umanjenja kamatne stope za novorođenu i/ili usvojenu djecu.²³

2.2. Problemi detektirani Strategijom prema mladima KS 2019-2023.

Naslanjajući se na trenutnu situaciju u vezi problema stambenog zbrinjavanja mladih, u Strategiji prema mladima KS za period 2019-2023. godina, identificirani su sljedeći problemi:

- ✚ nedostajuće lokacije za opremanje infrastrukturom, iz razloga nezainteresiranosti općina da ponude iste i nedostajućih sredstava za opremanje istih;
- ✚ nedostatak prostorno-planske dokumentacije, iz razloga neprimjenjivanja zakonskih regulativa;
- ✚ nepostojanje dovoljnog broja različitih projekata, čiji je strateški cilj povećati broj mladih sa riješenim stambenim pitanjem;
- ✚ visoka cijena kvadratnog metra stana, iz razloga nerealno formiranih cijena i nereguliranog tržišta nekretnina;
- ✚ visoke kamatne stope na stambene kredite, iz razloga slabog kreditnog rejtinga države, isključenost učešća Razvojne banke Federacije BiH, slab rad Agencije za bankarstvo i nepostojanje poticajnih kamatnih shema za mlade;
- ✚ visoka stopa nezaposlenosti mladih, zbog uništene privrede, spor ekonomski rast privrede, uslijed nedovoljnog angažmana nadležnih institucija na jačanju privrede i razvoja, kao i privlačenje stranih investicija, slabo korištenje nepovratnih grantova od strane EU, produkcija kadrova koji ne odgovaraju potrebama tržišta;
- ✚ niske plaće, zbog visokih dadžbina na plaće, veća ponuda od potražnje radne snage;
- ✚ loša informiranost mladih o mogućnostima rješavanja stambenog pitanja.²⁴

Također je naznačeno kako podrška mladima u rješavanju stambenog pitanja uopće nije uključena u Strategiju razvoja Kantona kao strateški cilj, te je iskazana potrebu da se podrška mladima u rješavanju stambenog pitanja postavi kao strateški cilj Kantona i uključi u Strategiju razvoja KS. Primjetno je kako se unutar dokumenta upućuje kritika zakonskom ograničenju kategorije mladih do 35 godina, izuzetno za stambena pitanja, te se iskazuje potreba da se gornji limit podigne na 40 do 45 godina za rješavanje stambenog pitanja, sukladno prilikama i stvarnim stanjem u Bosni i Hercegovini.²⁵

²³ Hebib *et al.*, *HOUSING MARKET*, str. 24.

²⁴ *Strategija prema mladima Kantona Sarajevo za period 2019-2023. godina*, str. 61.

²⁵ Isto, str. 61.

2.3. Mjere unutar Strategije

U vezi s pitanje stambenog zbrinjavanja mladih, kao problem prepoznato je da mladi zbog loše financijske situacije nisu u mogućnosti osigurati sredstva za rješavanje stambenog pitanja, odnosno kako ne postoji dovoljno programa i projekata za podršku mladima po ovom pitanju. Kao cilj je navedeno kako mladima Kanton treba osigurati bolje uvjete za rješavanje stambenog pitanja, s ciljem postizanja rezultata gdje će se povećati broj mladih koji su pod povoljnijim uvjetima riješili stambeno pitanje.

Strategija prema mladima Kantona Sarajevo za period 2019.-2023. godina

4.1.5. TABELARNI PRIKAZ: Socijalna briga mladih

Strateški ciljevi, rezultati, mjere, period provođenja, nadležna institucija za provođenje mjera te partneri u provedbi i realizaciji aktivnosti navedeni su u Tabeli 3. u nastavku:

Tabela 3.

Strateški ciljevi	Željeni rezultati	Mjere	Period provođenja	Nadležna institucija	Partneri u provedbi
1. Mladima Kantona Sarajevo omogućiti bolji uvjeti za rješavanje stambenog pitanja.	1.1. Povećan broj mladih koji su pod povoljnijim uvjetima riješili stambeno pitanje.	1.1.1. Kontinuirano provođenje postojećih programa za stambeno zbrinjavanje mladih i iznalaženje novih modela	Na godišnjem nivou, tokom perioda 2019.-2023.	Ministarstvo prostornog uređenja, gradnje i zaštite okoliša Kantona Sarajevo	*
		1.1.2. Donošenje kriterija za podršku mladim bezdomnim, visokoobrazovanim mladima, mladima sa posebnim potrebama, ostalima iz ličinskih porodica pri kupovini prvog stana ili kuće, po uvjetima pristupačnim za mlade	Na godišnjem nivou, tokom perioda 2019.-2023.	Ministarstvo prostornog uređenja, gradnje i zaštite okoliša Kantona Sarajevo	
		1.1.3. Promocija programa za rješavanje stambenog pitanja mladih	Na godišnjem nivou, tokom perioda 2019.-2023.	Ministarstvo prostornog uređenja, gradnje i zaštite okoliša Kantona Sarajevo	*

65

Fotografija 1. Prikaz mjera s ciljem poboljšanja uvjeta za stambeno rješavanje mladih (2019-2023)²⁶

Predložene mjere nisu postavljene na ispravan način i na temelju istih nije moguće pratiti pomake u vezi s implementacijom Strategije. Također, iz aktualne perspektive, potpuno je jasno kako nije došlo do provedbe odgovarajućih programa i pomaka.

