

Mirza Hebib

Lejla Ramić

Inra Lapo

Ekrema Bilić

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu



*STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu*

Izdavač:

Centar za podršku organizacijama (CENZOR)
Maršala Tita 34, lam. A, 75000 Tuzla, Bosna i Hercegovina
Web. www.censorba.org i www.holicob.ba

Za izdavača:

Jasminka Tadić-Husanović

Autori:

Mirza Hebib, MA iur.
Lejla Ramić, MA iur.
Ekrema Bilić, dipl.ing.arh.
Inra Lapo, dipl.ing.arh.

Glavna urednica:

Jasminka Tadić-Husanović

Recenzent:

dr Mehmed Hadžić, prof.

Dizajn naslovnice:

Ekrema Bilić i Inra Lapo

Lektorisala:

Jasminka Tadić–Husanović

Copyright © 2020 Sva prava zadržana.



STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

SADRŽAJ

PREDGOVOR	5
1. PRAVNI OKVIR: NADLEŽNOSTI I SUDIONICI	6
1. 1. Uvod	6
1. 2. Nadležnosti i sudionici na niovu BiH.....	6
1. 3. Normativni okvir na entitetskom nivou - Republika Srpska i Federacija BiH	9
1. 3. 1. Vlasništvo	9
1. 3. 2. Zakup	10
1. 3. 3. Socijalno stanovanje.....	12
Prilog 1. Shema – Stanovanje u Bosni i Hercegovini (sudionici)	14
2. EKONOMSKA ANALIZA STAMBENOG TRŽIŠTA	16
2. 1. Kamatne stope na tržištu nekretnina u Bosni i Hercegovini	20
2. 1. 1. Šta određuje kamatne stope?	20
2. 1. 2. Kamatne stope u Bosni i Hercegovini	20
2. 2. 3. Zaključak	23
2. 3. Uloga bankarskog sektora na tržištu nekretnina	23
2. 3. 1. Opće odrednice	23
2. 3. 2. Stambeni krediti za mlade u Federaciji Bosne i Hercegovine	23
2. 3. 3. Subvencije kantona i općina za kupovinu prve nekretnine u saradnji sa bankama..	24
2. 3. 5. Rezultati istraživanja o ulozi bankarskog sektora.....	25
2. 3. 6. Rezultati istraživanja o uslovima kredita – kamatna stopa, rok otplate kredita i vrijeme odobravanja kredita	26
2. 3. 7. Zaključak	26
2. 4. Sistem poreznih olakšica	27
2. 4. 1. Porezni sistem u Bosni i Hercegovini.....	27
2. 4. 2. Olakšice za porez na nekretnine.....	28
2. 4. 2. 1. Porezne olakšice na državnom nivou	28
2. 4. 2. 2. Porezne olakšice u Federaciji Bosne i Hercegovine	28
2. 4. 3. Rezultati istraživanja o sistemu poreznih olakšica	29
2. 4. 4. Povrat dijela kamate	30
2. 4. 5. Zaključak	30
2. 5. Zakup kao način rješavanja stambenog pitanja mladih	31

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

2. 5. 1. Uspostavljanje kontrole u politici izdavanja kada se kao zakupodavac pojavljuje fizičko lice.....	31
2. 5. 2. Nedostatak uspostavljene politike zakupa pod povoljnim uslovima.....	32
2. 5. 3. Zakup se ne smatra trajnim rješenjem stambenog pitanja	33
2. 5. 4. Zaključak	33
3. STRUKTURA NABAVKE SA ASPEKTA ARHITEKTURE	34
3. 1. Uvod	34
3. 2. Trenutna situacija na tržištu i predložena rješenja.....	34
3. 3. Arhitektonska i ekološka pitanja socijalnog stanovanja	37
3. 4. Energetski efikasni objekti.....	38
3. 5. Stambeno pitanje mladih.....	39
3. 6. Odnos etažnih vlasnika i upravitelja	41
ZAKLJUČCI.....	433
LITERATURA.....	466

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

PREDGOVOR

Centar za podršku organizacijama (CENZOR) je nevladina, nestranačka i neprofitna organizacija koja promovira poboljšanje uslova stanovanja i življenja u Bosni i Hercegovini (BiH), usmjeravajući svoje aktivnosti naročito prema mladima, inicirajući participatori pristup svih relevantnih aktera u smjeru ostvarivanja prihvatljivih rješenja za sviju.

Projekat Uslovi stanovanja i življenja u Bosni i Hercegovini (HOLICOB) se odnosi na uslove stanovanja i življenja u BiH, s fokusom na uslove stanovanja i življenja u jedinicama kolektivnog stanovanja u dva gradska područja (Tuzla i Sarajevo), uključujući različite grupe stanovništva: studente, nezaposlene osobe, (pod)stanare i odbore stanara.

Projektni partner, švedska Unija stanara iz regije Aros Gavle region inicirala je osnivanje organizacije CENZOR 2014. godine, nakon dugogodišnje saradnje. Glavni ciljevi projekta HOLICOB su slijedeći:

- ⊕ Doprinijeti dugoročnom strateškom radu u poboljšanju uslova stanovanja i življenja stanovnika/ca Tuzle i Sarajeva;
- ⊕ Obezbijediti nove perspektive u ovoj oblasti, koristeći kompetencije organizacija civilnog društva (OCD);
- ⊕ Dati snažan doprinos u debati o uslovima stanovanja i življenja;
- ⊕ Uključiti mlade osobe kako bi bili aktivni u procesima obezbjeđivanja boljih uslova stanovanja i življenja.

Ova studija, kao i mnogi drugi dokumenti koje je proizveo CENZOR, je rezultat pionirskog istraživanja i rada stručnjaka/inja i konsultanata/ica iz stambene oblasti u BiH. Cilj studije je pružiti uvid u stambeno tržište u BiH, koja će biti pouzdana i primjenjiva. Kroz svebuhvatno istraživanje, identificirali su se ključni zakonski i institucionalni nedostaci stambenog tržišta u BiH, te mapirali relevantni sudionici. Analiza sadrži i nacrt mjera koje su specifične za određene kategorije, i koje će se predočiti donositeljima odluka u njihovim procesima programa podrške.

CENZOR upućuje izraze zahvalnosti Olof Palme međunarodnom centru, glavnom donatoru projekta HOLICOB; švedskoj Uniji stanara (regija Aros Gavle), HOLICOB projektnom partneru, te ispitnicima/cama iz Tuzle i Sarajeva.

Tuzla, decembar 2020. godine

Jasminka Tadić-Husanović

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

1. PRAVNI OKVIR: NADLEŽNOSTI I SUDIONICI

1. 1. Uvod

Definisanje stambenog pravnog okvira je složeno pitanje kojem treba pristupiti veoma široko kako bi se ponudili adekvatni odgovori. Samo multidisciplinarna analiza može omogućiti definisanje prioriteta i mjera u cilju izgradnje instrumenata kroz koje se mogu postići pozitivni rezultati.

U tradicionalnoj podjeli prava na javna i privatna, pitanje stanovanja je na raskrsnici. Što se tiče nekih pitanja, intervencija države je važna i njihova standardizacija je jedan od temeljnih zadataka socijalne države. S druge strane, određena pitanja, kao što je pitanje oblika stanovanja (regulacija zakupa ili sticanja imovine) su u velikoj mjeri uređena primjenom dispozitivnih normi iz privatnopravne sfere. Složenost analize ovih pitanja u Bosni i Hercegovini (BiH) posebno je naglašena ako se ima u vidu da je primjena normi određena određenim socioološkim i ekonomskim faktorima, kao i složenom državnom organizacijom BiH. Društveno-ekonomske determinante u BiH direktno su vezane za poslijeratnu tranziciju iz koje BiH još nije u potpunosti izašla. Shodno tome, određene pravne norme se ne poštuju u potpunosti. Što se tiče državnog pravnog sistema, poseban izazov predstavlja raspodjela nadležnosti u BiH, gdje različiti nivoi nemaju u potpunosti izdefinirane oblasti svog djelovanja.

BiH je složena država, sa vrlo slabim nadležnostima, sastoji se od dva entiteta i Brčko distrikta BiH. Federacija BiH je entitet koji se sastoji od deset kantona. U BiH ne postoji pravni niti institucionalni okvir, ni na državnom ni na entitetskom nivou, koji bi definirao pitanja iz oblasti stambene politike u najširem smislu riječi. S druge strane, svaki od nivoa ima određene dodirne tačke i pravni okvir u kojem može djelovati da doprinese poboljšanju stanovanja i života u BiH. Većina pitanja iz ove oblasti regulisana je različitim zakonima i podzakonskim aktima, čije je donošenje uglavnom u Republici Srpskoj u nadležnosti entiteta, dok je u Federaciji BiH u zajedničkoj nadležnosti entiteta i kantona.¹

1. 2. Nadležnosti i sudionici na niovu BiH

U preambuli svog Ustava, BiH se obavezala na ciljeve i principe Povelje Ujedinjenih naroda te da će biti vođena Univerzalnom deklaracijom o ljudskim pravima iz 1948. godine, koja, između ostalog, proklamira pravo na životni standard koji uključuje stanovanje.² Član 25. stav 1. Deklaracije kaže:

„Svako ima pravo na životni standard koji odgovara zdravlju i dobrobiti sebe i njegove porodice, uključujući hranu, odjeću, smještaj i zdravstvenu njegu i neophodne socijalne usluge, te pravo na sigurnost u slučaju nezaposlenosti, bolesti, invalidnosti, udovištva, starosti ili drugih nedostataka sredstava za život u okolnostima koje su van njegove kontrole.“

¹ Detaljnije o raspodjeli nadležnosti: H. Išerić, Raspodjela nadležnosti prema Ustavu BiH, Sveske za javno pravo, Sarajevo 28/2017, str. 14 i dalje.

² Ustav BiH, Preamble: vođen Univerzalnom deklaracijom o ljudskim pravima, Međunarodnim paktom o građanskim i političkim pravima i o ekonomskim, socijalnim i kulturnim pravima, te Deklaracijom o pravima pripadnika nacionalnih ili etničkih, vjerskih i jezičkih manjina, kao i drugi instrumenti ljudskih prava.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Jasno je da se stanovanje proklamuje kao ljudsko pravo, ali i pored takvog pristupa, potrebno je biti svjestan da je to „pravo“ koje ne može svako sebi priuštiti, što je posebno vidljivo u ekonomski slabije razvijenim zemljama gdje takva norma može biti samo pravac kretanja i težnja za potpunim implementacijama.

Pažljiviji pogled na odredbu Ustava BiH koja reguliše nadležnosti na nivou BiH pokazuje da su one prilično usko postavljene.³ S druge strane, sistematski sagledavajući njene norme, posebno dio u kojem se navode funkcije BiH, čini nam se da, naravno, ima prostora za djelovanje državnih organa u oblasti stanovanja. Tako se u preambuli, između ostalog, navodi da je jedna od funkcija „želja promovisanja opšteg blagostanja i ekonomskog rasta kroz zaštitu privatne svojine i promociju tržišne ekonomije“, što može direktno uključiti neka od temeljnih pitanja u ovo područje.

U okviru izvršne vlasti BiH, odnosno Vijeća ministara, koje obavlja državne funkcije, Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice i Ministarstvo civilnih poslova prepoznati su kao ključni akteri u oblasti stambene djelatnosti.

Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice ima poseban odjel koji se bavi stambenom politikom i projektima iz oblasti izbjeglica, raseljenih lica i povratnika. Također, BiH se obavezala na implementaciju Evropske socijalne povelje, prati njen provođenje i redovno izvještava Vijeće Evrope.⁴ U pogledu sadržaja prava, članom 16. ovog međunarodnog dokumenta regulisano je pravo porodice na socijalnu, pravnu i ekonomsku zaštitu,⁵ dok član 31. direktno promovira stanovanje, naglašavajući važnost promoviranja adekvatnih standarda stanovanja, sprječavanja i smanjenja beskućništva i nastojanja da se stanovanje učini pristupačnim za one koji nemaju adekvatna sredstva, ali BiH nije dužna implementirati ovaj član.⁶ S tim u vezi, evidentno je da se BiH obavezala da će promovirati pružanje adekvatnih stambenih rješenja za porodice, uzimajući u obzir potrebe porodica za stanovanjem u stambenim politikama i osiguravajući da postojeće stambene jedinice budu odgovarajuće veličine i standarda u pogledu sastav porodice i uključuju osnovne usluge kao što su grijanje ili struja. Nadalje, obaveza obezbjeđivanja smještaja i njegovog unapređenja i osiguranja proteže se i na osiguranje uživanja ovog prava, što je neophodno kako bi se obezbijedio normalan ugoden porodični život i stabilno okruženje.

Izvještaj o implementaciji Evropske socijalne povelje pokazuje da se Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice, pored izbjeglica, raseljenih lica i povratnika, bavilo i stambenom politikom kada je u pitanju romska populacija i druga lica koja su korisnici socijalne zaštite. Međutim, fokus njihovog djelovanja bila su uglavnom raseljena lica. Od 1992. godine oko 2,2 miliona ljudi raseljeno je iz svojih predratnih domova u BiH, što je više od 50% predratne populacije u BiH. Od ovog broja,

³ Ustav BiH, Član III, 1: Nadležnosti institucija BiH. Sljedeća pitanja su u nadležnosti institucija BiH: a) Vanjska politika; b) Spoljnotrgovinska politika; c) Carinska politika; d) Monetarna politika predviđena članom VII; e) Finansije institucija i za međunarodne obaveze BiH; f) Politika i regulativa o imigraciji, izbjeglicama i azilu; g) međunarodno i međuentitetsko provođenje krivičnog zakona, uključujući odnose sa Interpolom; h) Uspostavljanje i rad zajedničkih i međunarodnih komunikacionih objekata; i) Regulacija međuentitetskog saobraćaja; j) Kontrola vazdušnog saobraćaja.

⁴ Svi izvještaji dostupni su na web stranici Ministarstva za ljudska prava i izbjeglice: http://www.mhrr.gov.ba/ljudska_prava/default.aspx?id=8&langTag=bs-BA, posjećeno: 09.11.2020.

⁵ Evropska socijalna povelja (revidirana), 1996, član 16: U cilju obezbjeđivanja neophodnih uslova za potpuni razvoj porodice, koja je osnovna jedinica društva, strane se obavezuju da će promovirati ekonomsku, pravnu i socijalnu zaštitu porodice život sredstvima kao što su socijalna i porodična davanja, fiskalni aranžmani, obezbjeđivanje porodičnog stanovanja, beneficije za mладence i druga odgovarajuća sredstva.

⁶ Evropska socijalna povelja (revidirana), 1996, član 31: U cilju obezbjeđivanja efektivnog ostvarivanja prava na stanovanje, strane se obavezuju da preduzmu mere koje imaju za cilj: 1) promovisanje pristupa stanovanju adekvatnog standarda; 2) sprečavanje i smanjenje beskućništva u cilju njegovog postepenog eliminisanja; 3) učiniti cijenu stanovanja dostupnom onima koji nemaju adekvatna sredstva

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

oko 1,2 miliona ljudi zatražilo je izbjegličku zaštitu u više od 100 zemalja svijeta, dok je istovremeno oko milion ljudi raseljeno unutar BiH. Veliki dio stanovništva je raseljen zbog fizičkog uništavanja stambenih jedinica u kojima su živjeli prije rata. Najčešće su se useljavali u „sigurnije objekte“ ili privremeno zauzimali napuštene nekretnine. Zbog toga su raseljena lica unutar BiH privremeno zauzela veliki broj useljivih, napuštenih stambenih jedinica. Ovakva rješenja su najčešće bila pravno utemeljena jer su entiteti (Federacija BiH i Republika Srpska) mogli raspolažati napuštenom imovinom. Stambena podrška u rješavanju posljedica sukoba, u skladu sa odredbama Aneksa VII Dejtonskog mirovnog sporazuma, služila je primarnoj svrsi smanjenja posljedica rata na stanovništvo. Što se tiče stanovanja, ova pomoć se fokusirala na dvije ključne operativne oblasti – povrat imovine/stanarskih prava i renoviranje zgrada. Povrat imovine i stanarskih prava izbjeglicama i raseljenim licima odvijao se u skladu sa entitetskim imovinskim propisima, a proces je u suštini završen krajem 2006. godine. Proces privatizacije stambenog fonda, nakon raspada socijalističke Jugoslavije, uključivao je socijalno vlasništvo stambenih jedinica širom BiH, iako su entiteti primjenjivali različite modele privatizacije. U Federaciji BiH stanovi su se prodavali na certifikate, dok su u Republici Srpskoj korišteni vaučeri. U konačnici, tranzicija iz društvenog u privatno vlasništvo uveliko je uticala na vlasničku strukturu stambenog fonda u BiH, o čemu će biti riječi u nastavku.⁷

U okviru Vijeća ministara značajnu ulogu ima i Ministarstvo civilnih poslova, čiji se Sektor za zapošljavanje, socijalnu zaštitu i penzionisanje u određenoj mjeri dotiče veoma važnih pitanja iz oblasti stanovanja. Osim toga, Ministarstvo ima Koordinaciju za pitanja mladih u BiH, čiji bi rad trebao doprinijeti poboljšanju uslova života mladih u BiH, predstavljajući ih u granicama države BiH, ali i na međunarodnom planu. Svakako jedno od temeljnih pitanja vezanih za život mladih u BiH je pitanje rješavanja stambenog pitanja, koje je u nadležnosti Komisije.

