

CENTAR ZA PODRŠKU ORGANIZACIJAMA, TUZLA

ZAKLJUČCI SA KONFERENCIJE ODRŽANE POVODOM OBILJEŽAVANJA
MEĐUNARODNOG DANA STANOVANJA„UČINIMO GRADOVE UKLJUČIVIM, ODRŽIVIM, OTPORNIM I SIGURNIM“
07.-09.10.2019., LUKAVAC (KOD TUZLE)

Nakon pozdravne riječi **gđe Indire Prljače**, moderatorice konferencije, učesnici/e konferencije su se kratko predstavili.

U uvodnom dijelu prisutnima se obratila **gđa Emira Mešanović**, program menadžerica Olof Palme međunarodnog centra (OPC) iz Beograda. Gđa Mešanović je prezentirala prioritete OPC-a, te ulogu CENSOR-a u implementaciji OPC strateških ciljeva.

Jasminka Tadić-Husanović, predsjednica CENSOR-a se u uvodnom obraćanju osvrnula na rezultate i postignuća ostvarene unutar projekta HOLICOB tokom šest godina postojanja, te istaknula samo neke od najključnijih aktivnosti, poput izrade politika i dokumenata u oblasti gendera i stanovanja, stambenog zbrinjavanja mladih, istraživanja i analize stanja općinskih stanova, izrade nacrtu Zakona o socijalnom stanovanju, te uspješno izgrađenoj neformalnoj mreži sudionika HOLICOB projekta, koju čine akademska zajednica, OCD, poslovni i javni sektor, mladi, stanari i studenti sa područja Tuzle i Sarajeva.

Usljedile su prezentacije panelista, koje su trajale po 45 minuta i to:

- **Prof.dr. Meliha Powlakić**, Pravni fakultet UNSA:

S obzirom na naslov konferencije. "Učinimo gradove uključivim, sigurnim, otpornim i održivim" naglasak prezentacije "Etažno vlasništvo - kako osigurati sigurnost kod stjecanja i mirno uživanje tokom trajanja vlasničkog odnosa" kako i sam naslov kaže je bio na sigurnosti transakcija kod kupovine stanova u izgradnji, budući da se u pravilu stambene potrebe rješavaju kupovinom stana u izgradnji, te na osiguranju mirnog uživanja svog vlasničkog prava.

U BiH postoje mnogi sigurnosni rizici kod kupovine stanova u izgradnji, kako na strani investitora tako i na strani kupaca stanova. Analizirani su ugovorni mehanizmi zaštite gdje je bitna uloga notara, ali je pokazano da zaštitno djelovanje notara ima ograničenja ukoliko kupac stana na slijedi pouke notara, na šta nije obavezan. Analiza rješenja u uporednom pravu pokazuje da je ovu oblast potrebno regulirati imperativnim propisima, kako bi se izbjegao rizik da isti stan bude prodat više puta, da se od kupaca zahtjeva plaćanja cijene unaprijed bez adekvatnog osiguranja, što ih čini posebno ranjivim u slučaju stečaja investitora.

Zakonske odredbe (Zakon o stvarnim pravima Federacije BiH) ne nude mehanizme koje bi zaštitile zajednicu etažnih vlasnika od etažnih vlasnika koji ne učestvuju u odlučivanju o poslovima redovnog i vanrednog upravljanja ili koji ne vrše uplate u zajedničku rezervu. Nužno bi bilo izmijeniti ovaj zakon i predvidjeti sredstva zaštite koja postoje u uporednom pravu (mogućnost isključenja etažnog vlasnika, zakonsku hipoteku na njegovom stanu za dugove prema zajedničkoj rezervi itd.). Budući da su izmjene federalnih propisa dugotrajne i neizvjesne, a materija stanovanja potpada u podijeljenu nadležnost, problem bi se mogao

(djelimično) riješiti promjenom kantonalnih propisa koji reguliraju upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima nekretnine. Jedna od izmjena bi mogla ići za tim da se etažni vlasnici koji ne plaćaju naknadu za upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima nekretnine, isključe od glasanja za vrijeme u kojem ne plaćaju naknadu.