Situaciju dodatno usložnjava situacija na tržištu nekretnina. Ključni elementi su prosječne cijene i trendovi na tržištu nekretnina. Kretanje cijena na tržištu nekretnina, a posebno kretanje cijena stambenih nekretnina, jedan je od bitnih pokazatelja ukupne ekonomske aktivnosti u zemlji. Osnovne karakteristike

²⁶ Isto, str. 65.

tržišta nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine prema službenim podacima su rast broja kupoprodajnih ugovora i rast cijena na tržištu nekretnina u Federaciji BiH.²⁷

Sve kantonalne institucije trebaju zajedno raditi na poboljšanju položaja mladih. Složenost položaja i potreba mladih zahtijeva planirano, organizirano i zajednički koordinirano djelovanje različitih institucija vlasti i javnih ustanova. Konkretno promatrajući, neadekvatno obrazovanje uzrokuje teže zapošljavanje mladih, čija je posljedica loš socioekonomski položaj mladih. On se, između ostalog, reflektira u stambenoj ovisnosti mladih, koja vodi do poteškoća u vezi sa zasnivanjem obitelji. Stoga je jedini objektivan put ka poboljšanju položaja mladih zajedničko djelovanje u okviru zajednički osmišljene i vođene politike prema mladima. Sva ministarstva koja svojim djelokrugom obuhvaćaju mlade imaju dužnost pripremiti posebne programe za mlade i za njih planirati potrebna sredstva. Prilikom za predmetno djelovanje pruža izrada nove Strategije prema mladima KS za razdoblje 2024-2028.

3. Stanovanje i stambene politike u Prednacrtu Strategije prema mladima Kantona Sarajevo 2024-2028.

Javnosti je 12. 12. 2023. godine prezentiran Prednacrt Strategije prema mladima za razdoblje 2024-2028. godine.²⁸ Vlada KS je putem Ministarstva za nauku, visoko obrazovanje i mlade KS pristupila izradi Strategije prema mladima KS za period 2024-2028. godine. Strategija prema mladima KS za cilj ima postavljanje temelja značajnije integracije mladih u društvo KS, istražujući ključne izazove sa kojima se mladi suočavaju, identificirajući njihove probleme i potrebe predlaganjem rješenja koja će biti moguće realizirati u predviđenom roku. Kroz suradnju svih relevantnih sudionika, dakle, sinergijom donosioca odluka i mladih, planiramo oblikovati okruženje koje potiče na aktivno učešće mladih u društvenom, ekonomskom i političkom životu KS, stvarajući tako održivu budućnost koja odražava njihove potrebe i aspiracije, putem društva zasnovanog na kompetencijama, znanju i vještinama.

3.1. Problem stanovanja i življenja mladih osoba

Na osnovu recentnog istraživanja provedenog pod monitoringom Instituta za društvena istraživanja Fakulteta političkih nauka Univerziteta u Sarajevu, anketirano je ukupno 1.021 mlada osoba od 15 do 30 godina u KS.²⁹

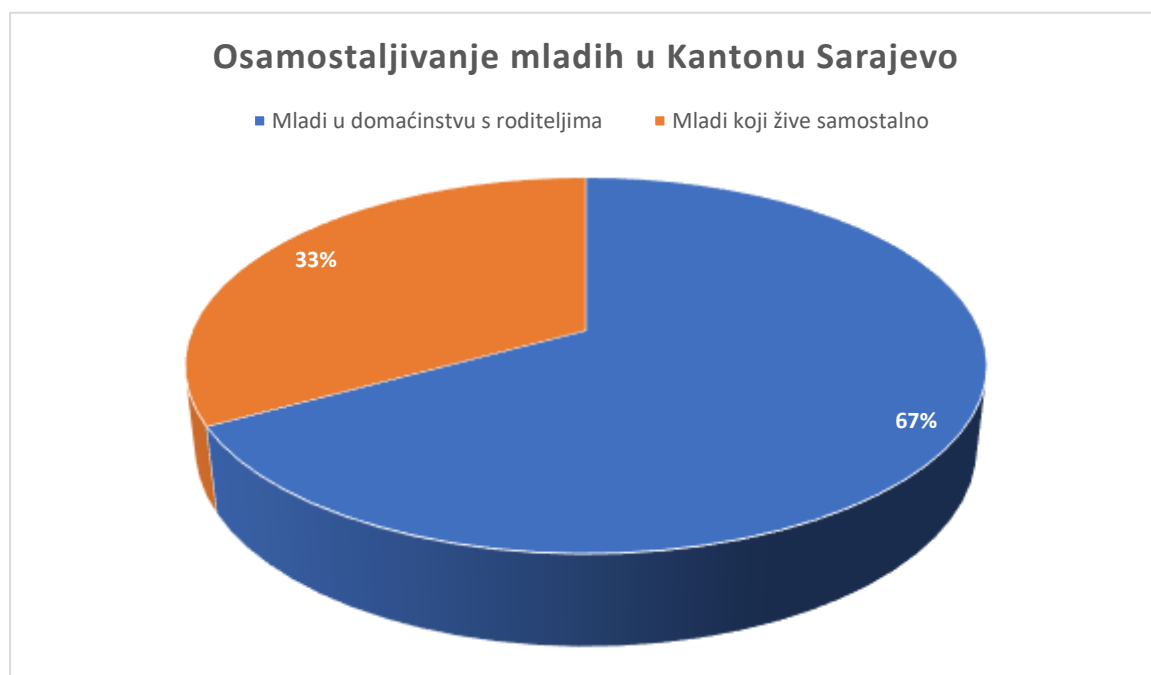
²⁷ Detaljnije usp. Hebib *et alt.*, str. 15-18.