Ako posmatramo doprinos Ministarstva za ljudska prava i izbjeglice u ovoj oblasti, primjetno je da su oni u stalnom padu, imajući u vidu da su u fokusu njihovog rada bila prvenstveno raseljena lica kojih je sve manje u BiH. Ministarstvo civilnih poslova se ne bavi općim pitanjima koja bi u većoj mjeri trebala doprinijeti boljem stanovanju i životu u BiH. S tim u vezi, kako smo ranije istakli, u cilju poboljšanja uslova života u BiH, od posebnog značaja bi moglo biti donošenje Zakona o socijalnom stanovanju na državnom nivou.⁸ Ovakvim zakonom bi se regulisala oblast organizovanog stanovanja podsticanog javnim sredstvima, u cilju zadovoljavanja stambenih potreba i poboljšanja kvaliteta stanovanja za što širi krug građana, kao i unapređenja gradnje. Na ovaj način se postiže namjensko korištenje javnih i drugih sredstava za pokriće troškova, obezbjeđuje se povrat ovih sredstava, a stanovi se otplaćuju na rate po povoljnijim uslovima od tržišnih u smislu kamata i rata. Moguće je iznajmiti izgrađene stanove uz mogućnost kupovine. Javnim sredstvima se podstiče i izgradnja i rekonstrukcija (dogradnja) objekata i porodičnih kuća fizičkih lica radi zadovoljavanja njihovih stambenih potreba. Građani BiH ili jedinice lokalne samouprave ili druga zainteresovana pravna lica sa sjedištem u BiH imali bi mogućnost kupovine stana radi izdavanja. Takav zakon, u formi Okvirnog zakona o socijalno poticajnom stanovanju, trebao bi biti usvojen na nivou BiH. Okvirni zakon bi regulisao svrhu, ciljeve, principe, nivoje implementacije, standarde i tijela za postavljanje standarda. Prijedlog Okvirnog zakona treba donijeti u nadležnosti Ministarstva civilnih poslova BiH (član 15. stav 2. alineja 1. Zakona o

⁷Prvi izvještaj BiH o implementaciji Evropske socijalne povelje /revidiran/, dostupan na: http://www.mhrr.gov.ba/ljudska_prava/default.aspx?id=8&langTag=bs-BA, posjećeno: 15.11.2020.

⁸ M. Kokorović-Jukan, J. Okičić, M. Hebib, Stanogradnja za mlade - Program za društveno poticanje stanogradnje u BiH, Forum Lijeve inicijative, Sarajevo, 2018, str. 36-38.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

ministarstvima i drugim organima uprave BiH).⁹ kojim se uređuju nadležnosti Ministarstva za obavljanje poslova iz nadležnosti BiH koji se odnose na uspostavljanje osnovnih principa za koordinaciju aktivnosti, usaglašavanje planova entitetskih vlasti i definisanje strategije na međunarodnom nivou u oblastima socijalne zaštite. U skladu sa ciljevima, principima, nivoima implementacije, standardima i tijelima za uspostavljanje standarda propisanih okvirnim zakonom, entiteti i kantoni bi donijeli vlastite zakone o socijalno poticajnom stanovanju, u skladu sa nadležnostima o kojima se govori u nastavku.

Na kraju, kada je u pitanju državni nivo, važno je istaći da Ustavni sud BiH ima važnu ulogu u oblasti stanovanja. Sud je u odlučivanju po žalbama građana potvrdio svoju ulogu u smislu posebnog institucionalnog garanta zaštite prava i sloboda utvrđenih Ustavom prvenstveno kroz zaštitu imovinskih prava, što u praksi uključuje pitanja koja se odnose na pretvaranje društvene svojine u privatnu, otkup stanova i ostvarivanje prava iz stanarskog prava i eventualno druga pitanja vezana za imovinska ili obligaciona prava u vezi sa stanovanjem.¹⁰

1. 3. Normativni okvir na entitetskom nivou - Republika Srpska i Federacija BiH

Kao što smo ranije istakli, neka pitanja iz oblasti socijalne politike usko su vezana za nadležnosti državnih organa, iako je njihova cijelokupna implementacija u Republici Srpskoj u nadležnosti entiteta, a u Federaciji BiH u zajedničkoj nadležnosti entiteta i kantona.¹¹ S druge strane, pored socijalne politike, i njenog segmenta - socijalnog stanovanja, entitetski propisi reguliraju najčešće oblike stanovanja sa kojima se susrećemo u BiH - prvenstveno vlasništvo i zakup. U cilju jasnijeg sagledavanja situacije u vezi sa nadležnostima i sudionicima na entitetskom i kantonalm nivou, fokusirat ćemo se na ova tri segmenta – vlasništvo, zakup i socijalno stanovanje.

1. 3. 1. Vlasništvo

Udruženje Centar za podršku organizacijama (CENZOR) u okviru projekta Uslovi stanovanja i življenja u BiH (HOLICOB) već dugi niz godina istražuje različita pitanja iz oblasti stanovanja u BiH. Najnovije istraživanje CENZORA, koje je provedeno u svrhu izrade ovog dokumenta, još jednom je potvrdilo nalaze da u BiH većina stanovništva živi u nekretninama koje posjeduju ili nekretninama u vlasništvu njihovih najbližih srodnika.¹² Osim toga, velika većina ispitanika smatra da posjedovanje nekretnine znači i riješeno stambeno pitanje.

Vlasništvo nad nekretninama kao osnovni stvarni institut, zajedno sa cijelokupnim spektrom ovlaštenja koje daje imaoču, regulisano je, u Federaciji BiH, Zakonom o imovinsko-pravnim odnosima FBiH „Službene novine FBiH“, br. 66/2013, 100/2013 i 32/2019 - odluka KZ), u Republici Srpskoj, Zakonom o imovinskim pravima RS „Službeni glasnik RS“, br. 124/2008, 3/2009. - ispravka, 58/2009, 95/2011, 60/2015, 18/2016 - odluke KZ i 107/2019), u Brčko Distriktu BiH, Zakon o vlasništvu i drugim imovinskim pravima Brčko Distrikta BiH, „Službeni glasnik Brčko Distrikta BiH BiH“, br. 11/2001, 8/2003, 40/2004 i 19/2007).

⁹ Zakon o ministarstvima i drugim organima uprave BiH (neslužbeni prečišćeni tekst), dostupno na: https://advokat-prnjavorac.com/zakoni/Zakon_o_ministarstvima_i_drugim_organima_uprave_BiH.pdf, posjećeno: 14.11.2020.

¹⁰ Na primjer, uporedi: o pitanju povrata napuštenih stanova Odluka Ustavnog suda BiH br. AP 5883/10; za stanarsko pravo Odluka Ustavnog suda BiH br. AP 1616/06 i AP 4493/12; prijenos vlasništva Odluka Ustavnog suda BiH br. AP 994/17; pitanja imovinskih prava na nekretninama Odluka Ustavnog suda BiH br. AP-4861/17 ili AP 230/03; pitanje zakupa Odluka Ustavnog suda BiH br. AP 450/15.

¹¹ M. Kokorović-Jukan, J. Okičić, M. Hadžić, M. Hebib, Strateški pristup poticanju stambenog zbrinjavanja mladih za Kanton Sarajevo i Tuzlanski kanton, CENZOR, Tuzla, 2020., str. 7.

¹² Komentar autora: U nastavku će biti predstavljena detaljna analiza istraživanja

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Što se tiče pitanja vlasništva nad nekretninama, ključni akteri su notari i općinski sudovi u kojima se vode zemljišne knjige. Ugovori koji imaju za predmet prenos ili sticanje svojine, ali i druga stvarna prava na nepokretnostima (hipoteke, služnosti i druga prava) moraju biti zaključeni u formi javnobilježničke isprave. Shodno tome, ključna uloga u ovom procesu je data notaru, čija je uloga da savjetuje i štiti interes obje strane, osmišljavajući ugovorne odredbe kako bi se osiguralo da će prodavac dobiti kupoprodajnu cijenu, a kupac biti upisan u zemljišne knjige kao vlasnik.¹³

Nadalje, sama kupovina nekretnine i potpisivanje kupoprodajnog ugovora u pravnom sistemu BiH ne obezbjeđuje automatski pravo vlasništva nad nekretninama. Potrebno je prvo upisati svoje pravo u zemljišne knjige. Upis ima konstitutivno dejstvo. Stoga je potrebno dostaviti prijedlog za upis u zemljišne knjige nakon svake kupovine nekretnine. Prijedlog se podnosi Zemljišno-knjizičnom uredu (ZK ured) Općinskog suda na čijem se području nalazi nekretnina koja je predmet prodaje. Po obavljenoj registraciji kupac postaje registrovani vlasnik. Do osnivanja notara u ovoj oblasti tradicionalno su postojali problemi usko vezani za neuređenost zemljišnoknjizičnih evidencija, razlike između stvarnog stanja i evidentiranog i često su se dešavale krađe nekretnina. Uvođenjem instituta notara u pravni poredak, nivo pravne sigurnosti u ovoj oblasti je značajno povećan.

Međutim, ono što se može uočiti kao problem u ovoj oblasti je postojanje tradicionalnog stava prema kojem su muškarci, kao bračni partneri, po pravilu odgovorni za rješavanje stambenog pitanja. S tim u vezi, muškarci su u većini slučajeva upisani u zemljišne knjige kao vlasnici nekretnina, iako je imovina stečena brakom. Prema podacima iz 2013. godine, udio žena u stanovništvu BiH je 51,08%, a muškaraca 48,92%, dok je u zemljišnim knjigama od ukupnog broja vlasnika 37,8% žena i 62,2% muškaraca. U konačnici, napredak u procesu rješavanja ovog pitanja leži u proaktivnijoj intervenciji javnih bilježnika ili u regulisanju obaveze prijave u zemljišnim knjigama da je predmetna imovina bračna stečevina.¹⁴

Važno pitanje pored sticanja prava svojine je i plaćanje poreza na promet nekretnina. Imajući u vidu da najveći broj ljudi u BiH svoje stambeno pitanje rješava sticanjem vlasništva nad nekretninama, organ javne vlasti treba da pruži podršku građanima koji steknu vlasništvo nad prvom nekretninom i time riješe svoje stambeno pitanje.¹⁵ Nakon donošenja određenih olakšica u zakonskim tekstovima, provedba mjera bi bila u nadležnosti kantonalnih poreznih uprava, o čemu će biti riječi u nastavku.¹⁶

1. 3. 2. Zakup

U Federaciji BiH davanje u zakup stana/nekretnine regulisano je Zakonom o obligacionim odnosima („Službene novine SFRJ”, br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89; „Sl. List RH”, br. 2/92, 13/93 i 13/94) i pratećim podzakonskim aktima koji uređuju druge odnose u vezi sa zakupom stana. Isti

¹³ M. Povlakić, Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Zagrebu 63, br. 2 (2013), str. 245-310.

¹⁴ D. Softić-Kadenić, Vlasničkopravni položaj žena na nekretninama koje čine (van)bračnu stečevinu i uloga notara u jačanju njihovog položaja, CENZOR, Tuzla, 2019.

¹⁵ Uporedite: Mladi u ZDK će od maja biti oslobođeni poreza pri kupovini nekretnina, dostupno na: <https://www.klix.ba/vijesti/bih/mladi-u-zdk-ce-od-maja-bitii-oslobodjeni-poreza-prilikom-kupovine-nekretnina/180425128> ili Mladi u KS neće plaćati porez pri kupovini stana od 20 kvadrata po članu porodice, dostupno na: <https://www.klix.ba/vijesti/bih/mladi-u-ks-nece-placati-porez-pri-kupovini-stana-za-20-kvadrata-po-članu-porodice/180629015>, posjećeno: 19.11.2020.

¹⁶ Komentar autora: Novoizgrađeni objekti su u nadležnosti Uprave za indirektno oporezivanje BiH u smislu čl. 8. Pravilnika o primjeni Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Službene novine BiH“ br. 93/05, 21/06, 60/06, 6/07, 100/07 i 35/08).

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

zakonski tekst važi i u Republici Srpskoj („Službeni list SFRJ“, br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 - odluka USJ i 57/1989 i „Službeni glasnik RS“, br. 17/93, 3/96, 37/01, 39/03 i 74/04) i Brčko Distrikta BiH.

Prema Zakonu o obligacionim odnosima, zakup je ugovor kojim se zakupodavac obavezuje da zakupcu preda određenu stvar na korišćenje, a zakupac je dužan da plati određenu zakupninu. Zakon je prihvatio koncept neformalnog ugovora o zakupu (za njegovu punovažnost nije neophodno zaključivanje formalnog/pismenog ugovora), a prava i obaveze ugovornih strana su regulisane zakonom (osim ako strane nisu drugačije odredile). Subjekti koji žive u zakupljenim nekretninama uglavnom ne sklapaju formalni/pisani ugovor o zakupu. Takvi ugovori su pravno valjni (Obligacijski zakon ne reguliše formalni ugovor), ali pružaju zakupcima manji stepen pravne sigurnosti. U slučaju oštećenja na imovini (oštećenje namještaja, provala/pljačka, požar, eksplozija, poplava i sl.), primjenjuju se opće odredbe Zakona o obligacionim odnosima. U takvim situacijama, ugovorne strane su izložene velikim ekonomskim rizicima, a u nekim slučajevima može doći do gubitka sredstava za život. Nadalje, nepostojanje ugovora se ogleda u nastanku nenajavljenog povećanja stana, prijevremenom gubitku posjeda, problemima u slučaju redovnih i hitnih popravki i procesa održavanja stana itd. Sve ove situacije potencijalno dovode do sporova. Nažalost, zbog činjenice da nemaju zaključen ugovor, dokazivanje je teško za obje strane, što često uzrokuje veliku neizvjesnost u praksi, a često i materijalne gubitke za obje strane.¹⁷

Važan aspekt regulisanja pitanja ugovora o zakupu je plaćanje odgovarajućih poreza. Naime, zaključeni ugovori o zakupu dostavljaju se nadležnim poreznim upravama, radi plaćanja poreza na dohodak u iznosu od 10%, a sve u skladu sa članom 4. stav 3. i članom 20. stav 1. alineja 1. Zakona o porezu na dohodak FBiH („Službene novine“ br. 10/08, 9/10, 44/11, 7/13 i 65/13). Plaćanje poreza po istoj kamatnoj stopi regulisano je članom 4. i članom 32. Zakona o porezu na dohodak Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ br. 60/15, 5/2016 - izm. i 66/2018).¹⁸ Kako vrlo mali broj subjekata sklapa ugovore o zakupu, plaćanje poreza po ovom osnovu je gotovo simbolično.¹⁹

Ovakva praksa je rezultat određenih socio-ekonomskih i pravnih specifičnosti vezanih za BiH. Jedan od glavnih uzroka je nasljeđe socijalizma – u periodu tranzicije (poslijeratni period) veliki dio stanovništva je „otkupio“ stanove koji su bili u državnom (društvenom) vlasništvu po veoma niskim cijenama. Tako su nosioci tzv. „stanarskog prava“ postali vlasnici stanova, što znači da je potreba za iznajmljivanjem stanova ostala relativno mala, ali prilagođena potrebama tržišta. Od ostalih faktora svakako se može izdvojiti svijest i mentalitet stanovništva: kao „dom za formiranje porodice“ prihvata se samo stan koji je u vlasništvu; nekretnine se smatraju finansijskim osiguranjem itd. Osim toga, veliki dio iznajmljenih stanova nije uredno evidentiran, niti se sklapaju formalni ugovori o zakupu koji bi strankama dali veću sigurnost i pravnu zaštitu. Takođe postoji neadekvatna i nepovoljna zakonska regulativa i/ili rad inspekcijskih organa. Zakonski i podzakonski akti koji regulišu ovu oblast (porezni propisi, porezne olakšice, privremeni boravak i

¹⁷ A. Pejdah, S. Džanić, E. Osmanbegović, E. Nazibegović, J. Tadić-Husanović, N. Aščerić, Dom za sve 2017, CENZOR, Tuzla, 2017; M. Bećić, M. Hebib, Istraživanje o rješavanju stambenog pitanja studenata putem zakupa stanova, CENZOR, Sarajevo-Tuzla, 2018.

¹⁸ Uporedite: Poreska uprava RS: Poreski obveznici će kontrolisati vlasnike nekretnina koji ne prijavljuju prihode od iznajmljivanja prostora, a oglašavaju se na internetu ili putem oglasa, dostupnih na: <https://www.paragraf.ba/dnevne-vijesti/22022017/22022017-vijest3.html>, posjećeno: 19.11.2020.

¹⁹ Više o plaćanju poreza u Tuzlanskom kantonu, dostupno na: https://www.youtube.com/watch?v=rZX_dJ8GcPc, posjećeno: 20.11.2020.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

boravište i sl.) ne podstiču davanje stanova u zakup i/ili njihovo pravilno ugovorno regulisanje, kao ni registraciju kod nadležnih organa. Vlasnici i zakupci trpe posljedice toga, što ima direktne negativne socijalne, ekonomski, pravne i finansijske implikacije.