Zakon o stvarnim pravima i Zakon o zemljišnim knjigama Federacije BiH omogućavaju da se prilikom etažiranja odredi i upravitelj. Ovakav izbor investitora je moguće upisati u zemljišnu knjigu i on djeluje prema svim kupcima stanova. Ovim se omogućava da postoji upravitelj i u fazi prodaje stanova, odnosno situaciji kada je jedan broj stanova prodat a drugi još uvijek u vlasništvu investitora. Na ovaj način se izbjegava postavljanje prinudnih upravitelja i omogućava kontinuirano upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova nekretnine.

Kada su u pitanju zakupci stanova, onda je nužno stvoriti efikasne mehanizme koji bi kontrolirali da zakupodavac i zakupac zaključe ugovor o zakupu u formi notarski obrađene isprave. Ovim bi se postiglo formuliranja ugovora koji bi podjednako štitili interese obje strane. Takođe bi se ovim postiglo i poresko evidentiranje ovih ugovora. Mogućnosti zaštite zakupaca putem ugovora ipak su ograničene. U BiH nedostaje potpuno zaštitno zakonodavstvo; zaključeno je da bi po uzoru na uporedno pravo trebalo donijeti propise kojima bi se obezbjedila zaštita zakupaca.

- **Prof.dr. Edin Osmanbegović**, Ekonomski fakultet UNTZ je u svojoj prezentaciji "Novi poslovi – 2030" govorio o sljedećim tematskim cjelinama:

-Automatizacija, robotizacija i digitalizacija izgleda drugačije u različitim djelatnostima;
-Očekivani pozitivni ishod promjene profila poslova; -Podjela rada između ljudi, mašina i algoritama; -Novi traženi zadaci i vještine; -Svi ćemo trebati učiti cijeli život; -Vještine budućnosti; -4 scenarija za budućnost i -Tehnološki trendovi.

- Na temu „Poreska politika BiH sa aspekta stanovanja“, **Amela Pejđah i Sanela Džanić** iz Zajedničke advokatske kancelarije iz Tuzle su prezentirale sljedeće nalaze:

- Nema jedinstvene strategije u oblasti stanovanja na nivou BiH sa poreznog aspekta;
- Neharmoniziranost zakonskog okvira na nivou BiH, entiteta, Brčko Distrikta i kantona, što ionako kompleksno zakonsko normiranje u oblasti poreza, za poreske obveznike čini još komplikovanijim;

- Nepostojanje svijesti među poreznim obveznicima o obavezi plaćanja svih poreza;

- Dobra praksa u pojedinim zakonima na nivou kantona koji prepoznaju mlade osobe do 38 godina starosti, koji su oslobođeni od plaćanja poreza na promet nekretnina do 30 m², ukoliko prvi put rješavaju svoje stambeno pitanje, plus po 15 m² za bračnog partnera i maloljetnu djecu;

te dale sljedeće preporuke:

- Unaprijediti i prepoznati mlade kao ciljnu skupinu, u smislu davanja olakšica ili oslobađanja od plaćanja poreza na promet prilikom rješavanja stambenog pitanja mladih;

- Slijediti pozitivne prakse iz zemalja regiona, prije svega Hrvatske i Srbije.

- **Jasmina Banjalučkić i Nedim Alibegović**, predstavnici Vijeća mladih FBiH (VM

FBiH) su prisutne u svojoj zajedničkoj prezentaciji upoznali s aktivnostima krovne omladinske organizacije mladih u Federaciji BiH, koja trenutno broji 6 kantonalnih vijeća

mladih, 35 lokalna vijeća, 112 omladinskih organizacija i preko 3.500 mladih uključenih u rad na bilo kom nivou organizovanja. VM FBIH je krovna omladinska organizacija koja zastupa interese mladih razvijajući dijalog sa svim nivoima vlasti u BiH. Jačaju organizacijske kapacitete lokalnih i kantonalnih vijeća mladih te međusektorsku i međunarodnu suradnju, a sve u cilju aktivnog učešća mladih u društvenom životu.