²⁸ *Prednacrt Strategije prema mladima Kantona Sarajevo 2024-2028.*, dostupan na: https://mon.ks.gov.ba/sites/mon.ks.gov.ba/files/2023-12/Strategija_final.pdf, pristupljeno: 25. 12. 2023.

²⁹ Usp. *Prednacrt Strategije prema mladima Kantona Sarajevo 2024-2028*, str. 20.

Istraživanje je pokazalo kako se 53% mladih u KS školuje. Oni koji su zaposleni, rade na puno radno vrijeme (29,6%) ili pola radnog vremena 7,7%. Kada je riječ o populaciji mladih koja je nezaposlena, njih 7,9%, 4,5% navodi da ne traži posao.³⁰

Proces osamostaljivanja mladih je zabrinjavajući jer 67% ispitanika živi s roditeljima. Češće muškarci navode da žive sami u odnosu na žene, dok kada je riječ o dobnim skupinama nema značajne razlike. U analizi se uočava fenomen produžene mladosti, odnosno više mladih nego očekivano, starosne dobi između 25 i 30 godina navodi da živi u domaćinstvu s barem jednim roditeljem.³¹



U vezi sa materijalnim statusom mladih u KS, većina ispitanih svoj status percipira kao prosječan (38,5%). Njih 14,9% percipira svoj status iznad prosječnim, a 4,9% značajno iznad prosječnim. S druge strane, ukupno 19,7% mladih smatra materijalni status domaćinstva u kojem živi ispod prosjeka. Ovo ukazuje kako je percipirani problem siromaštva kod mladih prisutan kod svake pete mlade osobe.³²

Prema podacima iz oktobra 2023. godine u KS registrirano je 51.782 nezaposlenih osoba, dok je 147.011 osoba zaposlenih, dakle uz stopu nezaposlenosti od 26,22%. Unutar tog broja 15.263 nezaposlenih su osobe ispod 35 godina ili 20,94% čine mladi ljudi. Nezaposlenost mladih žena u

³⁰ Isto, str. 21.

³¹ Isto, str. 21.

³² Isto, str. 22.

odnosu na muškarce je 59,65%. Što se tiče kvalifikacija 3.958 osobe (25,9%) su VSS, 6.365 SSS (41,7%), KV 3.256 (21,3%) i NK 1.609 lica (10,5%).³³

Kada su u pitanju važnost i odnos spram pitanjima stanovanja i osamostaljivanja, a shodno rezultatima istraživanja, 75,7% mladih ispitanika (43,9% zanima me i 31,8% u potpunosti me zanima) je pokazalo izrazito visok interes za ove segmente života mladih.³⁴

Čini nam se važnim naznačiti, kako samo 11% mladih iskazuje zadovoljstvo s uvjetima stanovanja, odnosno s mogućnostima osamostaljivanja. S druge strane, puno veći broj ispitanika uvjete stanovanja ocjenjuju kao vrlo loše i loše (12,5% i 26,7%, ukupno čak 39,2% ispitanika!). Iako ovo pitanje ne ulazi direktno u segment podrške rješavanja stambenog pitanja mladih, jako je važno za mlade u KS i signalizira kako su postojeće stambene politike i podrške mladima jako loše (nedovoljne ili neadekvatne).³⁵

U odnosu na navedeno, iz ranijeg izlaganja je vidljivo kako je Vlada KS nastojala pronaći neka rješenja za pomoć mladima u rješavanju pitanja stanovanja i osamostaljivanja u vidu poticaja za kupovinu stanova, subvencioniranja stanarine, subvencioniranja rješavanja stambenog pitanja kroz odobravanje nepovratnih novčanih sredstava na ime rješavanja stambenog pitanja u KS, itd. Ipak, u odnosu na sve mjere, recentno istraživanje pokazuje kako je problem stambenog zbrinjavanja mladih izrazito prisutan, a aktualna gospodarska kriza i inflacija služi mu kao dodatni katalizator. S ovim u vezi, javna vlast mora reagirati dodatnim mjerama u sferi socijalne politike kako bi zaštitila položaj mladih i osnažila njihov položaj na stambenom tržištu.

³³ Isto, str. 25.

³⁴ Isto, str. 51.

³⁵ Isto, str. 51.



U vezi s podrškom rješavanju stambenog pitanja mladih, Prednacrt strategije u okviru strateškog cilja – osiguranja sigurnog, ekološki održivog i poticajnog okruženja uz aktivnu socijalnu participaciju mladih, navodi prioritet – unaprijeđenje stambene politike prema mladima, u okviru čega su predviđene tri mjere: kreiranje dugoročno održivih modela stambenog zbrinjavanja mladih i pojednostavljenje procedura, osiguranje raznovrsnijih i efikasnijih programa povoljnog kreditiranja za mlade, iniciranje programa socijalnog stanovanja za mlade – stambene jedinice za mlade.³⁶

Shematski prikaz mjera podrške stambenog zbrinjavanju mladih iz Prednacrt strategije prema mladima KS

Strateški cilj: Osiguranje sigurnog, ekološki održivog i poticajnog okruženja uz aktivnu socijalnu participaciju mladih

Prioritet: Unaprijediti stambene politike prema mladima

Mjera 1. Kreirati dugoročno održive modele stambenog zbrinjavanja mladih i pojednostaviti procedure

Mjera 2. Osigurati raznovrsnije i efikasnije programe povoljnog kreditiranja za mlade

Mjera 3. Inicirati programe socijalnog stanovanja za mlade – stambene jedinice za mlade

³⁶ Isto, str. 69.