1. 3. 3. Socijalno stanovanje

Najšira oblast, kada je u pitanju stanovanje, je oblast socijalnog stanovanja, odnosno svih segmenata stanovanja kroz koje javna vlast interveniše kroz socijalnu politiku. Upravo u ovoj oblasti se javljuju najveće razlike između razvijenih i manje razvijenih zemalja. U BiH ne postoji cjelovita stambena politika i sve što se radi su individualne i nekoordinirane intervencije. 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 realizovati zajedno ili odvojeno, po kantonima ili koordiniranjem federalne vlade.

Iskorak u ovoj oblasti nastao je 2019. godine, kada je Republika Srpska usvojila jedinstven Zakon o socijalnom stanovanju Republike Srpske („Službeni glasnik RS“ br. 54/19) kojim se uređuju sistem socijalnog stanovanja, korisnici, principi i uslovi 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 da pruži 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, demobilisani borci, 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.

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 svrshishodnim socijalnog stanovanja.

Nosioci realizacije socijalnog stanovanja u skladu sa ovim zakonom su Vlada Republike Srpske, Republički sekretarijat za izbjeglice i migracije i jedinice lokalne samouprave.

Ova vrsta zakona ne postoji u Federaciji BiH. U Federaciji, jedino je Bosansko-podrinjski kanton regulisao ovu oblast donošenjem Zakona o neprofitnom i socijalnom stanovanju Bosansko-podrinjskog kantona Goražde („Službene novine BPK Goražde“ br. 9/13). Ovim zakonom uređuju se modeli podrške u stambenom zbrinjavanju uz ispunjenje uslova koji se odnose na stambeni status, nivo prihoda, zdravstveno stanje, broj članova domaćinstva, imovinsko stanje. Ministarstvo rada, socijalne politike, raseljenih osoba i izbjeglica Kantona Sarajevo je od kraja 2018. godine u saradnji sa UNHCR-om, CRS-om i „Vaša prava“ pokrenulo izradu zakona o socijalnom stanovanju

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

u Kantonu Sarajevo, kojim bi pravno uredili ovu oblast. Zakon se našao pred Skupštinom Kantona Sarajevo u obliku nacrta u oktobru 2017. godine, ali nikada nije usvojen.

U svrhu operacionalizacije, u pojedinim kantonima postoje i kantonalni stambeni fondovi. Na primjer, u Kantonu Sarajevo postoje dva fonda sa vrlo sličnim nadležnostima - Fond za stambenu izgradnju i Kantonalni stambeni fond. U budućnosti je potrebno njihovo spajanje i formiranje posebnih odjela koji će se baviti pitanjima iz oblasti stanovanja svih socijalno ugroženih kategorija. Osim u Sarajevu, slični fondovi postoje i u Bosansko-podrinjskom i Unsko-sanskom kantonu²⁰

Uprkos činjenici da u Federaciji nemamo niti jedan zakon koji bi regulisao ova pitanja u nekoliko zakonskih tekstova postoji obaveza postupanja u cilju pružanja podrške u rješavanju stambenog pitanja određenim kategorijama. Tako npr. Zakon o pravima boraca i članova njihovih porodica („Službene novine Federacije BiH“, br. 33/04, 56 / 05,70 / 07, 9/10 i 90/17) reguliše obavezu kantona da rješavaju stambena pitanja za ove kategorije, i Zakonom o osnovama socijalne zaštite, zaštite civilnih žrtava rata i zaštite obitelji sa djecom FBiH („Službene novine FBiH“ br. 36/ 1999, 54/2004, 39/2006, 14/2009, 7 / 2014 - odluka KZ BiH, 45/2016, 19/2017 - drugi zakon i 40/2018) za kategorije čija su prava uređena zakonskim tekstrom. Zakon o mladima FBiH („Službene novine FBiH“ br. 36/10) regulira jednu od oblasti djelovanja omladinskog sektora - stanovanje mladih. Nažalost, ova odredba je deklarativne prirode i bez proaktivnije uloge nadležnih vlada u ovoj oblasti nema pomaka.²¹

Federalno ministarstvo rada i socijalne politike, sa koordinirajućom ulogom, i kantonalna ministarstva nadležna za socijalne politike u saradnji sa jedinicama lokalne samouprave trebali bi biti nadležni za provođenje promjena u oblasti socijalnog stanovanja u Federaciji BiH.²² Zadatak zainteresovanih strana u ovoj oblasti treba da bude osmišljavanje i implementacija kampanja i novih modela finansiranja u cilju daljeg razvoja oblasti socijalnog stanovanja. Oni su ti koji moraju djelovati proaktivno, komunicirati sa međunarodnim organizacijama i stručnjacima kako bi omogućili implementaciju dobre prakse u BiH.

²⁰ Sarajevo por. www.ksfs.ba i www.fondstan.ba; Goražde por. www.mu.bpkg.gov.ba; Bihać por. www.kantonalnifondusk.ba/o-nama, posjećeno: 24.11.2020.

²¹ Uporedi: Kokorović-Jukan, Okičić, Hebib, Stanogradnja za mlade, str. 8 - 11.

²² M. Hebib, Općinski stanovi u Gradu Sarajevo i mogućnosti korištenja u kontekstu rješavanja stambenog pitanja mladih, CENZOR, Tuzla, 2019.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Prilog 1. Shema – Stanovanje u Bosni i Hercegovini (sudionici)

BOSNA I HERCEGOVINA			
Vijeće Ministara BiH			Ustavni Sud BiH
	Uprava za indirektno oporezivanje		
1. Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice			
2. Ministarstvo Civilnih poslova			
2.1 Sektor za rad, zapošljavanje, socijalnu zaštitu i penzije			
2.2 Komisija za koordinaciju pitanja mladih u BiH			
REPUBLIKA SRPSKA	FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE		BRČKO DISTRIKT BIH
	FEDERALNI NIVO	KANTONALNI NIVO	
Vlada Republike Srpske	Vlada Federacije BiH		
1. Ministarstvo za prostorno uređenje, graditeljstvo i ekologiju	1. Ministarstvo prostornog uređenja – Sektor za upotrebu zemljišta na federalnom nivou	Unsko-sanski kanton	Vlada Distrikta BiH
2. Ministarstvo rada i boračko-invalidske zaštite	2. Ministarstvo za pitanja boraca i invalida oslobođilačko-odbrambenog rata	Posavski kanton	Odjeljenje za raseljena lica, izbjeglice i stambena pitanja
3. Ministarstvo porodice, omladine i sporta	3. Ministarstvo kulture i sporta – Sektor za mlađe	Tuzlanski kanton	Odjeljenje za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline
4. Ministarstvo zdravlja i socijalne zaštite	4. Ministarstvo raseljenih lica i izbjeglica	Zeničko-dobojski kanton	Ministarstvo za rad, socijalnu politiku i izbjeglice
5. Ministarstvo finansija – Porezna Uprava Republike Srpske	5. Ministarstvo rada i socijalne politike	Srednjobosanski kanton	Ministarstvo za prostornog uređenja, graditeljstva, zaštite okoliša, povratka i stambenih poslova
6. Sekretarijat za raseljena lica i migracije	6. Ministarstvo finansija – Porezna uprava Federacije BiH		Ministarstvo zdravstva i socijalne politike

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

		Bosansko-podrinjski kanton Goražde	Ministarstvo za urbanizam, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Ministarstvo za obrazovanje, mlade, nauku, kulturu i sport Ministarstvo za socijalnu politiku, zdravstvo, arseljena lica i izbjeglice Kantonalni stambeni fond	
		Hercegovačko-neretvanski kanton	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja Ministarstvo zdravstva, rada i socijalne skrbi	
		Zapadno-hercegovački kanton	Ministarstvo prostornog uređenja, garditeljstva i zaštite okoliša Ministarstvo zdravstva, rada i socijalne skrbi	
		Kanton Sarajevo	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Ministarstvo za nauku, visoko obrazovanje i mlade Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantonalni stambeni fond	
		Kanton 10	Ministarstvo graditeljstva, obnove, prostornog uređenja i zaštite okoliša Ministarstvo rada, zdravstva, socijalne skrbi i prognanih	
		Notari		
		Jedinice lokalne samouprave – gradovi i općine		

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

2. EKONOMSKA ANALIZA STAMBENOG TRŽIŠTA

Tržište nekretnina²³ igra veoma važnu ulogu u ekonomiji²⁴. Funtcioniranje i razvoj tržišta nekretnina ograničeno je istim karakteristikama koje ograničavaju funkcioniranje tržišta općenito i specifičnim karakteristikama koje se odnose na nepokretnost kao predmet tržišne trgovine.²⁵ Tržište nekretnina odnosi se na ponudu i potražnju za nekretninama obično u određenoj zemlji ili regiji. Ključni elementi su prosječne cijene i trendovi na tržištu nekretnina. Tržište nekretnina ima neke od fizičkih i ekonomskih karakteristika.

Fizičke karakteristike:

1. Neuništivost: što znači da se zemljište ne može uništiti ili istrošiti. Njegov izgled može biti promijenjen, ali uvijek nastavlja postojati.
2. Nepokretnost: označava da geografska lokacija imovine ostaje ista i nikada se ne može promijeniti, ona je fiksna.
3. Jedinstvenost ili nehomogenost: niti jedna parcela nekretnina nije potpuno ista.²⁶

Ekonomski karakteristike:

1. Oskudica: označava da je ukupna ponuda fiksna. Zemljište nije neograničeno.
2. Poboljšanja (također poznata kao modifikacija): što znači da poboljšanja na komadu zemljišta mogu imati pozitivan ili negativan uticaj na njegovu vrijednost.
3. Trajnost ulaganja: što znači da su ulaganja u nekretnine dugoročna. Budući da su transakcije nekretninama složene i da se radi o većoj svoti novca, transakcije se ne obavljaju često.
4. Lokacija ili preferencija područja: znači sklonost ljudi prema određenom području. Stvari kao što su historija, pogodnosti i reputacija koju oblast može imati.²⁷

S obzirom na cilj analize, fokus je na elementima potražnje i nekim aktuelnim trendovima na tržištu nekretnina.

Kretanje cijena na tržištu nekretnina, a posebno kretanje cijena stambenih nekretnina, jedan je od bitnih pokazatelja ukupne ekonomske aktivnosti u zemlji.²⁸ Osnovne karakteristike tržišta nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine prema zvaničnim podacima su:

Rast broja kupoprodajnih ugovora - Ukupan broj kupoprodajnih ugovora na tržištu nekretnina registrovan u periodu od 01.01.2018. do 31.12.2018. godine na području Federacije BiH iznosio je 12.759, dok je ostvarena vrijednost iz kupoprodajnih ugovora iznosila 762.240.614 KM. U istom periodu 2019. godine ukupan broj kupoprodajnih ugovora iznosio je 16.228, dok je ostvarena

²³ Ekonomija nekretnina je primjena ekonomskih tehnika na tržišta nekretnina. Pokušava da opiše, objasni i predviđi obrasce cijena, ponude i potražnje. Usko povezano polje stambene ekonomije je užeg obima i koncentriše se na tržišta stambenih nekretnina, dok se istraživanje trendova u nekretninama fokusira na poslovne i strukturne promjene koje utiču na industriju, dostupno na: <https://www.researchgate.net/topic/Real-Estate-Economics>, posjećeno: 14.12.2020.

²⁴ Bryx, Sistemski pristup tržištu nekretnina, Poltex, Varšava, 2006, str. 40-42.

²⁵ Ibid.

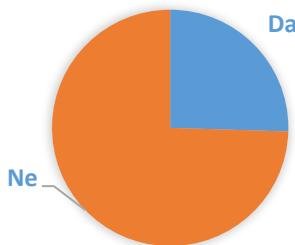
²⁶ Za više detalja: Real Estate Licence Wizard,, dostupan na: <https://realestatelicensewizard.com/real-estate-economics/>, posjećeno: 11.12.2020.

²⁷ Ibid. str. 74.

²⁸ Centralna banka Bosne i Hercegovine, Finansijski izvještaj o stabilnosti za 2019. godinu, str. 23, dostupno na: Izještaji o finansijskoj stabilnosti (cbbh.ba), posjećeno: 14.12.2020.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Jeste li koristili usluge agencije za nekretnine?



Grafikon 1: Rezultati istraživanja

vrijednost od 992.246.415 KM.²⁹ Za navedene dvije godine, tri dominantne kategorije nekretnina prema broju transakcija su: poljoprivredno zemljište, stanovi i građevinsko zemljište. Najveći promet stanova u 2018. i 2019. godini zabilježen je u Sarajevu (općine Novo Sarajevo i Sarajevo Centar), Tuzli, Zenici i Mostaru.³⁰ Obim prodaje nekretnina idalje je najveći u glavnom gradu Bosne i Hercegovine.³¹ Prema podacima Notarske komore Federacije Bosne i Hercegovine, u 2016. godini u odnosu na 2015. godinu povećan je broj javnobilježničkih ugovora

koji se odnose na promet nekretnina i to za 807 ugovora.³² Prema podacima iz službene evidencije Porezne uprave Federacije Bosne i Hercegovine, prihod od poreza na promet nekretnina u 2016. godini iznosio je 114.871.781 KM, u odnosu na 2015. godinu došlo je do povećanja naplate poreza u iznosu od cca. 20 miliona KM ili izraženo u procentima 20%.³³

Govoreći o **moralnim hazardima**, uvođenje instituta notarijata doprinijelo je većoj pravnoj sigurnosti i odsustvu čestih moralnih hazarda na tržištu nekretnina.³⁴ Također, uredno vođenje zemljišnoknjizične evidencije doprinijelo je smanjenju tržišnih neuspjeha i moralnih hazarda, jer jasno neregulisana vlasnička prava dovode do tržišnih neuspjeha čija učestalost posljedično vodi do poremećaja u funkcionalanju tržišta. S druge strane, uloga profesionalnih agenata za nekretnine u Federaciji Bosne i Hercegovine je neregulisana oblast. Zakoni ili podzakonski akti u ovoj oblasti nisu usvojeni. Trenutno je mali broj agencija/posrednika koji legalno rade ovaj posao, odnosno plaćaju porez državi.³⁵ Vlada Federacije Bosne i Hercegovine je 2018. godine utvrdila nacrt Zakona o posredovanju u prometu nekretninama,³⁶ koji je bio dio Reformske agende za period 2015-2018., ali u momentu pisanja ove analize, zakon još uvijek nije usvojen. Prema informacijama članova Udruženja učesnika u prometu nekretnina Privredne komore Federacije Bosne i Hercegovine, prosječna cijena nekretnina u Federaciji BiH je 110.000 KM, a provizija za usluge posredovanja 3% od navedene cijene.³⁷ Nedostaci u regulaciji posrednika evidentni su i

²⁹ Federalna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Izvještaj o tržištu nekretnina Federacije BiH za 2019. godinu. Dostupno na: <http://www.fgu.com.ba/en/news-reader/real-estate-market-report-of-the-federation-of-bih -za-2019.html>

³⁰ Pogledaj fusnote 28 i 29.

³¹ Ibid.

³² U 2016. godini zaključeno je 35.754 pravna posla, čiji je predmet prijenos ili sticanje vlasništva i uspostavljanje služnosti na nekretninama, a u 2017. godini 36.561, dostupno na: Nacrt Zakona posredovanju prometu nekretninabos.pdf (parlamentfbih.gov.ba), posjećeno 14.12.2020.

³³ Ibid.

³⁴ Nadalje, kupci su, uz savjete notara, postali oprezniji kada kupuju nekretnine koje nisu upisane u zemljišne knjige ili nisu upisane na ime sadašnjeg prodavca. Ista stvar se desila i sa povjeriocima (prvenstveno bankama) u smislu obezbjeđenja kolateralnog prava na neuknjizenim nekretninama. Povlakić M., Nadležnost javnih bilježnika u Bosni i Hercegovini, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Zagrebu 63, br. 2 (2013), str. 268.

³⁵ Sekretar Udruženja učesnika u prometu nekretnina pri Privrednoj komori Federacije BiH I. Barbarić za portal Cicko, dostupno na: <https://www.cicko.ba/stanje-na-trzistu-nekretnina-u-bih-je-neuredjeno/>, pristupljeno: 03.12.2020.