➤ Sljedećom prezentacijom se predstavio **Mevludin Purić**, omladinski aktivista ispred OCD „Reaktiv“ iz Zenice, koja je osnovana 26.12.2012. godine sa sljedećim ciljevima:

-rješavanje problema mladih; -zalaganje za veću participaciju mladih u procesima donošenja odluka; -pokretanje inicijativa kod nadležnih organa da se zakonskom i pravnom regulativom rješavaju pitanja iz registrovane djelatnosti; -unapređenje i promovisanje demokratije i ljudskih prava i jačanje civilnog društva.

U okviru stambene politike mladih, „Reaktiv“ ima sljedeće preporuke:

-Povećati sredstva u okviru već postojećeg rješenja na nivou kantona; -Upoznati mlade ljude sa mogućnostima postojećih zakonskih rješenja; -U okviru strategije za mlade Grada Zenice definirati jasne mjere za rješavanje stambenih problema mladih; -Napraviti konkretne akcijske planove koji će pratiti Strategije za mlade na nivou Kantona i Grada Zenica; - Aktivirati nadležna tijela za mlade poput Komisija za mlade, Vijeća mladih FBIH da kroz institucionalno djelovanje rade na rješavanju ovog problema.

Tokom svih panel prezentacija, učesnici/se su iskoristili priliku te panelistima postavljali pitanja i razvijali diskusiju unutar vremena predviđenog za pitanja i odgovore, nakon izlaganja svakog od panelista.

U drugom dijelu konferencije, učesnici/ce su se samostalno opredijelili za aktivno učešće na jednoj od tri ponuđene radionice. Svakoj radionici je u prosjeku prisustvovalo po 11 učesnika/ca, a radionice su trajale 90 minuta.

Moderatori radionica su na jedinstvenom obrascu izradili nalaze i preporuke do kojih su došli tokom radionice, te ih u završnom dijelu konferencije u ukupnom trajanju od 40 minuta prezentirali svim sudionicima konferencije. Moderator radionice „**Sadašnji kvalitet urbanog stanovanja**“ bio je prof.dr. Edin Osmanbegović, Ekonomski fakultet UNTZ; radionicom II „**Socijalno stanovanje-savremeni koncept**“ je moderirao doc.dr. Midhat Izmirlija, Pravni fakultet UNSA, te Mirza Hebib, MA iur. s Pravnog fakulteta UNSA je bio moderator radionice III - „**(Ne)aktivnost rješavanja stambenog pitanja mladih u BiH-quo vadis?**“.

Zaključke radionica donosimo u nastavku.

Moderatorica **gđa Prljača** je prisutne zamolila da popune evaluacijski listić koji se odnosio na izvedbu konferencije, te na samom kraju zahvalila svim prisutnim na aktivnom učešću i doprinosu konferenciji, te organizatorima na uspješnoj realizaciji konferencije.

RADIONICA I

SADAŠNJI KVALITET URBANOG STANOVANJA

Moderator: prof.dr. Edin Osmanbegović, Ekonomski fakultet UNTZ

I Zakonodavstvo u urbanizmu

- Pojačati monitoring u oblasti gradnje i inspekcijski nadzor po službenoj dužnosti
- Propisati maksimalne uslove gradnje u odnosu na zonu i veličinu parcele za gradnju
- Preusmjeravanje dijela naknada iz oblasti ekologije i prekršajnih naknada ka održavanju objekata kolektivnog stanovanja – izmjena zakona
- Osnivanje stambenog fonda (račun) vezano za održavanje i upravljanje