3.2. Evaluacija pristupa

Ispravnost pristupa u procesu unaprjeđenja stambene politike prema mladima potvrdili smo i primjenom metoda intervjua s mladim osobama iz KS, a u okviru radionice održane 21. 12. 2023. godine. U nastavku navodimo neke od zaključaka, istaknutih u razgovoru sa šest studenata/ica fakulteta društvene grupacije, a izabranih metodom slučajnog odabira.

U odnosu na pitanja u vezi s budućnošću nakon završetka studija, svi/e studenti/ice koje smo intervjuirali ističu kako bi voljeli/e ostati u Bosni i Hercegovini/Sarajevu.

Rezimirajući sve odgovore, ističemo kako studenti/ce kao ključne probleme prepoznaju:

- ✚ problem nezaposlenosti i manjka prilika za praktično osposobljavanje (stažiranje);
- ✚ probleme vezane uz obrazovanje.

Navode kako je direktna posljedica ova dva problema nemogućnost rješavanja stambenog pitanja, ali kako većina mladih za vrijeme studija o ovome nedovoljno razmišlja, odnosno kako plan za rješavanje stambenog pitanja.

Osim naznačenog, a direktno u vezi sa stambenim pitanjima ističu probleme sigurnosti i ekologije (zdrave životne sredine).

Mlade osobe smatraju da ključnu ulogu ima javna vlast, a u odnosu na konkretna rješenja u sferi stambenog rješavanja ističu kako smatraju da – “javna vlast može poticati izgradnju stambenih objekata pristupačnim mladima, kao i sudjelovati u javno-privatnim partnerstvima.”

U odnosu na kvalitetu života, ističu kako ne bi voljeli živjeti u izoliranim sredinama, kako smatraju da javna vlast mora više pozornosti usmjeravati na infrastrukturu, zelene površine, sigurnosne aspekte, kontrolu kvaliteta izgradnje objekata, ekološke aspekte i financijsku održivost, ali i kulturnu scenu. Mladi dakle jasno prepoznaju kako stambeno zbrinjavanje nije adekvatno ako je isključeno iz mogućnosti zapošljavanja, zdravstvenih usluga, škola i drugih društvenih objekata, ili ukoliko se nalazi u zagađenim ili opasnim područjima.

3.3. Prijedlozi prioriteta unaprjeđenja stambene politike prema mladima

U nastavku dajemo detaljniji opis i razradu strateških programa/mjera i aktivnosti za realizaciju prioriteta unaprjeđenja stambene politike prema mladima.³⁷ Fokus je stavljen na unaprjeđenju kvaliteta stanovanja, održive

³⁷ Više o modelima na temelju provedenog istraživanja usp. Kokorović-Jukan *et alt.*, *Strateški pristup*, str. 2 *et seq.*

modele stambenog zbrinjavanja i uspostavu normativnog okvira za stambeno zbrinjavanje mladih kao ugrožene kategorije.

3.3.1. Unaprjeđenje kvaliteta stanovanja

- ✚ Poticanje obnove, modernizacije i održavanja stambenog fonda te sistema najma stanova u vlasništvu jedinica lokalne samouprave
- ✚ Racionalno planiranje i uređivanje područja za obiteljsku stambenu gradnju
- ✚ Redefiniranje nadležnosti postojećeg Kantonalnog stambenog fonda

Kada su u pitanju strateški programi, iste je neophodno razvijati na kantonalnom nivou. Mogući prijedlozi ovih programa su: programi neprofitnog drugarskog stanovanja za mlade, povoljni poticajni programi putem jeftinih stambenih kredita i subvencioniranja kamatnih stopa, programi jeftinije izgradnje uz pomoć države, uvođenje dodatnih poticaja za mlade s ciljem poticanja obitelji, oslobađanje plaćanja poreza na promet, povrat PDV-a i ostale porezne olakšice, itd.

S tim u vezi, bilo bi značajno izdvajanje posebnog odjela u okviru Kantonalnog stambenog fonda koji bi bio nadležan za osiguravanje okvira za provedbu programa stambenog zbrinjavanja mladih. U KS postoje Kantonalni stambeni fond i Fond za izgradnju stanova. Bilo bi poželjno izvršiti spajanje ovih fondova. Prilikom spajanja ovih dvaju pravnih osoba potrebno je u segmentu nadležnosti uvrstiti sve ono što je neophodno za provedbu programa stambenog zbrinjavanja mladih. Potrebno je razmotriti mogućnost korištenja stanova nad kojima jedinice lokalne samouprave imaju pravo vlasništva ili pravo korištenja.³⁸

Održivi modeli stambenog zbrinjavanja za mlade bi primarno trebali biti fokusirani na opcije: zakupa, kupovine, izgradnje, ali i nadogradnje postojećih stambenih jedinica. S obzirom na značajan broj praznih stanova, bilo bi neophodno odgovarajućom poreznom politikom stimulirati vlasnike da ih iznajmljuju mladim ljudima.

3.3.2. Uspostava održivih modela stambenog zbrinjavanja mladih

- ✚ Uspostaviti održive modele stambenog zbrinjavanja mladih putem najma stambene jedinice
- ✚ Uspostaviti održive modele stambenog zbrinjavanja mladih putem kupovine stambene jedinice
- ✚ Uspostaviti održive modele stambenog zbrinjavanja mladih putem izgradnje stambene jedinice

³⁸ O problemu upravljanja stanovima u vlasništvu jedinica lokalne samouprave u Sarajevu usp. M. Hebib, *Općinski stanovi na području grada Sarajeva i mogućnosti upotrebe u kontekstu rješavanja stambenog pitanja mladih*, dostupno na: <https://holicob.ba/wp-content/uploads/2019/07/istrazivanje.pdf>, pristupljeno: 28. 12. 2023.