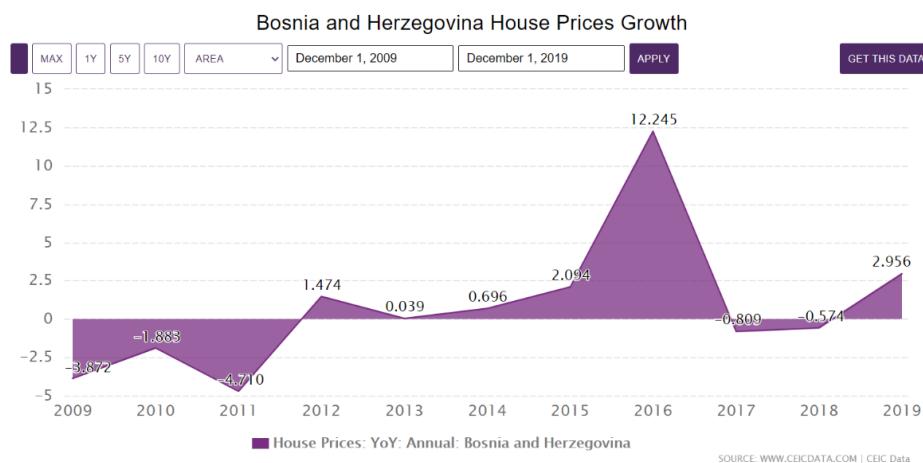
³⁶ Vlada Federacije Bosne i Hercegovine, dostupno na: http://www.fbihvlada.gov.ba/bosanski/sjednica_v2.php?sjed_id=737&col=sjed_saopcenje

³⁷ Dostupno na: [Nacrt Zakona posredovanju prometu nekretninabos.pdf \(\[parlamentfbih.gov.ba\]\(http://parlamentfbih.gov.ba\)\)](http://parlamentfbih.gov.ba), posjećeno: 14.12.2020.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

na prihodnoj strani poreza na dodanu vrijednost i poreza na dobit u Federaciji Bosne i Hercegovine.³⁸ Nedostatak propisa u ovoj oblasti za posljedicu ima sve veći broj onih koji poslju ne poštujući pravila strike i koji nezakonitim radnjama nanose direktnu štetu klijentima, a posredno i cijeloj profesiji.³⁹ Prema provedenom istraživanju za potrebe pisanja analize, mali broj ispitanika je stanove pronašao koristeći usluge profesionalnih agencija za nekretnine. Uprkos navedenom, njihov neregulisani položaj predstavlja potencijalnu prijetnju funkcioniranju tržišta. U cilju sprečavanja učestalih neželjenih pojava na tržištu, potrebno je što prije zakonski regulirati ulogu posrednika na tržištu nekretnina.

Tokom 2006. i 2007. godine cijene nekretnina zabilježile su snažan rast, dostižući svoj historijski maksimum sredinom 2008. godine.⁴⁰ Krajem 2008. godine efekti globalne ekonomske krize počeli su se odražavati i na bh. tržištu.⁴¹ Smanjena potražnja i pooštreni uslovi finansiranja u bankama, uz značajan iznos ranije započetih investicija u novogradnju, doveli su do disbalansa između ponude i potražnje, a posljedično i do naglog pada cijena nekretnina.⁴² **Rast cijena** na tržištu nekretnina u Federaciji Bosne i Hercegovine⁴³ posmatrano u periodu od 10 godina, tačnije od 01.12.2009-01.12.2010, metodom YOY (iz godine u godinu), ukazuje na oscilacije u rastu. Najveći rast tržišnih cijena zabilježen je u 2016. godini za 12,245% u odnosu na prethodnu 2015. godinu, koja je također zabilježila rast, ali u vrijednosti od 2.094%, a najveći pad zabilježen je u 2011. godini -4,7%. Nakon rekordnog rasta cijena (2016.), u posmatranoj deceniji, cijene su pale u 2017. (-0,809%) kao i u 2018. godini (-0,574%). Posljednji dostupni podaci iz decembra 2019. godine pokazuju rast cijena od 2,956% u odnosu na ranije zabilježeni pad.



Grafikon 2: Rast cijena kuća u Federaciji Bosne i Hercegovine. Dostupno na: CEICDATA.COM
<https://www.ceicdata.com/en/indicator/bosnia-and-herzegovina/house-prices-growth>

³⁸ Ibid. Prema procjeni Privredne komore Federacije BiH, trenutni prihod od PDV-a od agencijskih naknada godišnje iznosi cca. 300.000 KM, što je samo 3% potencijala.

³⁹ Vlada Federacije Bosne i Hercegovine, dostupno na: http://www.fbihvlada.gov.ba/bosanski/sjednica_v2.php?sjed_id=737&col=sjed_saopcenje

⁴⁰ Centralna banka Bosne i Hercegovine, Finansijski izvještaj o stabilnosti za 2019. godinu, str. 23, dostupno na: Izvještaji o finansijskoj stabilnosti (cbbh.ba), posjećeno: 14.12.2020. Također, CBBiH je napravila indeks cijena nekretnina. Izrada indeksa cijena nekretnina dostupna na: fsr_2007_en.pdf, str. 32.

⁴¹ Ibid.

⁴² Ibid. str. 23-24.

⁴³ Komentar autora: Rast cijena nekretnina odnosi se samo Federaciju Bosne i Hercegovine.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

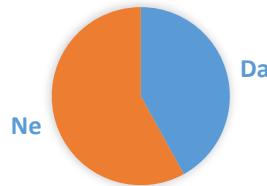
Prosječna stopa rasta je 0,0%.

Prema sprovedenom istraživanju Centra za podršku organizacijama (CENZOR) za potrebe pisanja analize, **brzina spajanja ponude i potražnje na tržištu nekretnina** je na zadovoljavajućem nivou, tj. ne ugrožava funkcionisanje tržišta. Samostalnim kupcima, koji ne poznaju dobro ponudu i/ili prilike na tržištu nekretnina, potrebno je duže vrijeme da pronađu nekretninu bez učešća profesionalnih posrednika. Svakako da sporijem spajanju ponude i potražnje može doprinijeti i nedostatak zakonske regulative profesionalnih agencija za nekretnine. S druge strane, rezultati ankete sugeriraju da je većina ispitanika pronašla stan za manje od šest mjeseci⁴⁴, uz napomenu da razlika između kupaca koji su stan pronašli za manje od šest mjeseci i onih koji nisu pronašli nije statistički značajna. Podaci iz analize bili bi potpuniji sa podacima o broju uspješno zaključenih i neuspješno realiziranih/nezaključenih ugovora između prodavaca i kupaca. Također, zaključak o zadovoljavajućem stepenu spajanja ponude i potražnje proizilazi iz ključnih karakteristika tržišta nekretnina.⁴⁵ Generalno, veoma je teško procijeniti na kom nivou cijena su ponuda i potražnja na tržištu nekretnina u BiH u ravnoteži, uzimajući u obzir da procesi privatizacije i restitucije, migracije stanovništva, jačanje kapaciteta bankarskog sektora i ulazak stranih bankarskih grupa na tržište se odvijao do početka 2000-ih.⁴⁶

U pogledu **elastičnosti tražnje**, uticaj rasta tržišnih cijena, vođen brojem zaključenih ugovora, ukazuje na elemente neelastične tražnje. Uprkos stopi rasta cijena u 2019. godini, broj zaključenih ugovora je veći u odnosu na 2018. godinu (grafikon 2. i statistika u dijelu rasta ugovora). Slijedom navedenog, potražnja za nekretninama idalje postoji pri ponuđenim cijenama, odnosno pri rastu tržišnih cijena. U tom kontekstu, važno je sagledati neophodnost rješavanja stambenog pitanja, mogućnost adekvatne zamjene i vremena za reagovanje na promjene, što doprinosi zaključku o neelastičnosti tražnje.

Trendove na tržištu nekretnina pratilo je **rast kredita** u sektorima fokusiranim na tržište nekretnina. Kamatne stope su nastavile da imaju blagi trend pada, što je omogućilo povoljno zaduživanje kod banaka. Stambeni krediti su u 2019. godini zabilježili rast od 11,7%, a njihovo učešće u ukupnim kreditima stanovništvu iznosilo je 19,8%. Prosječna ponderisana kamatna stopa na stambene kredite u 2019. godini iznosila je 3,65% i tako zabilježila pad od 26 b.p. u odnosu na 2018. godinu. Uz rast stambenih kredita, zabilježen je i rast kredita za opštu potrošnju, koji se i dalje koriste u određenoj mjeri za finansiranje kupovine stambenih nekretnina.⁴⁷

Tražio/la sam stan duže od 6 mjeseci



Grafikon 2: Rezultati istraživanja

⁴⁴ Komentar autora: Referirajući se na Grafikon 1, većina ispitanika nije koristila usluge posrednika na tržištu.

⁴⁵ Komentar autora: između ostalog povećanje broja zaključenih ugovora.

⁴⁶ Centralna banka Bosne i Hercegovine, Izvještaj o finansijskoj stabilnosti za 2019. godinu, str. 23, dostupno na: Izvještaji o finansijskoj stabilnosti (cbbh.be), posjećeno: 14.12.2020.

⁴⁷ Ibid. str. 25.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI ***s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu***

Na osnovu makroekonomskih pokazatelja i identificiranih trendova na tržištu nekretnina, može se ocijeniti da je tržište nekretnina u Bosni i Hercegovini u fazi ekspanzije. Cijene nekretnina rastu, građevinarstvo i cijene zakupa rastu, uz istovremeni pad stope nezaposlenosti i umjeren rast BDP-a.⁴⁸

2. 1. Kamatne stope na tržištu nekretnina u Bosni i Hercegovini

2. 1. 1. Šta određuje kamatne stope?

U ekonomskoj teoriji, kamata je cijena plaćena za podsticanje onih koji imaju novac da ga štede umjesto da ga troše, te da investiraju u dugoročnu imovinu umjesto da čuvaju gotovinu. Stope odražavaju interakciju između ponude štednje i potražnje za kapitalom; ili između potražnje i ponude novca.⁴⁹

Određivanje kamatnih stopa može se posmatrati kratkoročno i dugoročno. Kratkoročno gledano, Centralna banka ima važnu ulogu na tržištu novca, jer njena aktivnost može uticati na visinu kamatnih stopa. Vrsta djelatnosti koju će Centralna banka obavljati zavisi od trenutne situacije u ekonomiji države. Centralne banke čiji je primarni cilj cijena određivat će kratkoročne stope kako bi sprječile buduću inflaciju. Više trenutne stope trebale bi ohrabriti ljudе da štede umjesto da troše, a kompanije da odgode kapitalnu potrošnju. Neutralne stope će biti dovoljno visoke da odbiju buduću inflaciju, ali ne toliko visoke da uguše ekonomski rast i povećaju nezaposlenost.⁵⁰

Tamo gdje su budžetski deficiti i/ili ukupan nivo državnog duga bili visoki, potreba za zaduzivanjem za tekuću potrošnju i refinansiranje dospjelog duga je primorala na povećanje dugoročnih stopa.⁵¹

2. 1. 2. Kamatne stope u Bosni i Hercegovini

Centralna banka Bosne i Hercegovine funkcioniра kao valutni odbor. Aranžman valutnog odbora podrazumijeva ograničenu ulogu Centralne banke i vezivanje nacionalne valute za euro. Za razliku od slobodnih centralnih banaka, Centralna banka Bosne i Hercegovine ima jednu monetarnu mjeru kojom se može regulisati količina novca, a to je stopa obavezne rezerve. Prema članu 37 Zakona o Centralnoj banci BiH⁵², Centralna banka Bosne i Hercegovine ne smije poduzimati operacije na otvorenom tržištu. Također, zabranjeno je davanje kredita pod bilo kojim okolnostima.

Komercijalne banke mogu slobodno formirati kamatne stope, ali pokušavaju da ih smanje ako je finansijska pozicija korisnika kredita dobra, ako je kolateral dobar i kada je vrijednost kredita znatno ispod nominalne vrijednosti imovine pod hipotekom.⁵³ Banke pojedinačno gledaju na klijente procjenjujući njihovu kreditnu sposobnost, što znači da dva različita klijenta mogu imati različite ponude.

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Evropski parlament. Određivanje kamatnih stopa, dostupno na: https://www.europarl.europa.eu/workingpapers/econ/pdf/116_en.pdf

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid.

⁵² Službeni glasnik BiH br. 1/1997, 29/2002, 8/2003, 13/2003, 14/2003 - ispr., 9/2005, 76/2006 i 32/2007.

⁵³ Centralna banka Bosne i Hercegovine, dostupno na: <https://www.cbbh.ba/press/edukacija/765>.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Imajući u vidu ekonomsku krizu uzrokovanu korona virusom, iz Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine konstatuju da je situacija sa kamatnim stopama u EU općenito i dalje povoljna i nastavlja se prelijevati na banke u BiH.⁵⁴

Prema službenom izještaju Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine, u pogledu kredita stanovništvu najveći udio imaju krediti za opštu potrošnju (5,9 milijardi KM ili 80,5% kredita stanovništvu, odnosno 38,7% ukupnog kreditnog portfelja) i stambeni krediti (1,3 milijarde KM ili 18,2% kredita stanovništvu, odnosno 8,8% ukupnog kreditnog portfolija).⁵⁵ U valutnoj strukturi kredita, krediti odobreni u domaćoj valuti imaju najveće učešće od 49,3% ili 7,5 milijardi KM, a slijede krediti odobreni uz valutnu klauzulu sa učešćem od 46,5% ili 7,1 milijardu KM (EUR : 7,1 milijardu KM ili 99,8%, CHF: 16 miliona KM ili 0,2%), a najniže učešće imaju krediti odobreni u stranoj valuti od 4,2% ili 640,3 miliona KM (od čega se 639,6 miliona KM ili 99,9% odnosi na EUR).⁵⁶

Statistika Centralne banke Bosne i Hercegovine u posljednje tri godine pokazuje da se smanjuju kamatne stope na stambene kredite sa rokom otplate dužim od deset godina. Na visinu kamatne stope utiču tržišne okolnosti, postojeći rizici u privredi, kretanja na finansijskim tržištima i drugi makroekonomski pokazatelji. Međutim, prosječna kamatna stopa u prošloj godini viša je u Bosni i Hercegovini u odnosu na Hrvatsku, gdje je prosječna kamatna stopa na stambene kredite u hrvatskim kunama iznosila 3,60%.⁵⁷ Statistika kretanja kamatnih stopa na stambene kredite stanovništvu uključuje kamatne stope na kredite u KM i kredite u KM sa valutnom klauzulom. Kretanje kamatnih stopa na stambene kredite na ove dvije vrste kredita u posljednje tri godine prikazano je u tabeli 1, tabeli 2 i tabeli 3 prema zvaničnoj statistici Centralne banke Bosne i Hercegovine.⁵⁸

Datum	Stambeni krediti			
	Promjenjiva kamatna stopa do jedne godine IRF ⁵⁹	Više od 1 i do 5 godina IRF	Preko 5 godina IRF	Preko 10 godina IRF
12/2017	3,844	3,844	3,319	NA
12/2018	3,454	3,454	NA	NA
12/2019	3,877	3,600	4,168	3,395
06/2020	3,857	3,857	3,523	3,809
09/2020	3,808	3,844	NA	3,387
				3,945

Tabela 1: Stambeni krediti za period 2017.-2020.

Visina zaduženja stanovništva u hiljadama KM po osnovu stambenih kredita za isti period prikazana je u tabeli 2.

⁵⁴ Agencija za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine. Informacija o subjektima bankarskog sistema Federacije Bosne i Hercegovine sa stanjem na dan 30.06.2020., dostupna na: https://www.fba.ba/upload/docs/informacija_o_subjektima_bankarskog_sistema_fbih_sa_stanjem_na_dan_30062020_G.pdf „Zahvaljujući valutnom odboru i integraciji s bankarskim grupacijama čija se sjedišta nalaze u eurozoni, banke na domaćem tržištu u ovoj krizi zadržavaju visoku likvidnost, što smanjuje ili otklanja značajnije pritiske na rast kamatnih stopa“ str. 16.

⁵⁵ Ibid. str. 38.

⁵⁶ Ibid. str. 36-37.

⁵⁷ Hrvatska narodna banka. Informacije o kamatnim stopama za period 1.11.2019.-30.04.2020. dostupne na: Informacija o kamatnim stopama (hnb.hr).

⁵⁸ Dostupno na: [CBBH](#)

⁵⁹ Početni period fiksne kamatne stope.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Datum	Iznos kredita po domaćinstvu u KM			
	Promjenjiva kamatna stopa do jedne godine IRF	Više od 1 i do 5 godina IRF	Preko 5 godina IRF	Preko 10 godina IRF
	Od toga sa orig. rokom dospijeća preko 1 godine			
12/2017	1,416	1,416	445	NA
12/2018	2,597	2,597	NA	NA
12/2019	1,242	1,124	386	1,042
06/2020	2,386	2,386	266	359
09/2020	1,737	1,559	NA	651
				1,257

Tabela 2: Iznos kredita po domaćinstvu u hiljadama KM

Kamate na stambene kredite u KM sa valutnom klauzulom nisu visoke kao dosadašnje kamate na stambene kredite u KM⁶⁰. Krediti sa deviznom klauzulom mogu izgledati vrlo atraktivno zbog niskih kamata u trenutku ugovaranja. Međutim, ove vrste stambenih kredita su rizičnije s obzirom na to da finansijski položaj ugovornih strana zavisi od kretanja kursa valute u kojoj je ugovorena valutna klauzula. Zbog navedenog može doći do izraženih i nepredvidivih varijacija kursa.⁶¹

Prethodna izjava u kontekstu Bosne i Hercegovine odnosi se na druge valute osim eura za koje je KM vezan kao sidrena valuta. Dakle, u pogledu stambenih kredita, pregled iznosa zaduženja stanovništva u hiljadama KM indeksiranih sa eurima je veći u odnosu na kredite u KM.