II Uređenost prirodne urbane sredine

- Uređenje postojećih zelenih površina
- Uvođenje novih zelenih površina (ravni krovovi, ...)
- Uklanjanje arhitektonskih i drugih barijera

III Energetska efikasnost objekata

- Pojednostavljanje procedura učešća u javnim pozivima sufinansiranja EE
- Sufinansiranje alternativnih načina grijanja

IV Upravljanje objektima kolektivnog stanovanja

- Kvalitativna kategorizacija objekata
- Unapređenje zakonodavstva iz oblasti urbanizma
- Edukacija i certificiranje, starosna granica predstavnika EV (65), preciziranje naknada predstavnicima EV i upraviteljima
- Mogućnost isključenja neplatiša iz odlučivanja o upravljanju
- Pojednostaviti postupak utuženja neplatiša (prema zakonu o obligacijskim odnosima)

V Zimsko zagađenje grada

- Dopuna propisa za priključenje 2 ili više objekata na jednu podstanicu
- Energetska kategorizacija objekata
- Pogodnost za objekat koji daje prostor za podstanicu

RADIONICA II

SOCIJALNO STANOVANJE - SAVREMENI KONCEPT

Moderator: doc.dr. Midhat Izmirlija, Pravni fakultet UNSA

Ključni nalazi diskusije:

- Definiranje socijalnog stanovanja – o čemu se zapravo radi?
- Analiziranje zakonskih rješenja u regionu i razvijenih zemalja
- Promjena postojećeg shvatanja socijalnog stanovanja u BiH
- Napuštanje ad hoc praksi rješavanja problema socijalno ugroženih kategorija u vezi sa stanovanjem
- Neharmoniziranost kantonalnih i federalnih zakona i potreba za njihovim usklađivanjem
- Sprječavanje getoizacije (u vezi sa preporukom)

Preporuke:

- Izrada socijalne karte

- Sveobuhvatni pristup zakonskom reguliranju
- Izmjena i dopuna federalnih zakona, njihovo međusobno usklađivanje
- Predložiti zakon o socijalnom stanovanju koji omogućava zaključivanje ugovora između finansijera (države, entiteta, kantona, općina) i zakupodavaca sa jedne strane i države i korisnika socijalnog stanovanja sa druge strane
- Povezati socijalno stanovanje sa sredstvima ostvarenim u postupcima oduzimanja imovine
- Uvođenje jasnih i preciznih zakonskih procedura koje bile dostupne korisnicima – socijalno ugroženim kategorijama

RADIONICA III
(NE)AKTIVNOST RJEŠAVANJA STAMBENOG PITANJA MLADIH U BIH
- QUO VADIS?

Moderator: Mirza Hebib, MA. iur, Pravni fakultet UNSA

Ključni nalazi diskusije:

- Neharmoniziranost zakonskog okvira u pogledu stambenog rješavanja mladih ljudi
- Postojeći modeli u BiH ne doprinose rješavanju problema
- Prilagoditi postojeće strategije radi mogućnosti implementacije
- Slijediti pozitivne prakse iz zemalja regije
- Važnost prepoznavanja mladih kao ciljne skupine (ranjiva grupa) u pogledu rješavanja stambenog pitanja
- Stambeno pitanje je vrlo važan segment u pogledu zaustavljanja odlazaka mladih iz Bosne i Hercegovine

Preporuke:

- Razmisliti o mogućnosti ustupanja zemljišta u vlasništvu grada ili općine u svrhu konstituiranja prava građenja kao jednog od modela stambenog rješavanja mladih
- Nastaviti prakse poticajnih kreditnih linija za stambeno rješavanje, uz naznaku interveniranja kroz socijalnu politiku prema osobama koje nisu u mogućnosti aplicirati na ovakve programe
- O snažiti saradnju između vladinog i nevladinog sektora u pogledu djelovanja u ovoj sferi