- ✚ Uspostaviti održive modele stambenog zbrinjavanja mladih putem nadogradnje stambene jedinice

Prilikom kreiranja strateškog programa koji se tiče zakupa stambene jedinice neophodno je posebno obratiti pažnju na: (a) definiranje vlasništva nad stanovima i načina njihovog korištenja; (b) organiziranje upravljanja procesom korištenja i održavanja stambenog fonda i (c) definiranje kategorija i kriterija za korištenje raspoloživih stanova.

Ključni nedostaci u rješavanju stambenih pitanja mladih kroz zakup ogledaju se u nedostatku kontrole nad ovim segmentom tržišta te prisustvo nesigurnosti. Stambeno zbrinjavanje putem zakupa nije adekvatno ako njegovi stanari nemaju stupanj sigurnosti posjeda koji garantira pravnu zaštitu od prinudnih iseljenja, uznemiravanja ili drugih prijetnji. Porezno zakonodavstvo ne predviđa olakšice ako su zakupci mladi ljudi. Također, vladini programi nisu trajno fokusirani na ovakav način rješavanja stambenog pitanja. Konačno, kao što je gore navedeno, iznajmljivanje se ne smatra trajnim načinom rješavanja stambenog pitanja. Jedna od mogućih promjena je i uvođenje poreznih olakšica kroz izmjene zakonskog okvira ukoliko su zakupci mladi ljudi uz proaktivnu ulogu države u vidu programskih rješenja i pomoć mladima koji rješavaju stambeno pitanje putem kirije. Ovo su neki od mogućih načina djelovanja u ovoj oblasti koji će zakup učiniti privlačnijim mladima.

Kada je u pitanju kupovina stambene jedinice, potencijalni programi bi se trebali fokusirati na: (a) oslobađanje od plaćanja PDV-a na prvu nekretninu; (b) oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretninama; (c) subvencioniranje (dijela) rate kredita i (d) subvencioniranje kamata na hipotekarne kredite.

Oslobađanje plaćanja PDV-a na prvu nekretninu bi neminovno moralo da proizađe iz izmjene postojećeg Zakona o PDV. Oslobađanje od plaćanja poreza na promet nekretninama uvjetovano je izmjenom Zakona o porezu na promet nekretnina.

U Bosni i Hercegovini je uočljiva pojava nelojalne poreze konkurencije kao rezultat različitog tretmana stanovanja mladih. Ove razlike se mogu ispraviti adekvatnim makroekonomskim upravljanjem i koordinacijom. Također, teorijski se argumentira i predlaže kao bolje rješenje u odnosu na postojeću svrsishodnost prenošenja nadležnosti na državni nivo u oblasti direktnih poreza.

Pored navedenog, prijedlog je bio i ukidanje poreza na promet nekretnina i uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina, što bi prema nekim procjenama bilo bolje rješenje. Porez na vlasništvo nad nekretninama plaćao bi se godišnje i predstavljao bi veću pogodnost za poreznog obveznika. Isti bi mogao regulirati progresivno oporezivanje, kako bi vlasnici više nekretnina plaćali veće poreze, što bi paralelno s tim uključivalo beneficije za mlade koji su prvi put riješili stambeno pitanje. Također, prema nekim mišljenjima, za kupce je opterećenje

od pet posto procijenjene vrijednosti izuzetno veliko opterećenje. Plaćanje umjerenog poreza na godišnjem nivou je mnogo pristupačnije rješenje za kupca. Prethodno je potreban sistematski pristup procjeni oba sistema. Svakako da bi navedeni prijedlog zahtijevao entitetsku koordinaciju i usklađivanje kako bi se izbjegle negativne pojave poput nelojalne porezne konkurencije.

Treba napomenuti, kako u KS, Zakonom o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklone³⁹ utvrđeno je oslobađanje plaćanja poreza na promet nekretnina za državljanina BiH do 38 godina starosti, koji ima prebivalište na području Kantona koji nema nekretninu u svom vlasništvu, prvi put kupuje stan ili kuću, kojom rješava svoje stambeno pitanje i to za površinu do 30 m², za prvog člana domaćinstva, a za svakog narednog člana domaćinstva uvećava se za 15m², a kojima se smatraju bračni drug i njihova maloljetna djeca. Ovo rješenje predstavlja snažan poticaj za mlade ljude, iako bi se u slučaju reforme poreznog sustava i uvođenje poreza na nekretnine trebalo redefinirati predmetna rješenja, te ih učiniti još povoljnijim za mlade.

Kada je u pitanju subvencioniranje kamata, neophodno je usvojiti Zakon o subvencioniranju stambenih kredita.

* * *

Kada je u pitanju izgradnja stambene jedinice, potencijalni programi bi se trebali fokusirati na: (a) prodaju državnog zemljišta po nižim cijenama; (b) subvencioniranje materijala za izgradnju objekta; (c) oslobađanje od poreza pri izgradnji; (d) oslobađanje od plaćanja ili subvencioniranje troškova za dozvole i priključke na komunalnu infrastrukturu; (e) subvencioniranje (dijela) rate kredita i (f) subvencioniranje kamata na hipotekarne kredite.