Datum	Iznos kredita po domaćinstvu prikazan u EUR			
	Promjenjiva kamatna stopa do jedne godine IRF	Više od 1 i do 5 godina IRF	Preko 5 godina IRF	Preko 10 godina IRF
	Od toga sa orig. rokom dospijeća preko 1 godine			
12/2017	17,187	17,187	395	3,826
12/2018	17,610	17,610	155	3,340
12/2019	21,834	21,790	288	4,641
06/2020	15,255	15,003	513	4,175
09/2020	14,533	14,460	403	2,194
				7,772

Tabela 3: Iznos zaduženosti stanovništva u hiljadama KM prikazano u EUR

Pored kamatne stope, važno je uzeti u obzir i efektivnu kamatnu stopu. Kada je u pitanju obračun efektivne kamatne stope⁶², obično uključuje naknadu za: obradu kredita, naknadu za vođenje računa kredita, troškove polise osiguranja imovine, troškove ostalih instrumenata obezbjeđenja (mjenice, troškove u vezi sa realizacijom hipoteke, troškove notarskih usluga).⁶³ U obračunu efektivne kamatne stope (EKS) uzeti su sljedeći iznosi troškova kolaterala koje banka nije definisala: trošak mjenice 10 KM, trošak ovjere saglasnosti na zapljenu 9,36 KM, trošak potrebne dokumentacije 85 KM, trošak notarskih usluga 526,50 KM, trošak procjene vrijednosti nekretnine 365 KM, trošak upisa hipoteke 600 KM, trošak premije osiguranja nekretnine 50 KM godišnje.⁶⁴

⁶⁰ Detaljnije: [CBBH](#).

⁶¹ Ibid.

⁶² EKS je kamatna stopa koja pokazuje ukupne troškove kredita potrošačima i izražava se kao godišnji procenat ukupnog iznosa kredita, te na godišnjoj osnovi izjednačava sadašnju vrijednost svih budućih ili postojećih obaveza. Dostupno na: Središnji portal za potrošače - Krediti (szp.hr).

⁶³ Capitalia. Dostupno na: [Kupovina prve nekretnine u KS: Sve što trebate znati - Capitalia](#)

⁶⁴ Ibid.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

2. 2. 3. Zaključak

Funkcioniranje Centralne banke Bosne i Hercegovine kao valutnog odbora ostavlja joj uzak prostor za djelovanje u odnosu na slobodne centralne banke. Kao što je ranije navedeno, Centralna banka Bosne i Hercegovine ima jednu monetarnu mjeru kojom može regulisati količinu novca u opticaju, a to je stopa obavezne rezerve. Koristeći ovu mjeru moguće je voditi restriktivnu i ekspanzivnu monetarnu politiku. Upotreba stope obavezne rezerve nije isključivo prepuštena procjenama monetarnih stručnjaka, već je i političko pitanje. Imajući u vidu pristup jednoj monetarnoj mjeri, uticaj na kamatne stope je također drugačiji u odnosu na druge centralne banke i njihove mogućnosti da kamatne stope određuju putem tržišta novca, ali s druge strane funkcionisanje Centralne banke kao valutnog odbora donosi sigurnost i stabilnost valute koja je potrebna u bosansko-hercegovačkom kontekstu.⁶⁵

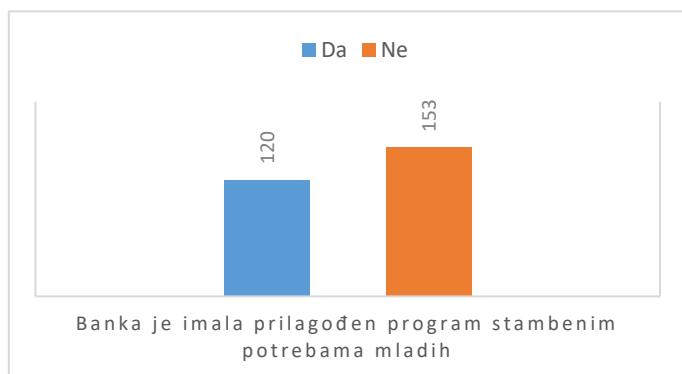
2. 3. Uloga bankarskog sektora na tržištu nekretnina

2. 3. 1. Opće odrednice

Bankarski sektor se smatra jednim od najstabilnijih sektora u Bosni i Hercegovini. Broj komercijalnih banaka u Bosni i Hercegovini je 23 sa oko 10.000 zaposlenih.⁶⁶ Samo jedna banka je u većinskom državnom vlasništvu, dok strane banke posjeduju preko 80% kapitala banaka u BiH.⁶⁷ Međunarodna rejting agencija Standard and Poor's objavila je 30. aprila 2020. vanrednu procjenu kreditnog rejtinga (zbog krize uzrokovane pandemijom virusa COVID-19). U poređenju sa redovnom ocjenom s početka marta, rejting „B“ je ostao nepromijenjen, dok su izgledi revidirani sa pozitivnih na stabilne.⁶⁸ Na entitetskom nivou uspostavljen je nadzor i kontrola nad bankarskim sektorom. Dakle, na entitetskim nivoima postoje dvije agencije za bankarstvo koje obavljaju poslove kontrole i nadzora.

2. 3. 2. Stambeni krediti za mlade u Federaciji Bosne i Hercegovine

U Federaciji Bosne i Hercegovine bankarsku dozvolu ima 15 komercijalnih banaka. Broj banaka je isti kao 31.12.2019. godine a sve banke su članice Agencije za osiguranje depozita Bosne i Hercegovine.⁶⁹ Posebnim zakonskim propisom uređuje se osnivanje i rad Razvojne banke Federacije Bosne i Hercegovine, a njen nadzor se vrši u skladu sa Uredbom o kriterijima i načinu vršenja nadzora nad poslovanjem Razvojne banke FBiH.⁷⁰



Grafikon 3: Rezultati istraživanja

⁶⁵ Detaljnije dostupno na: [Naša je valuta stabilna i ostaje vezana za euro \(cbbh.ba\)](#), posjećeno: 14.12.2020.

⁶⁶ Agencija za unapređenje stranih investicija Bosne i Hercegovine. Bankarske i finansijske usluge. Dostupno na: Banking and Financial Services ([fipa.gov.ba](#))

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Ibid.

⁶⁹ Agencija za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine. Informacija o subjektima bankarskog sistema Federacije Bosne i Hercegovine na dan 30.06.2020. godine dostupna na: https://www.fba.ba/upload/docs/informacija_o_subjektima_bankarskog_sistema_fbih_sa_stanjem_na_dan_30062020_godine.pdf 2 str. 18.

⁷⁰ Ibid.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Banke u Federaciji Bosne i Hercegovine nemaju poseban program kreditiranja mladih, izuzev Union banke, koja je u većinskom državnom vlasništvu⁷¹ i Bosna Bank International za stanovnike općine Novi Grad⁷².

Uslovi najmoprimca	Kreditni uslovi	Drugi uslovi
Državljanin Bosne i Hercegovine starosne dobi do 40 godina	Maksimalni iznos kredita 150,000 KM	Kupovina stana na teritoriji Federacije Bosne i Hercegovine
Zaposlen na neodređeno vrijeme minimalno šest mjeseci	Maksimalni period otplate je 20 godina	Kreditna sredstva iz ove linije ne mogu refinansirati (zamijeniti/otplatiti) postojeće kreditno zaduženje podnosioca zahtjeva
Nekretnina koja je predmet kupovine ne može biti u vlasništvu člana uže porodice podnosioca zahtjeva	Nominalna kamatna stopa za stambene kredite za mlade iznosi 2,99 posto godišnje	Kandidati moraju ispunjavati i druge uslove kredita koje postavlja Union banka Sarajevo, u skladu sa zakonskim, podzakonskim i internim aktima banke.

Tabela 4: Osnovni uslovi pozajmice po program Union Banke

Vlada Federacije Bosne i Hercegovine i Union banka provode program povoljnog kreditiranja mladih na način da je Federalna vlada za kreditiranje u 2020. godini izdvojila 15 miliona KM, a Union banka 10 miliona KM. Ovaj način davanja stambenih kredita primjenjuje se od 2018. godine. Osnovni uvjeti za dobijanje kredita u Union banci prikazani su u tabeli 4.

Pored nepostojanja specijalizovanih stambenih programa, naknade banaka za stambene kredite namijenjene mladima također nisu regulisane maksimalnim iznosom. Stoga se iznos bankarskih naknada razlikuje od banke do banke. Uslovi kreditiranja se dogovaraju sa bankom i u praksi je moguće da bolji uslovi rezultiraju premium paketima usluga čije cijene nisu ograničene. Također, zvanična statistika o prosječnom iznosu bankarskih naknada nije dostupna.⁷³

2. 3. 3. Subvencije kantona i općina za kupovinu prve nekretnine u saradnji sa bankama

Općina Novi Grad Sarajevo sa partnerskom bankom BBI nudi mogućnost mladima koji nisu riješili stambeno pitanje da to učine pod povoljnim uslovima finansiranja uz subvenciju kamatne stope od 3% koju će finansirati općina godišnje u prvih pet godina otplata kredita. Prijaviti se mogu pojedinci i bračni parovi do 35 godina starosti, sa prebivalištem na području općine Novi Grad u posljednje tri godine. Primaocima ove vrste subvencije, općina će plaćati kamatu od 3% u narednih 5 godina. BBI banka je u 2020. godini za ove potrebe obezbijedila 6,3 miliona KM, dok je Općina Novi Grad u budžetu za ovu godinu izdvojila 100.000 KM za subvencionisanje profitne marže za prvih pet godina otplate finansiranja.

⁷¹ Federalno Ministarstvo finansija (93.38%) i drugi manji dioničari s 5% i više udjela s pravom glasa, dostupno na: <https://unionbank.ba/o-nama>

⁷² Dostupno na: [Općina Novi Grad Sarajevo](#).

⁷³ Na primjer Hrvatska Narodna banka: Usporedba bankovnih naknada dostupno na: [Usporedite bankovne naknade - HNB](#).

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Uslovi najmoprimca	Kreditni uslovi	Drugi uslovi
Stanovnici opštine Novi grad najmanje 3 godine	Maksimum kreditnog iznosa 120,000 KM	Kupovina stana na teritoriji općine Novi Grad
Starosna dob do 35 god. i rješavanje stambenog pitanja po prvi put	Maksimalni period otplate je 20 godina	Kandidati moraju ispunjavati i druge uslove za kredite koje postavlja BBI Sarajevo, u skladu sa zakonskim, podzakonskim i internim aktima banke.

Tabela 5: Osnovni uslovi pozajmice u BBI banci

U Tuzlanskom kantonu, Ministarstvo za kulturu, sport i mlade, objavljuje javni poziv za subvencionisanje kamata na stambene kredite za mlade. U okviru ovog programa utvrđeni su precizni kriterijumi za bodovanje koji se odnose na godine starosti, obrazovanje, imovinski cenzus, uspješne rezultate u oblasti nauke, umjetnosti, sporta i kulture, te broj članova porodičnog domaćinstva.

Jedan od značajnih resursa na tržištu nekretnina su stanovi u vlasništvu općina. Ranija analiza je pokazala da je većina stambenih jedinica korištena u svrhu zbrinjavanja osoba u stanju socijalne potrebe.⁷⁴ Sve socijalno ugrožene kategorije treba da imaju pristup općinskim stanovima. Međutim, više puta je isticano da se u Sarajevu stanovi velike vrijednosti u centru grada iznajmljuju javnim ličnostima i općinskim funkcionerima uz potpuno neopravdane tržišne naknade.⁷⁵ Kada je riječ o mladima kao jednoj od ugroženih kategorija, sarajevske općine imaju gotovo beznačajan program.⁷⁶ Stoga je potrebno revidirati procedure za dodjelu općinskih stanova.

2. 3. 5. Rezultati istraživanja o ulozi bankarskog sektora

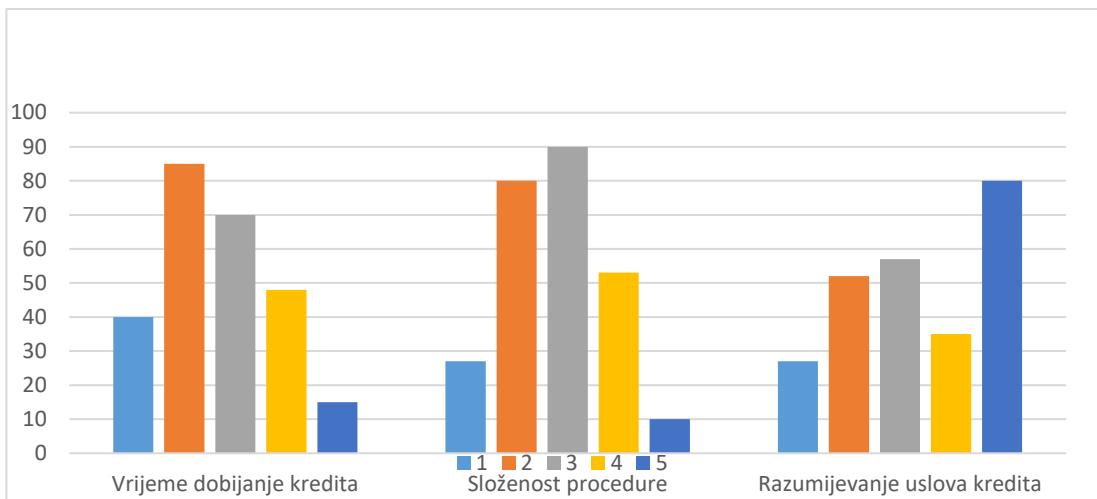
Rezultati istraživanja o ulozi bankarskog sektora pokazuju da većina ispitanika smatra da vrijeme za dobijanje kredita nije dovoljno brzo, što odgovara odgovorima o složenosti procedure. Oslanjajući se na prethodno, većina ispitanika je složenost postupka ocijenila ocjenama 2, 3 i 4. Statističke razlike između ocjena 2-5 i 3-5 za prve dvije tvrdnje su značajne s obzirom na obim istraživanja i ukupan broj ispitanika. Za posljednje pitanje većina ispitanika tvrdi da razumije uslove kredita.

⁷⁴ Detaljnije: [istrazivanje.pdf \(censorba.org\)](http://istrazivanje.pdf (censorba.org))

⁷⁵ Ibid.

⁷⁶ Ibid.

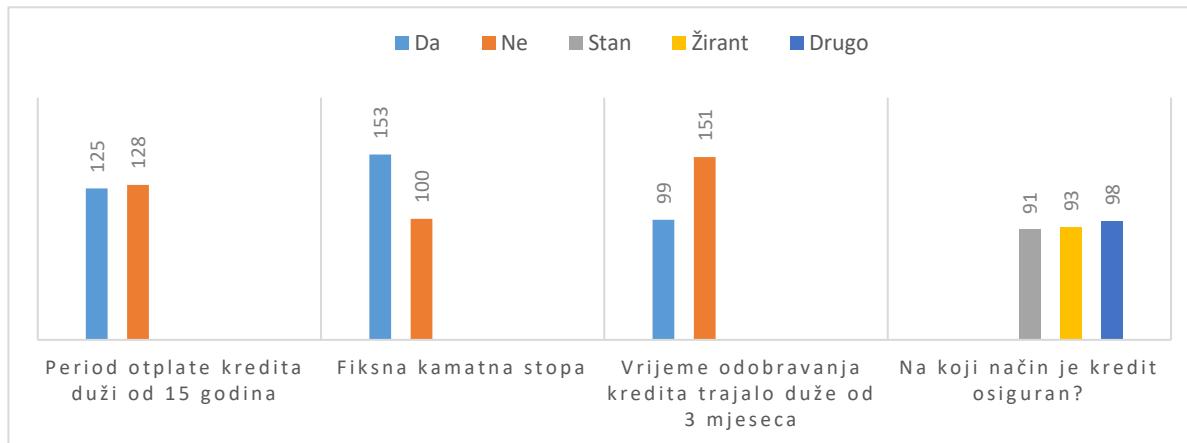
STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu



Grafikon 4: Procjena saradnje s bankama

2. 3. 6. Rezultati istraživanja o uslovima kredita – kamatna stopa, rok otplate kredita i vrijeme odobravanja kredita

Većina ispitanika pristali su da otplate kredit uz fiksnu kamatnu stopu. Mali procenat ispitanika, bez značajne statističke razlike, plaćavat će kredit duže od 15 godina. Složenost procedure koja je uočena tokom odobravanja kredita uočljiva je kod manjeg broja ispitanika. Procedura odobravanja kredita za većinu ispitanika bila je kraća od tri mjeseca. Statistički podaci dobijeni istraživanjem koji uključuju kamatnu stopu, otplatu kredita i vrijeme odobravanja kredita prikazani su na slici 6. Kao način obezbeđenja kredita, 32,3% ispitanika navodi stan, 33% žirante, a 34,8% drugi način osiguranja kredita.



Grafikon 5: Istraživanje rezultata o uslovima kredita

2. 3. 7. Zaključak

Sa izuzetkom dvije banke, bankarski sektor u Federaciji Bosne i Hercegovine nema posebne programe stambenog zbrinjavanja mladih. Ponuda i tražnja u ovom sektoru formiraju se u skladu sa tržišnim uslovima, procjenama banaka o kreditnoj sposobnosti klijenata i makroekonomskim pokazateljima bez razrađenih programa na makro nivou. Stoga su u ovom sektoru neophodne izmjene i dopune nadležnih organa.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Neki od načina korekcije su:

- a) uspostavljanje programa subvencioniranja kredita kao oblika makroekonomiske dopune tržištu nekretnina⁷⁷
- b) implementacija obaveze isporuke Evropskog standardizovanog informacionog lista (ESIS). Prilikom davanja obavezujuće ponude, kreditor je, prema propisima EU, dužan da klijentu uruči ESIS. Ovaj standardni dokument je osmišljen tako da klijentu pruži najbolji mogući pregled uslova hipotekarnog kredita u ponudi.⁷⁸ Slična obaveza u pogledu sadržaja postoji i prema članu 15. Zakona o zaštiti korisnika finansijskih usluga u Federaciji Bosne i Hercegovine.⁷⁹ Primena standardizovanog ESIS obrasca će svojom formalnošću povećati nivo zaštite korisnika finansijskih usluga i učiniti ih više informisanim o uslovima kreditiranja.⁸⁰ Ovo bi također bio važan dio smanjenja asimetrije informacija B2C (business to consumer) transakcija,
- c) vođenje službene evidencije o visini bankarskih naknada od strane Centralne banke ili Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine radi transparentnog uvida u visinu naknada. Također, transparentnost bankarskih naknada je važna u kontekstu obračuna efektivne kamatne stope.

2. 4. Sistem poreznih olakšica

2. 4. 1. Porezni sistem u Bosni i Hercegovini

Porezni sistem u Bosni i Hercegovini je odraz složenog državnog sistema. Nadležnost u oblasti indirektnog oporezivanja u Bosni i Hercegovini je na državnom nivou, a u oblasti direktnih poreza nadležnost pripada entitetima. Postoje dva sistema raspodjele poreznih prihoda

- a) vertikalna raspodjela prihoda od indirektnih poreza između različitih nivoa vlasti i
- b) sistem slobodnog odvajanja prihoda (od direktnih poreza) gdje se svaki entitet samofinansira.⁸¹

Generalno, fiskalni federalizam u Bosni i Hercegovini je intrigantno pitanje, imajući u vidu aktuelne političke odnose i ustavni poredak države. Položaj centralne vlasti nije dovoljno jak da vodi kvalitetno makroekonomsko upravljanje, a Fiskalno vijeće Bosne i Hercegovine ima dva glavna nedostatka:

- a) politički uticaj
- b) nedovoljna koordinacija svih nivoa vlasti.

Zbog nedostatka koordinacije, porezne razlike između entiteta vremenom postaju sve izraženije, što dovodi do nelojalne porezne konkurenциje. Na primjer, sistem poreza na imovinu u Republici Srpskoj uređen je na drugačiji i ujedno složeniji način nego što je to slučaj u Federaciji Bosne i Hercegovine. Plaća se godišnje, a moguća je otpłata u dvije godišnje rate. Kao osnova za

⁷⁷ Npr. u Republici Hrvatskoj donesen je Zakon o subvencioniranju stambenih kredita koje građani uzimaju od banaka (Zakon o subvencioniranju stambenih kredita, Narodne novine br. 65/17, 61/18, 66/19). Subvencije se odvijaju preko Agencije za pravni promet i posredovanje nekretninama.

⁷⁸ Europa.eu. Ključne informacije za procjenu i upoređivanje ponuda, dostupne na: Hipotekarni zajmovi i krediti u EU: vaša prava - Vaša Evropa (europa.eu).

⁷⁹ Službene novine FBiH br 31/14.

⁸⁰ Anketa je uključivala pitanje zašto je klijent odabrao ponudu određene banke. Ponudu banke odabralo je 30,4% zbog vlastitog znanja i iskustva, 14,5% zbog preporuke prijatelja; 36% jer su dugogodišnji klijent te banke, 19% iz drugih razloga.

⁸¹ A. Stojanović, A. Helić, B. Stakić, Fiskalni sistemi, Sarajevo, 2016, str. 125.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

oporezivanje uzima se vrijednost nepokretnosti. Prema članu 4 stav 3 Zakona o porezu na nepokretnosti⁸², Skupštine opština i gradova dužne su da najkasnije do 31. januara tekuće godine u pisanoj formi dostave Poreznoj upravi pismenu odluku o visini nepokretnosti po zonama na svojoj teritoriji. Porez na nekretnine plaća se po stopi do 0,20%. Skupštine opština i gradova dužne su da donesu odluku o visini stope poreza na nepokretnosti na svom području do 31. decembra tekuće godine.

2. 4. 2. Olakšice za porez na nekretnine

2. 4. 2. 1. Porezne olakšice na državnom nivou

Kada je u pitanju tržište nekretnina, Zakon o porezu na dodanu vrijednost⁸³ (PDV) relevantan je u oblasti indirektnog oporezivanja. Uprava za indirektno oporezivanje je institucija na državnom nivou u Bosni i Hercegovini u čijoj je nadležnosti provedba zakonske politike i oporezivanja PDV-om. Poglavlje 9. Zakona o porezu na dodanu vrijednost reguliše oslobođanje od PDV-a.

Prema članu 25. Finansijske i novčane usluge, oslobođen je plaćanja PDV-a promet nepokretnosti, osim prvog prenosa prava svojine ili prava raspolaganja novoizgrađenom nepokretnošću. Iz toga proizilazi da se PDV plaća pri kupovini nekretnine samo u slučaju prvog sticanja vlasništva nad nekretninom, na primjer, prilikom kupovine stana u novogradnji u kojoj ste prvi vlasnik što podrazumijeva plaćanje PDV kompaniji koja je izgradila stan.

2. 4. 2. 2. Porezne olakšice u Federaciji Bosne i Hercegovine

U Federaciji Bosne i Hercegovine porez na promet nekretnina je u nadležnosti kantona. Iako je porez u nadležnosti kantona, novac od poreza na promet nekretnina prihod je općine ili grada u kojem se nekretnina nalazi. Porez na promet nekretnina plaća se po stopi od 5%. Definicija porezne osnovice u kantonalnim propisima nije ujednačena pa je npr. porezna osnova u Kantonu Sarajevo prometna vrijednost nekretnina; porezna osnova u Tuzlanskom kantonu je prometna vrijednost nekretnina i prava u trenutku nastanka porezne obaveze, odnosno ugovorenja prodajna cijena ako je veća od prometne vrijednosti. Prema nekim mišljenjima, sistem oporezivanja nekretnina koji će biti predstavljen u nastavku trebalo bi da se transformiše u sistem koji se primjenjuje u Republici Srpskoj.⁸⁴

Za potrebe ove studije, razmotrit će se sljedeći zakoni koji sadrže porezne olakšice:

- a) Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na poklone i nasljedstva u Kantonu Sarajevo⁸⁵,
- b) Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava Tuzlanskog kantona⁸⁶,
- c) Zakon o porezu na promet nekretnina Zeničko-dobojskog kantona⁸⁷,
- d) Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava u Srednjobosanskom kantonu⁸⁸
- e) Zakon o porezu na promet nekretnina Hercegovačko-neretvanskog kantona⁸⁹.

⁸² Službeni glasnik RS br. 91/15.

⁸³ Službene novine BiH br. 9/2005, 35/2005, 100/2008 i 33/2017.

⁸⁴ Sekretar Udruženja učesnika u prometu nekretnina pri Privrednoj komori Federacije BiH I. Barbarić za portal Cicko, dostupno na: <https://www.cicko.ba/stanje-na-trzistu-nekretnina-u-bih-je-neuredjeno/>, posjećeno: 03.12.2020.

⁸⁵ Službene novine KS br 28/18.

⁸⁶ Službene novine TK br 11/2001, 13/2001, 13/2003, 3/2013, 12/2016, 11/2018 i 13/2019. Dostupno na: [PUFBiH](#).

⁸⁷ Službene novine ZDK br. 6/09. Dostupno na: 1af1b-zakon-o-porezu-na-promet-nekretnina-6-09.pdf (pufbih.ba).

⁸⁸ Službene novine SBK br. 4/99, 1/00, 16/04, 10/06, 14/11. Dostupno na adresi: SKM_405220021215260 (pufbih.ba)

⁸⁹ Službene novine HNK br. 8/00, 5/04 i 11/08. Dostupno na: KM_224e-20171128101802 (pufbih.ba).

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Zakon o porezu na promet nekretnina i porezu na poklone i nasljeđe u Kantonu Sarajevo sadrži dvije vrste oslobođenja od plaćanja poreza na promet nekretnina, a to su:

- a) izuzeća određenih kategorija
- b) izuzeća za ekonomski aktivnosti.

Prema članu 15. Zakona o porezu na promet nekretnina i porezu na poklon i nasljeđstvo u Kantonu Sarajevo, državljanin BiH do 38 godina starosti, sa prebivalištem na području Kantona Sarajevo, bez nekretnine u vlasništvu, koji kupuje po prvi put stan ili kuću u kojoj se rješava stambeno pitanje, oslobađa se poreza na promet nepokretnosti za površinu do 30 m² za prvog člana domaćinstva i za svakog sljedećeg člana domaćinstva se uvećava za 15 m², što se smatraju supružnik i njihova maloljetna djeca. Također, članom 16. istog zakona propisano je da se porez na promet nepokretnosti ne plaća za novoizgrađeni objekat kada se proda prvom kupcu, za koji je plaćen porez na dodanu vrijednost.

Prema članu 6. stav 15. Zakon o porezu na promet nepokretnosti i prava Tuzlanskog kantona porez na promet nekretnina ne plaća kupac - mladi bračni par, koji po prvi put rješava stambeno pitanje i koji nisu vlasnici, odnosno posjednici ili nisu bili vlasnici, odnosno posjednici nepokretnosti koje su služile ili služe za stanovanje. Mladi bračni par neće plaćati porez na promet nekretnina na prenos vlasništva nad nekretninama do 70 m² stambenog prostora. Isto kao u Kantonu Sarajevo, stav 13. istog člana propisuje da se porez na promet nekretnina ne plaća kada je novoizgrađeni stan u prometu između obveznika registrovanog za obavljanje građevinske djelatnosti i kupca.

Za razliku od prethodna dva kantona, Zeničko-dobojski i Srednjobosanski kanton imaju drugačiji sistem poreznih olakšica. Prema članu 6. stav 1. tačka c Zakona o porezu na promet nekretnina Zeničko-dobojskog kantona porez na promet nekretnina se ne plaća kada se izvrši prva prodaja još nenaseljene novoizgrađene stambene zgrade ili novoizgrađenog stana kao poseban dio zgrade, odnosno novoizgrađeni poslovni objekat ili novoizgrađeni poslovni prostor kao poseban dio zgrade. Sličan sistem poreznih olakšica postoji i u Srednjobosanskom kantonu. Porez na promet nekretnina u Srednjobosanskom kantonu se ne plaća kada se izvrši prvi prijenos vlasništva na novoizgrađenoj stambenoj zgradi ili stanu kao posebnom dijelu zgrade ako je prodavac pravno lice. Navedeni uvjet postoji u Hercegovačko-neretvanskom kantonu uz propisivanje roka od dvije godine od primopredaje objekta.

2. 4. 3. Rezultati istraživanja o sistemu poreznih olakšica

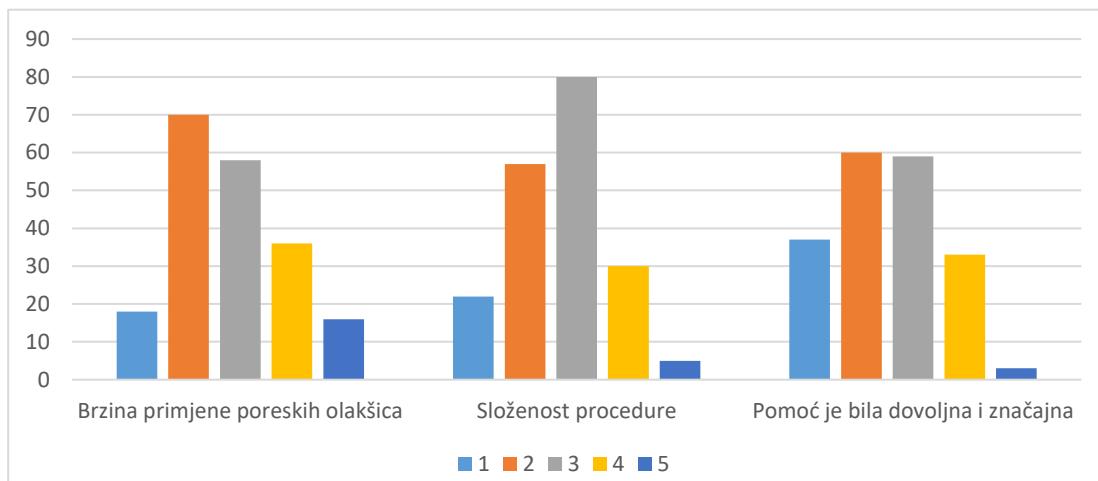
Većina ispitanika nije upoznata sa poreznim olakšicama za rješavanje stambenog pitanja mlađih.

Od onih koji su upoznati sa poreznim olakšicama, njihova primjena je ocijenjena na sljedeći način na grafikonu 8. Većina ispitanika smatra da brzina implementacije poreznih olakšica nije dovoljno brza. Oslanjajući se na prethodno, većina ispitanika je složenost postupka ocijenila ocjenama 2 i 3. Za posljednje pitanje većina ispitanika je ocijenila izdašnost i značaj



STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

pomoći ocjenama 1, 2 i 3. *Argumentum a contrario* pomoć nije bila dovoljna i značajna prema većini ispitanika.



Grafikon 7: Rezultati istraživanja – procjena poreznih olakšica

2. 4. 4. Povrat dijela kamate

Oporezivanje dohotka u FBiH je u nadležnosti entitetskog nivoa. Prema članu 24. stav 8. Zakona o porezu na dohodak u Federaciji Bosne i Hercegovine⁹⁰ ako obveznik prvi put rješava stambeno pitanje, a na njegovo ime ne postoji upisana nekretnina, ima mogućnost povrata dijela kamate od strane Porezne uprave po osnovu povrata poreza na dohodak. Pregled plaćene kamate za prethodnu godinu porezni obveznik dobiva u banci u kojoj otplaćuje kredit. Priznaje se puni iznos kamate plaćene u godini za koju se podnosi obrazac godišnje prijave poreza na dohodak. Bitno je istaći stav Federalnog ministarstva finansija da prostor ne smije biti veći od 120 m².

2. 4. 5. Zaključak

Posljedično, u nedostatku kvalitetnog makroekonomskog upravljanja, postoje razlike u poreznim olakšicama za rješavanje stambenog pitanja mladim. Razlike između kantonalnih zakona ogledaju se, između ostalog, u poreznim olakšicama. Obim poreznih olakšica predviđenih u Kantonu Sarajevo i Tuzlanskom kantonu sadrži dva osnova. Prvi slijedi okvir koji je uspostavljen državnim zakonom o porezu na dodanu vrijednost, a drugi omogućava porezne olakšice za mlade prema površini stana. U ostalim analiziranim kantonima, utvrđeno izuzeće slijedi samo okvir utvrđen državnim zakonom o porezu na dodanu vrijednost. Stoga je uočljiva pojавa nelojalne porezne konkurenkcije kao rezultat različitog tretmana stanovanja mladih. Postojanje razlika se može korigovati adekvatnim makroekonomskim upravljanjem i koordinacijom. Također, teorijski se argumentuje i predlaže kao bolje rješenje u odnosu na postojeće svrsishodnost prenošenja nadležnosti na državni nivo u oblasti direktnih poreza.⁹¹

⁹⁰ Službene novine FBiH br 10/08, 9/10, 44/11, 7/13, 65/13.

⁹¹ Vidi više: L. Ramić, Fiskalni federalizam između teorije i prakse u Bosni i Hercegovini, Fondacija Centar za javno pravo, 2019, dostupno na: [Lejla_Ramic2-Fiskalni_federalizam_izmedju_teorije_i_prakse_u_BiH.pdf \(fcjp.ba\)](http://Lejla_Ramic2-Fiskalni_federalizam_izmedju_teorije_i_prakse_u_BiH.pdf).

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Pored navedenog, prijedlog je bio i ukidanje poreza na promet nekretnina i uvođenje poreza na vlasništvo nekretnina, što bi prema pojedinim procjenama bilo bolje rješenje. Porez na vlasništvo nad nekretninama plaćao bi se godišnje i predstavljačko bi veću pogodnost za poreznog obveznika. Navedeno bi uključivalo i beneficije za mlade koji su riješili stambeno pitanje. Predloženi sistem bi se zasnivao na sistemu poreza na imovinu u Republici Srpskoj. 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.⁹² Za 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 prethodno spomenute nelojalne porezne konkurenkcije.

Imajući u vidu prikazane rezultate istraživanja o poznavanju poreznih olakšica, bilo bi svršishodno pripremiti vodič o poreznim olakšicama pri kupovini prve nekretnine, koji bi sadržavao podatke o vrsti olakšica i načinu njihovog ostvarivanja.