U ovom segmentu važno je prepoznati nadogradnju stambenih jedinica kao jedan od načina podrške u stambenom rješavanju mladih. U vezi s tim, programi bi se trebali fokusirati na: (a) subvencioniranje materijala za izgradnju objekta; (b) oslobađanje od poreza pri izgradnji; (c) oslobađanje od plaćanja ili subvencioniranje troškova za dozvole i priključke na komunalnu infrastrukturu; (d) subvencioniranje (dijela) rate kredita i (e) subvencioniranje kamata na hipotekarne kredite.

U okviru modela izgradnje ili nadgradnje stambenih jedinica postoji prostor za implementaciju visokih ekoloških standarda, što se ogleda kroz implementaciju programa energetske efikasnosti. Ovo uključuje obvezno uređivanje fasada dograđenih (rekonstruiranih) objekata i primjenu ekološki prihvatljivih sustava grijanja. Time se doprinosi poboljšanju uvjeta stanovanja i življenja, smanjenju zagađenja okoliša, ali i poboljšanju opće vizure urbanih sredina (kroz završetak nedovršenih objekata).

³⁹ *Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklone* ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 28/18)

3.3.3. Uspostavljanje normativnog okvira za stambeno zbrinjavanje ugroženih kategorija/mladih

- ✚ Donošenje posebnog zakona o stambenom zbrinjavanju mladih, odnosno zakona o socijalnom stanovanju

U odnosu na potencijalno donošenje posebnog zakona o socijalnom stanovanju, bilo bi značajno prepoznati mlade kao ranjivu kategoriju.

U Bosni i Hercegovini ne postoji cjelovita stambena politika i sve što se radi su individualne i nekoordinirane intervencije.⁴⁰ Na području Republike Srpske socijalna politika je u nadležnosti entiteta, dok su u Federaciji BiH ova pitanja zajednička nadležnost entiteta i kantona na način da se socijalna politika i socijalno zakonodavstvo kao njen sastavni dio mogu realizirati zajedno ili odvojeno, po kantonima ili koordiniranjem federalne vlade. Unutar Bosne i Hercegovine, iskorak u ovoj oblasti nastao je 2019. godine, kada je Republika Srpska usvojila jedinstven Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srpske⁴¹ kojim se uređuju sistem socijalnog stanovanja, korisnici, principi i uvjeti za ostvarivanje prava na socijalno stanovanje u Republici Srpskoj. Navedeno je da su korisnici ovog prava prvenstveno fizička lica koja iz različitih, prvenstveno ekonomskih, socijalnih i zdravstvenih razloga, nisu u mogućnosti da samostalno rješavaju svoje stambeno pitanje na tržištu. Sistematska analiza odredaba zakona pokazuje da zakon ima za cilj pružiti podršku sljedećim kategorijama stanovništva u procesu rješavanja stambenog pitanja: mladi i mladi bračni parovi do 35 godina starosti, osobe sa deficitarnim zanimanjima, ugrožene kategorije stanovništva, kategorije kao što su raseljena lica i izbjeglice, branitelji, ratni vojni invalidi, povratnici, žrtve ratne torture, samohrani roditelji, porodice sa troje i više djece, mladi bez roditeljskog staranja, materijalno neosigurana lica, nesposobna za rad, osobe sa invaliditetom, starije osobe bez porodičnog staranja, žrtve nasilja u porodici. Nositelji realizacije socijalnog stanovanja u skladu sa ovim zakonom su: Vlada Republike Srpske, Republički sekretarijat za izbjeglice i migracije i jedinice lokalne samouprave.

S tim u vezi, predviđeno je da se stambene jedinice namijenjene socijalnom stanovanju nalaze u urbanim sredinama kroz: (a) izgradnju novih stambenih ili stambeno-poslovnih objekata; (b) renoviranje postojećih objekata koji ne opravdavaju prijašnju upotrebu; (c) adaptaciju postojećih loše opremljenih stambenih jedinica ili prostora; (d) povećanje broja stambenih jedinica dogradnjom postojećih objekata; (e) druge načine koje jedinica lokalne samouprave smatra svrsishodnim socijalnog stanovanja.

Ova vrsta zakona ne postoji u Federaciji BiH. U Federaciji, jedino je Bosansko-podrinjski kanton regulirao ovu oblast donošenjem Zakona o neprofitnom i

⁴⁰ Detaljnije o postojećim praksama socijalnog stanovanja u BiH usp. M. Kokorović Jukan, J. Okičić, M. Hebib, *Stanogradnja za mlade – Program za društveno poticanje stanogradnje u BiH*, Forum lijeve inicijative, 2018., str. 41 et seq. O različitim rješenjima i pristupima socijalnom stanovanju u svijetu usp. Z. Vuksanović-Macura, V. M. Čolić Damjanović, *Socijalno stanovanje u Srbiji. Alternativni modeli dostupni najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama*, Palgo, Beograd, 2016., str. 24 et seq.

⁴¹ *Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srpske* ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj: 54/19)

socijalnom stanovanju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde.⁴² Ovim zakonom uređuju se modeli podrške u stambenom zbrinjavanju uz ispunjenje uvjeta koji se odnose na stambeni status, nivo prihoda, zdravstveno stanje, broj članova domaćinstva, imovinsko stanje.