2. 5. Zakup kao način rješavanja stambenog pitanja mladih

Samo 11% ispitanika, prema anketi, rješavalo je stambeno pitanje putem zakupa. Rješavanje stambenog pitanja kroz podstanarstvo je neprivlačno za mlade. Uz prethodnu tvrdnju se vezuju sljedeće okolnosti:

- a) uspostavljanje kontrole u domenu zakupa kada se fizičko lice pojavljuje kao zakupodavac je izazovno, jer bi trebalo uključivati, između ostalog, zaključivanje pismenog ugovora i plaćanje poreza,
- b) nedostatak utvrđene politike zakupa pod povoljnim uslovima,
- c) generalno, percepcija mladih ljudi koji ne smatraju zakup trajnim rješenjem stambenog pitanja.

U poređenju sa tržistem komercijalnih stanova, tržiste iznajmljivanja stanova je manje razvijeno. Postoji nekoliko nedostataka na ovom tržištu: nedostatak makroekonomске intervencije, relevantni zakon u oblasti oporezivanja ili prava zakupa ima nedostatke ili ne postoji, teško je zaštititi interes obe strane; nesigurnost za iznajmljivanje stanova itd.⁹³

2. 5. 1. Usputstavljanje kontrole u politici izdavanja kada se kao zakupodavac pojavljuje fizičko lice

Porez na imovinu je u nadležnosti kantona. Porezni obveznik, između ostalog, je fizičko ili pravno lice koje izdaje stambenu zgradu ili stan. Iznos porezne obaveze za iznajmljivanje stana plaća se u sljedećim iznosima:

Kanton	Iznajmljena stambena zgrada ili stan
Kanton Sarajevo	4 KM/m ²
Unsko-sanski kanton	2 KM/m ²
Tuzlanski kanton	1 KM/m ²
Zeničko-dobojski kanton	0,75 KM/m ²
Posavski kanton	1KM/m ²

⁹² Sekretar Udruženja sudionika u prometu nekretnina pri Privrednoj komori Federacije BiH I. Barbarić za portal Cicko, dostupan na: <https://www.cicko.ba/stanje-na-trzistu-nekretnina-u-bih-je-neuredjeno/>, posjećeno: 03.12.2020.

⁹³ Xi Li, Public Rental Housing Development in China, magisterska teza, Stockholm 2011., dostupno na: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:457062/FULLTEXT01.pdf>, posjećeno: 14.12.2020.

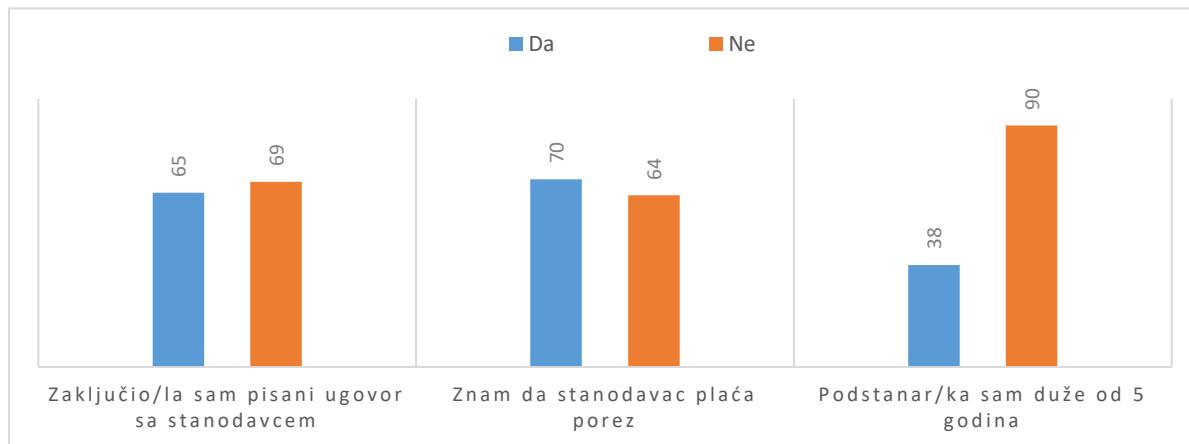
STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Srednjobosanski kanton	0,50 KM/m ²
Hercegovačko-neretvanski kanton	-
Kanton 10	2,50 KM/m ²
Zapadno-hercegovački kanton	3 KM/ m ²
Bosansko-podrinjski kanton Goražde	3 KM/ m ²

Tabela 6: Iznos poreza na imovinu

Prihodi ostvareni po osnovu imovinskih prava (zakupnina, iznajmljivanje i sl.) regulisani su federalnim zakonom o porezu na dohodak i na godišnjem nivou ovaj porez se plaća u iznosu od 10% na ostvareni prihod. Nadalje, prema članu 38. Zakona o porezu na dohodak u Federaciji Bosne i Hercegovine⁹⁴ obveznik koji započne davanje u zakup i iznajmljivanje pokretne i nepokretne imovine (osim onih koji izdaju kuće, stanove, sobe i krevete za putnike i turiste koji plaćaju boravišnu taksu), dužan je nadležnoj ispostavi Porezne uprave prijaviti početak obavljanja djelatnosti davanja u zakup i iznajmljivanja, kao i ostvarivanje prihoda u roku od osam dana od dana početka obavljanja djelatnosti, odnosno od dana ostvarivanja prihoda. Akontacija poreza na prihod od imovine koja se ostvaruje naplatom zakupnine i najamnine plaća se mjesečno u iznosu od 1/12 godišnjeg iznosa utvrđenog za prethodni porezni period po osnovu porezne prijave porezniog obveznika. Porezno zakonodavstvo ne predviđa olakšice i starosna grupa zakupca ne utiče na visinu porezne obaveze.

Prva dva pitanja iz ankete ticala su se postojanja pisanih ugovora i plaćanja poreza. Postojanje pisanih ugovora štiti obje strane, a plaćanje zakupnine je zakonska obaveza. Razlike u odgovorima na ova pitanja nisu statistički značajne, ali ukazuju na pojavu nepostojanja pisanih ugovora i neplaćanja poreznih obaveza.



Grafikon 8: Rezultati istraživanja – uslovi zakupa

2. 5. 2. Nedostatak uspostavljene politike zakupa pod povoljnim uslovima

Generalno, primjetan je nedostatak politika za rješavanje pitanja stanovanja putem zakupa. Jedna od politika koja je postojala u ovom domenu bila je u Kantonu Sarajevo. U aprilu 2014. godine objavljen je javni poziv kojim investitori, vlasnici novoizgrađenih objekata, mogu dati u zakup stambenu jedinicu na period od 10 godina, nakon čega bi investitori bili obavezni da zaključe

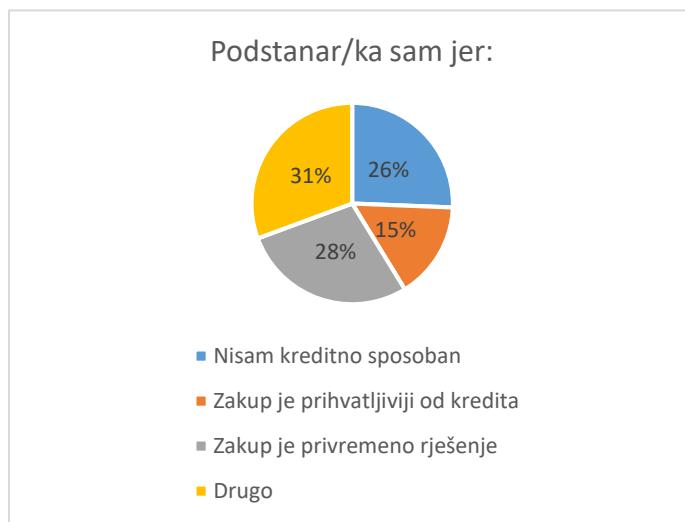
⁹⁴ Službene novine FBiH br 10/08, 9/10, 44/11, 7/13, 65/13.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

kupoprodajni ugovor sa kupcem. Nema podataka da je realizacija projekta nastavljena u narednim godinama.

2. 5. 3. Zakup se ne smatra trajnim rješenjem stambenog pitanja

Mladi ne smatraju zakup trajnim rješenjem stambenog pitanja. To potvrđuju i rezultati ankete prema kojoj samo 15% ispitanika smatra da je zakup bolje rješenje od višegodišnjeg kredita. Većina ispitanika su podstanari, jer nisu kreditno sposobni ili zakup predstavlja privremeno rješenje.



Grafikon 9: Razlozi za zakup

2. 5. 4. Zaključak

Ključni nedostaci u rješavanju stambenih pitanja mladih putem zakupa ogledaju se u nedostatku kontrole nad ovim segmentom tržišta. Porezno zakonodavstvo ne predviđa olakšice ako su zakupci mladi ljudi. 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 rješenja⁹⁵ i pomoći mladima koji rješavaju stambeno pitanje putem zakupa. Predloženi načini predstavljaju moguće pravce djelovanja u ovoj oblasti, a koji će zakup učiniti privlačnijim mladima.

⁹⁵ Komentar autora: na primjer Politika regulacije najamnine, dostupno na: [Rent regulation - Local Housing Solutions](#), posjećeno: 14.12.2020.

3. STRUKTURA NABAVKE SA ASPEKTA ARHITEKTURE

3. 1. Uvod

Prema Programu Ujedinjenih nacija za životnu sredinu iz 2012. godine, gradovi zauzimaju 3% planete Zemlje i koriste 75% prirodnih resursa.⁹⁶ S obzirom na kontinuirano širenje urbanih područja, posebno posljednjih decenija, predviđa se da će do 2050. godine 80% ukupnog stanovništva planete Zemlje živjeti u gradovima.

3. 2. Trenutna situacija na tržištu i predložena rješenja

Ponuda nekretnina u Kantonu Sarajevo svodi se na izbor nove, stare ili samostalne gradnje. Svaka od ovih opcija ima svoje prednosti i nedostatke.

Novoizgrađeni objekti se uglavnom nalaze izvan centra i uglavnom su građeni od nekvalitetnih materijala sa lošim dispozicijskim rješenjima. Novogradnju karakterišu stambene jedinice minimalne veličine sa velikim brojem prostorija. U takvim stambenim jedinicama nalazimo spavaće sobe od po 6 m², što je iznad svih parametara koji definišu spavaću sobu u odnosu na kvadraturu. Ako pogledamo novoizgrađene stambene jedinice u centru grada, one uglavnom imaju veću cijenu kvadrata.

Postoje dva načina za izgradnju novih objekata u centru grada. Prvo rješenje je rekonstrukcija starih objekata, a drugo rješenje je interpolacija nove zgrade u već izgrađeni niz objekata, odnosno broj objekata različitih stilskih karakteristika. Kvalitet novoizgrađenih objekata u centru ne razlikuje se previše od kvaliteta objekata koji se nalaze na periferiji. Jedina prednost koja diktira cijenu je lokacija.

Obim prometa novoizgrađenih stanova nastavio je rasti znatno bržim tempom nego prethodne godine, a najveći promet zabilježen je u posljednjem kvartalu 2019. godine. Površina prodatog stambenog prostora novogradnje porasla je za 20,1%. dok je broj prodanih stanova povećan za 23,4% u odnosu na 2018. Rast prodaje novoizgrađenih stambenih nekretnina dijelom je podstaknut i većom ponudom na tržištu novoizgrađenih stanova koji se nalaze na manje atraktivnim urbanim lokacijama, te su stoga pristupačniji.

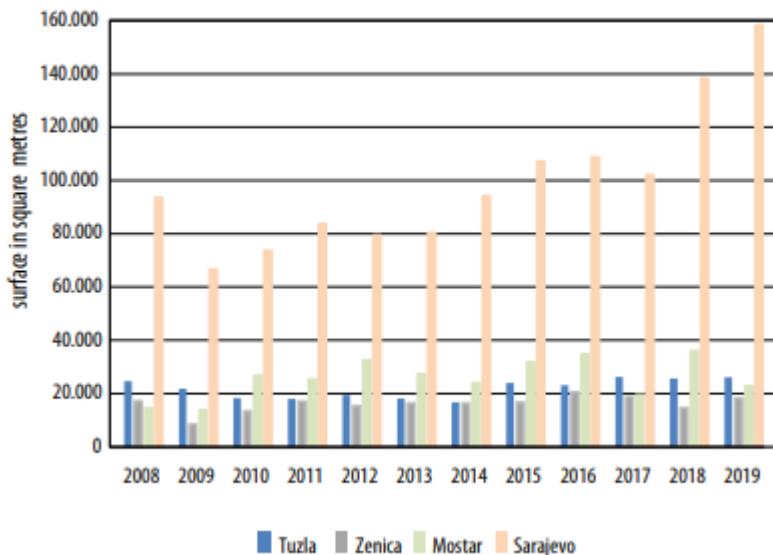
Ponuda stambenih jedinica vezanih za starogradnju obuhvata objekte koji su već duže vrijeme u upotrebi. Uglavnom se radi o stambenim objektima građenim za vrijeme austrougarske vlasti ili objektima izgrađenim početkom 60-ih godina prošlog stoljeća. Izgrađeni su od već dotrajalih materijala, koji uglavnom prilikom kupovine zahtijevaju intervenciju u vidu renoviranja i prilagođavanja. Stara zgrada u centru grada ima stalnu tržišnu vrijednost, visoko je cijenjena i tražena. Objekti su u većini slučajeva izgrađeni od kvalitetnijih materijala i imaju veću mogućnost adaptacije. Kolektivne stambene jedinice, starije zgrade, koje se nalaze na periferiji grada Sarajeva, mogli bi se prilagoditi potražnji tržišta, na primjer nadogradnjom, uz poštovanje zakonske procedure te općine u kojoj se zgrada nalazi. Da su cijene prilagodljive, takvi objekti bi postali atraktivni na tržištu. Takav primjer kolektivnih stambenih jedinica nalazimo u naseljima kao što su Grbavica i Dobrinja. Zgrade su najčešće niže etaže sa pretežno dvovodnim krovovima.

⁹⁶ F. Ćatović, A. El-Sayeed, I. Zejnić, Realna primjenljivost ekološki prihvatljivih materijala i tehnologija u izgradnji energetski efikasnih zgrada u BiH, Šibenik, 2017, dostupno na:

https://www.researchgate.net/publication/322888960_Realna_primjenljivost_ekoloski_prihvatljivih_materijala_i_tehnologija_u_izgradnji_energetski_efikasnih_zgrada_u_BiH, posjećeno: 09.11.2020.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

Prema izvještaju o finansijskoj stabilnosti Centralne banke za 2019. godinu, ostvaren je veći obim prometa starih građevinskih nekretnina u odnosu na prethodne godine. U odnosu na 2018. godinu, obim prometa nekretnina po staroj gradnji, mjerен površinom prodatog stambenog prostora, veći je za 5%.⁹⁷



Grafikon 10: Indeks cijena nekretnina, godišnja prosječna vrijednost, 2008 = 100
Izvor: Centralna banka Bosne i Hercegovina, Izvještaj o finansijskoj stabilnosti za 2019 str. 23.

Stambeni objekti za kolektivni život, u Sarajevu i Tuzli, građeni su uglavnom za vrijeme socijalističkog režima 1960-ih godina. Tada je cilj bio izgraditi što više stambenih jedinica na što manjem prostoru. Kao takvi, preživjeli su razne prirodne i društvene devastacije, posebno tokom vojnih sukoba prije 25 godina. Zgrade su uglavnom zakrpljene, a u rijetkim slučajevima potpuno renovirane. Posljedice društvenih dešavanja najočitije su na fasadama ovih zgrada.

U objektima kolektivnog stanovanja sukobi između vlasti i vlasnika ne nalaze rješenje za ovakve i slične probleme. Vlasti rijetko preduzimaju akcije sanacije objekata, stanari pasivno čekaju bolja vremena, dok zgrade propadaju oštećene zubom vremena. Dotrajale fasade i krovovi vremenom uzrokuju materijalnu i fizičku štetu do potpunog uništenja. Veliki broj objekata na području Sarajeva, npr. sarajevska naselja Grbavica i Dobrinja i dalje su svjedoci posljedica ratnog razaranja grada. Fasade zgrada su dosta oštećene i zahtijevaju renoviranje (vidi sliku 11).

⁹⁷ Ibid.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu



*Slika 11: Zvornička ulica, Sarajevo – Posljedice rata vidljive na zgradama
otprilike 25 godina nakon završetka rata*

U praksi se suočavamo sa masivnim trendom nadogradnje kolektivnih stambenih jedinica. Zgrade sa dvovodnim krovovima mogu se nadograditi dogradnjom potkrovnih etaža ili cijelih stambenih etaža ukoliko zakonske procedure regulacionih planova dozvoljavaju maksimalnom dozvoljenom gradnjom u prostoru. U tim slučajevima uslijedila bi posljedična obnova fasade zgrade, ispitivanje nosivosti konstrukcije i potražnje za stambenim jedinicama. Na slikama 12 i 13 vidimo primjere nadogradnje u naselju Grbavica, koje nije prošlo zakonsku proceduru radi dobijanja građevinske dozvole. Nadograđeni sprat nije utopljen po propisima, kao ni ceo objekat. Ovi objekti mogu poslužiti kao primjeri loše i nepravilno izvedene nadogradnje objekata.