Ministarstvo rada, socijalne politike, raseljenih osoba i izbjeglica KS je od kraja 2018. godine u suradnji sa UNHCR-om, CRS-om i Vaša prava pokrenulo izradu zakona o socijalnom stanovanju u KS, kojim bi pravno uredili ovu oblast. Zakon se našao pred Skupštinom KS u obliku nacрта u oktobru 2017. godine, ali nikada nije usvojen.⁴³

Nacrt zakona uređivao je primjenu principa neprofitnog socijalnog stanovanja u korištenju stambenih jedinica osiguranih za potrebe socijalnog stambenog zbrinjavanja na području KS, kriterije za dodjelu i postupak izbora korisnika socijalnih stambenih jedinica, uvjete i način korištenja dodijeljenih stambenih jedinica i standarde u raspolaganju, upravljanju i održavanju objekata socijalnog stanovanja. Stambene jedinice za potrebe socijalnog stambenog zbrinjavanja osiguravaju se iz postojećeg stambenog fonda u vlasništvu KS i(li) jedinica lokalne samouprave, izgradnjom, obnovom, sanacijom ili adaptacijom stambenih objekata, putem sporazuma o udruživanju sredstava za implementaciju projekata socijalnog stambenog zbrinjavanja, putem posebnih sporazuma sa donatorima i na druge načine.

Stambeno zbrinjavanje korisnika programa i projekata socijalnog stanovanja vrši se uz primjenu principa socijalnog neprofitnog stanovanja koji podrazumijevaju: (a) Omogućavanje reguliranja stanovanja prema uspostavljenim kriterijima dodjele koja pogoduju najugroženijim korisnicima; (b) osiguranje stanovanja po cijeni ispod tržišne; (c) financiranje (ili sufinansiranje) troškova stanovanja za korisnike bez primanja ili s niskim primanjima koji ispunjavaju propisane kriterije. Principi se realiziraju kroz modele stambenog zbrinjavanja kojima se osigurava stanovanje po cijeni ispod tržišne, podizanje kvaliteta života korisnika, smanjenje socijalne segregacije i diskriminacije, doprinosi realizaciji kantonalnih socijalno-ekonomskih politika i propisa, financijska održivost socijalnih stambenih jedinica i ekonomsko jačanje Kantona i jedinica lokalne samouprave. U konačnici, primjena se osigurava kroz programe socijalnog stanovanja koje donosi Vlada, a koji se uključuju u strategije razvoja Kantona.

⁴² Zakon o neprofitnom i socijalnom stanovanju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde ("Službene novine BPK Goražde" br. 9/13).

⁴³ Usp. U *pripremi Zakon o socijalnom stanovanju u Kantonu Sarajevo*, dostupno na: <https://skupstina.ks.gov.ba/u-pripremi-zakon-o-socijalnom-stanovanju-u-kantonu-sarajevo>, pristupljeno: 12. 1. 2024.

4. Zaključci i preporuke za razvoj stambenih politika prema mladima u Kantonu Sarajevo

Uz jačanje ekonomije i omogućavanje zapošljavanja mladih, javna vlast mora nastojati omogućiti mladim ljudima da pod povoljnijim uvjetima riješe stambeno pitanje u odnosu na uvjete koji vladaju na aktualnom tržištu nekretnina.

Kako bi se postigli ciljevi, neophodno je sinergijski djelovati, na način da se upotrijebe svi raspoloživi normativni i institucionalni kapaciteti (npr. urbanističkog planiranja, razvoja infrastrukture, prenamjene korištenja postojećih stambenih jedinica i slično). U tom smislu javna vlast u KS, posebno treba:

- ✚ Stambeno zbrinjavanje mladih uključiti u sferu socijalne politike, odnosno prepoznati mlade kao poseban prioritet u razvoju Kantona u okviru fiskalne, budžetske, ekonomske i druge politike, a sve u cilju postizanja socijalne kohezije i društvene solidarnosti, povećanja životnog standarda i zadovoljstva građana.
- ✚ Stambeno zbrinjavanje mladih urediti zakonom o socijalnom stanovanju koji će im omogućiti kupovinu, izgradnju (ili nadogradnju) prve stambene jedinice pod povoljnijim uvjetima ili iznajmljivanje stambenog prostora pod povoljnijim uvjetima.
- ✚ U postojeće zakone kantonalne nadležnosti, koji reguliraju promet nekretnina, plaćanje poreza i drugih troškova, uključujući dobivanje građevinske i uporabne dozvole, dobivanje komunalnih priključaka i slično, uvesti financijske, administrativne i svake druge olakšice za mlade ljude koji prvi put rješavaju stambeno pitanje.
- ✚ Provesti evaluaciju postojećih programa, te na temelju rezultata evaluacija nastaviti s dobrim praksama na kantonalnom i na nivou jedinice lokalne samouprave u pogledu npr. sufinanciranja kupovine prve stambene jedinice, oslobađanja od plaćanja poreza na promet nekretnina, sufinanciranja plaćanja kamate na komercijalne kredite i drugo.
- ✚ Redefinirati postojeći stambeni fond na nivou Kantona, koji će među ostalim: voditi posebnu evidenciju o slobodnim nekretninama u vlasništvu Kantona ili jedinica lokalne samouprave, biti administrativna podrška mladim ljudima u rješavanju stambenog pitanja, komunicirati sa ostalim institucijama vlasti na svim nivoima, sve s ciljem maksimalne iskoristivosti kapaciteta u ovoj oblasti, a u svrhu podrške mladim ljudima.
- ✚ Pokretati javno-privatna partnerstva s privrednim društvima u privatnom vlasništvu kako bi se udružila sredstva za izgradnju namjenskih stambenih jedinica, te time direktno intervenirati u stambeno tržište u cilju zaštite mladih, ali i drugih kategorija prepoznatih kroz socijalne politike.

5. Literatura i izvori

1. *Europska socijalna povelja*, tekst dostupan na: https://www.mhrr.gov.ba/pdf/ljudskaprava/evropska%20socijalna%20povelja%20_revidirana_.pdf, pristupljeno: 23. 12. 2023.
2. *INFLUENCERICA TRAŽI SUBVENCIJU ZA STAN Na mrežama se hvali automobilom i nekretninama u Turskoj, u BiH glumi siromaštvo*, dostupno: <https://www.hercegovina.info/vijesti/bih/influencerica-trazi-subvenciju-za-stan-na-mrezama-se-hvali-automobilom-i-nekretninama-u-turskoj-u-bih-glumi-siromastvo/219713/>, pristupljeno: 23. 12. 2023.
3. *Još nema javnog poziva za subvenciju mladima za kupovinu stana u KS, predviđenih 500.000 KM nedovoljno za sve zainteresirane*, dostupno: <https://nap.ba/qpost/317565>, pristupljeno: 23. 12. 2023.
4. M. Hebib, *Općinski stanovi na području grada Sarajeva i mogućnosti upotrebe u kontekstu rješavanja stambenog pitanja mladih*, dostupno na: <https://holicob.ba/wp-content/uploads/2019/07/istrazivanje.pdf>, pristupljeno: 28. 12. 2023.
5. M. Hebib, L. Ramić, E. Bilić, I. Lapo, *HOUSING MARKET IN BOSNIA AND HERZEGOVINA with special reference to Sarajevo and Tuzla*, CENSOR, Tuzla, 2020.
6. M. Kokorović Jukan, J. Okičić, M. Hebib, *Stanogradnja za mlade – Program za društveno poticanje stanogradnje u BiH*, Forum lijeve inicijative, 2018.
7. M. Kokorović-Jukan, J. Okičić, M. Hadžić, M. Hebib, *Strateški pristup poticanju stambenog zbrinjavanja mladih za Kanton Sarajevo i Tuzlanski kanton*, CENSOR, Tuzla, 2020.
8. *Mladi u Sarajevu nezadovoljni iznosom subvencije za kupovinu stana, mogući i protesti*, dostupno na: <https://www.klix.ba/vijesti/bih/mladi-u-sarajevu-nezadovoljni-iznosom-subvencije-za-kupovinu-stana-moguci-i-protesti/240107129>, pristupljeno: 11. 1. 2024.
9. *Odluka o subvencioniranju dijela zakupnine stana ili kuće mladim u bračnoj ili vanbračnoj zajednici* ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 31/22).
10. *Odluka o subvencioniranju rješavanja stambenog pitanja mladih* ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 35/17).
11. *Odluka o uslovima, kriterijima i postupku utvrđivanja liste reda prvenstva mladih za kupovinu stana po osnovu preinvestiranja u poticajnu stanogradnju* ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 33/21).
12. *Prednacrt Strategije prema mladima Kantona Sarajevo 2024-2028.*, dostupan na: https://mon.ks.gov.ba/sites/mon.ks.gov.ba/files/2023-12/Strategija_final.pdf, pristupljeno: 25. 12. 2023.
13. *Strategija prema mladima Kantona Sarajevo za period 2019-2023. godina*, dostupno na: [25](https://mon.ks.gov.ba/sites/mon.ks.gov.ba/files/2022-</div><div data-bbox=)

- 04/Strategija_prema_mladima_kantona_sarajevo_za_period_2019.-2023._godina_0.pdf; pristupljeno: 27. 12. 2023.
14. *U pripremi Zakon o socijalnom stanovanju u Kantonu Sarajevo*, dostupno na: <https://skupstina.ks.gov.ba/u-pripremi-zakon-o-socijalnom-stanovanju-u-kantonu-sarajevo>, pristupljeno: 12. 1. 2024.
 15. *Vlada FBiH: Donijeta Odluka kojom se pokreće postupak izrade Strategije za mlade Federacije BiH do 2027. godine*, dostupno na: <https://www.paragraf.ba/dnevne-vijesti/31102023/31102023-vijest3.html>, pristupljeno: 27. 12. 2023.
 16. *Zaključak Vlade KS*, broj: 02-05-2188-3/14 od 30.01.2014. godine, dostupno na: https://skupstina.ks.gov.ba/sites/skupstina.ks.gov.ba/files/odluka_mladi_stanovi.pdf, pristupljeno: 23. 12. 2023.
 17. *Zaključak Vlade KS*, broj: 02-05-32820-17.2/17 od 16. 11. 2017. godine, dostupno na: https://skupstina.ks.gov.ba/sites/skupstina.ks.gov.ba/files/semir_halilovic_20.pdf, pristupljeno: 23. 12. 2023.
 18. *Zakon o mladima Federacije Bosne i Hercegovine* ("Službene novine Federacije BiH", broj 36/10)
 19. *Zakon o neprofitnom i socijalnom stanovanju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde* ("Službene novine BPK Goražde" br. 9/13).
 20. *Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na naslijeđe i poklone* ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 28/18)
 21. *Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srpske* ("Službeni glasnik Republike Srpske", broj: 54/19)
 22. Z. Vuksanović-Macura, V. M. Čolić Damjanović, *Socijalno stanovanje u Srbiji. Alternativni modeli dostupni najugroženijim porodicama i diskriminisanim ženama*, Palgo, Beograd, 2016.