*Slika 12: Zagrebačka ulica, naselje Grbavica, Sarajevo – Primjer zgrade sa oronulom strukturu fasade,
neodgovarajućom nadogradnjom i огромnim energetskim gubicima*

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu



Slika 13: Grbavička ulica, Sarajevo – Zgrada sa lošem nadograđenim potkovljem

Nadogradnje treba da budu ekološki prihvatljive sa materijalima koji stvaraju zdravo okruženje. Istovremeno, trebalo bi da odgovara vremenu u kojem nastaju.

3. 3. Arhitektonska i ekološka pitanja socijalnog stanovanja

Gradovi koji su nastali i razvili se duž rijeka, u dolinama, imaju tendenciju da se šire uzdužno. Sa aspekta arhitekture i izgradnje, sadašnji izgled Kantona Sarajevo je u lošem stanju. Neplansku, bespravnu gradnju i grejnu sezonu u zimskom periodu prepoznali smo kao neke od najvećih problema. Jedna od najvažnijih zakonskih odredbi treba da bude izričita zabrana gradnje visokih zgrada i objekata koji su izgrađeni vertikalno u pravcu strujanja vjetra, tj. uz korito rijeke.

Osim problema orijentacije, prirodne ventilacije i prirodnog osvjetljenja, veliki problem u građevinarstvu je upotreba toksičnih materijala, koji se ne mogu reciklirati. Sa tim materijalima prostorija je hermetički zatvorena.

U hermetički zatvorenim objektima sa vještačkim materijalima, vazduh je zagađen i neprovjetravan, pa postaje toksičan. Takvi prostori stvaraju pogodno okruženje za razvoj gljivica, grinja i drugih patogena. Činjenica je da je zbog vrlo slabog poznавanja odgovornih lica iz fizike napravljeno 90% građevinskih grešaka, a u fasadu se ugrađuje stiropor zbog nepoznavanja osnovnih zakona fizike.

„Utopljavajući“ objekte termoizolacijom, u Bosni i Hercegovini koristi se praksa hermetičkog zatvaranja fasade zgrade bez ugradnje ventilacionih sistema ili savremenih sistema rekuperacije. Hermetički zatvoreni prostori, sa vještačkim materijalima, još su jedan od razloga sve većeg broja objekata sa SBZ (sindromom bolesne zgrade), jer je u tim prostorima vazduh zagađen i neprozračen i postaje veoma opasan po život. Ovaj sindrom predstavljaju zgrade koje imaju veliki broj stanova i gdje je najviše stanova samo sjeverne orientacije.

Činjenica je da je brza, nekvalitetna i ekonomična gradnja naša realnost, a ovakvi objekti su prilično česti na našem tržištu.

Objekti su građeni tako da ne zadovoljavaju osnovne urbanističke propise kao što su: udaljenost objekata, nepovoljna orijentacija i eksponicija, spratnost. Posebnu pažnju treba posvetiti odabiru materijala za korištenje. Loš primjer je izgradnja osnovne konstrukcije objekta od montažnih betonskih elemenata i kao najveći faktor u stvaranju nezdravih prostora, PVC stolarija koja je nepropisno postavljena i onemogućava ventilaciju. Nažalost, u ovom trenutku individualne

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

stambene zgrade, po uzoru na kolektivno stanovanje, građene su sa istim nedostacima i protivno svim propisima.

U izgradnji se koriste neadekvatni materijali koji ne zadovoljavaju već utvrđene kriterijume zaštite objekta od požara. Jedan od najvažnijih problema je nedostatak ventilacije u garažama. Sve navedeno je opravdano najvećom mogućom ekonomskom dobiti.

Jedan od najvećih ekoloških problema grada Sarajeva je sistem grijanja, koji nije ujednačen za cijeli grad. Prema zvaničnim statistikama i izvještajima, od oko 210.000 domaćinstava u Kantonu Sarajevo, skoro 52.000 stanova grije se na prirodni plin, a oko 51.000 na centralno grijanje koje opskrbljuje „Toplana Sarajevo”.⁹⁸ Ostala domaćinstva se uglavnom griju na čvrsta goriva, drva, ugalj i u malom procentu na pelet. Sagorijevanje čvrstih goriva uzrokuje veliko zagađenje zraka, posebno zimi.

Postojale su ideje za izgradnju toplovoda na relaciji Termoelektrana Kakanj-Sarajevo, kojim bi se „Toplana Sarajevo“ snabdijevala sa 90%. Studija o izgradnji toplovoda predstavljena je 2017. godine. Međutim, nakon analize projekta došlo se do nekoliko zaključaka. Nakon izgradnje toplovoda Kakanj-Sarajevo, postojala bi vjerovatnoća da bi se kvalitet zraka dodatno pogoršao na području Sarajeva, a cijena grijanja toplane bila bi minimalno snažena. Drugi važan nedostatak bi bila zavisnost od uvoza ruskog gasa i veliki gubici u transportu.

3. 4. Energetski efikasni objekti

Na našim prostorima, još iz vremena bivše Jugoslavije, poznat je pristup izgradnji energetski efikasnih objekata. Nažalost, danas je takav pristup zanemaren, jer je najvažniji ekonomski profit. Dakle, ulaganja su svedena na minimum, izgrađena u najkraćem mogućem roku i ostvarena brza dobit. Energetska efikasnost, kao što je već poznato, može se postići poboljšanjem toplotne zaštite omotača zgrade, boljom pokrivenošću zgrade, dobrom ventilacijom, geotermalnim grejanjem i hlađenjem, korišćenjem sunčeve energije i mnogim drugim.

Dosadašnja istraživanja su pokazala da je za svaki euro uložen u energetsku efikasnost, u kratkom vremenskom periodu, moguće povratiti uloženo sa mnogo većom dobiti.

U Bosni i Hercegovini postoji ogroman potencijal za razvoj proizvodnje od ekološki prihvativih građevinskih materijala, kao i materijala iz obnovljivih izvora. Međutim, primjena takvih materijala je gotovo zanemariva. Građevinski materijali koji koriste drvo, kamen, vunu, slamu, glinu, kao osnovnu sirovинu, imaju nizak stepen industrijske prerade i kao takvi se uglavnom koriste samo u dekorativne svrhe.⁹⁹

Ideja o uređenju stambenih zgrada (zelene fasade i krovovi), koja ima sve veću praksu u evropskim gradovima, teško nalazi svoju implementaciju u Bosni i Hercegovini i rijetko se realizuje u gradovima naše zemlje. Zelenilo, kao dio zgrada, smanjuje gradsku buku i smanjuje djelovanje toplotnih ostrva.

Kada je u pitanju korištenje prirodnih izvora energije, kao što je pasivno i aktivno korištenje energije sunca i vjetra, u Bosni i Hercegovini nema pomaka. Isti je slučaj i sa sistemima grijanja i ventilacije, a sve se to odražava i na projektovanje objekata. Arhitekte zanemaruju aspekte

⁹⁸ Uporedi: Studija opravdanosti snabdijevanja toplinskom energijom iz TE Kakanj područja do/i Sarajevo, konzorcij Mašinski fakultet Sarajevo, Bosna-S and ENOVA, 2016.

⁹⁹ Čatović, El-Sayeed, Zejnić, Realna primjenljivost ekološki prihvativih materijala i tehnologija u izgradnji energetski efikasnih zgrada u BiH.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

energetske efikasnosti, a veliku pažnju poklanjaju veličini zgrade i vizuelnom efektu. Za ovakvu situaciju možemo kriviti investitore, koji nisu dobro informisani i žele da ostvare što veći profit i privlače kupce, ali i arhitekte koji ne poštuju svoju etičku obavezu. Izgradnja objekata u Bosni i Hercegovini, uz dominantnu upotrebu prirodnih materijala, budućnost je, ne samo naše zemlje već i cijelog svijeta.

3. 5. Stambeno pitanje mladih

U tradicionalnim bosanskim porodicama vrlo su često jake porodične veze. U nedostatku poslovnih prilika i finansijske stabilnosti, mladi ljudi u Bosni i Hercegovini se ne usuđuju da uzimaju kredite. Prema zvaničnim procjenama, u BiH živi 1.354.000 mladih, od čega je 777.000 u dobi od 15 do 29 godina. Samo 7% mladih je samozaposleno, 2% onih koji žive kao podstanari i 5% onih koji žive u stanu ili kući u njihovom vlasništvu.¹⁰⁰ Preračunato u apsolutne brojke, to znači da trenutno oko 15.000 mladih ljudi u BiH živi kao podstanari i plaća stanarinu po tržišnim uslovima.

Potrebu za samostalnošću često pronalaze u procesu nadogradnje sprata roditeljske ili porodičnekuće, uglavnom bez adekvatnog urbanističko-arhitektonskog rješenja. Postoji problem „divlje gradnje“ koji je posebno izražen u prigradskim naseljima.

Većina mladih u Bosni i Hercegovini planira sklapanje bračne zajednice i proširenje porodice, što je u ovoj situaciji vrlo pogodno za demografsku ekspanziju i rast nataliteta. Međutim, glavni problem je stambeno pitanje. Problem nastaje zbog ograničenih ili nepostojećih finansijskih mogućnosti. Potrebno je obezbijediti ambijent za mlade ljude, u kojima će stvarati porodice, stvarati svoj dom i dobre uslove za život, a time i zaustaviti masovno iseljavanje mladih iz naše zemlje.¹⁰¹

Mladi, tek vjenčani parovi neće biti subvencionirani za kupovinu stana u Tuzlanskom kantonu, jer nisu izgrađeni stambeni objekti za mlade. Fond Kantona Sarajevo mogao bi biti dobar primjer ostalim kantonima gdje bi na sličan način mogli pomoći mladima u rješavanju stambenog pitanja.

Na području Kantona Sarajevo postoje dva fonda kojima se posljednjih 20 godina grade stambeni objekti za boračke i šehidske porodice. U posljednjih nekoliko godina uključili su i mlade ljude.

Kandidat, koji želi da dobije odobrenje za rešavanje stambenog pitanja mladih, mora da ispunjava sledeće uslove:

- da ima između 18 i 35 godina u vrijeme podnošenja prijave,
- da je državljanin Bosne i Hercegovine,
- da je boravio na području Kantona Sarajevo u posljednje tri godine prije podnošenja zahtjeva.

Osim toga, uslovi su da kandidat nema riješeno stambeno pitanje, da nije bio vlasnik stana ili kuće koju je pravnim poslom otudio, da prodavac stana ili kuće nije roditelj, brat kandidata ili sestra, ili bračni brat ili sestra kandidata.

Što se tiče objekata izgrađenih u svrhu socijalnog stanovanja, Fond Kantona Sarajevo za izgradnju stanova je u periodu od 2008. do 2017. godine opremio lokacije: Dobrinja V (Općina Novi Grad), Rosulje II (Općina Vogošća) i Banovac (Općina Iljaš). Na području Dobrinje do sada je prodato 208 stambenih jedinica, u Vogošći 146, dok 23 objekta koriste stanovnici ugroženog

¹⁰⁰ "Mladi trebaju omladinsku politiku", Analiza položaja mladih i omladinskog sektora u BiH, Sarajevo, 2008.

¹⁰¹ „Studija o mladim ljudima u Bosni i Hercegovini“, dostupno na: <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/sarajevo/15288.pdf>, posjećeno: 23.11.2020.

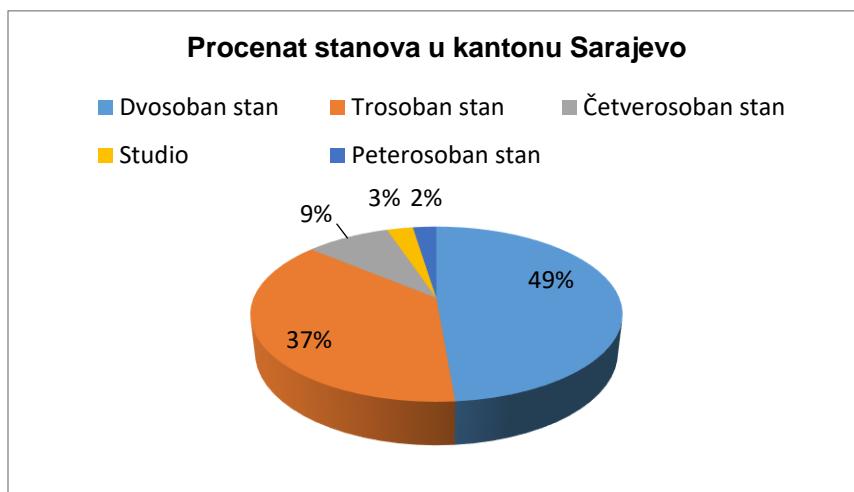
STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

dijela Svrake. Po uzoru na Fond Kantona Sarajevo, grad Goražde je počeo sa realizacijom projekata zbrinjavanja prvobitno boračke populacije i raseljenih lica, a potom je izgrađeno nekoliko stambenih objekata za mlade. Grad Bihać je obezbijedio i fond koji je obezbijedio 26 stambenih jedinica za ratne invalide I i II kategorije, u periodu od 2015. do 2019. godine.

U Sarajevu i Tuzlanskom kantonu Centar za podršku organizacijama je početkom 2020. godine proveo istraživanje, a ispitanici su bili mlađi ljudi. Većina mlađih odgovorila je da svoje stambeno pitanje planira rješiti kupovinom stana u novoizgrađenom objektu (63,7%) veličine između 70-80 m² (41,1%). Situacija na tržištu nije najbolja, uglavnom ispitanici nisu bili zadovoljni ponudom.

Kupnja stana u starijoj zgradbi, promjena dispozicije i rekonstrukcija postojeće zgrade je mnogo racionalnija opcija. Gradnjom nekvalitetnih objekata narušavamo kvalitet života u gradu na više nivoa.

Ako pratimo trend potražnje za stanovima, u odnosu na veličinu stana, dosadašnje analize na području Kantona Sarajevo pokazale su sljedeće vrijednosti prikazane na grafikonu.



Grafikon 14: Procenat stanova u kantonu Sarajevo

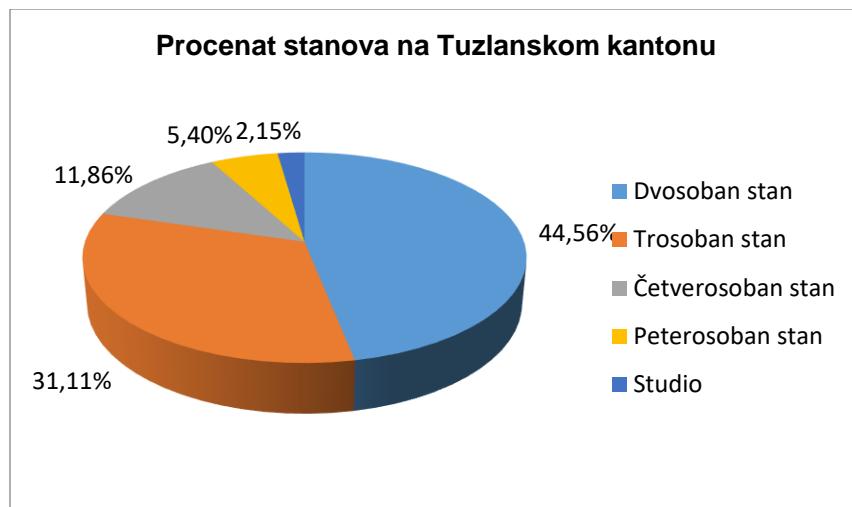
Statistički, iz prikazanog dijagrama možemo zaključiti da su u Kantonu Sarajevo najtraženiji dvosobni stanovi. Slijede trosobni stanovi. Četverosobni stanovi su manje traženi, ali ipak više u odnosu na garsonjere i petosobne stanove. Petosobni stanovi su nepristupačni, zauzimaju velike površine, ali su porodice danas mnogo manje nego ranije.¹⁰²

Slična situacija je i u Tuzlanskom kantonu, najtraženiji na tržištu su dvosobni stanovi, zbog pristupačnije cijene, a gotovo polovina građana odlučuje se za kupovinu dvosobnog stana. Trosobni stanovi su također prilično česti. Mali broj građana odlučuje se za kupovinu većih stanova, četverosobnih i petosobnih. Garsonjere su, kao i u Kantonu Sarajevo, najmanje tražene, zbog visoke cijene u odnosu na kvadraturu. Tačan procenat stanova prikazan je na grafikonu 2.

¹⁰² Census in Bosnia and Herzegovina (2013). Available on:

<https://www.popis.gov.ba/popis2013/knjige.php?id=5&fbclid=IwAR2SWHsSBe63e67lhsOjhKThLVer3Y9HCJj185elyW31SPTbsULqQKMGJLM>, accessed: 23.11.2020.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu



Grafikon 15: Procenat stanova na Tuzlanskom kantonu

U oba kantona situacija je približno ista, ili vrlo slična. U Kantonu Sarajevo, kao i u Tuzlanskom kantonu, površina dvosobnih stanova može varirati od 30 m² do 60 m². Trosobni stanovi su uglavnom veličine od 61 m² do 80 m², dok su stanovi od 81 m² do 150 m² najčešće četverosobni.

Prema analizama prikupljenim na popisu stanovništva koji je obavljen u Bosni i Hercegovini 2013. godine, vidljivo je da građani u općini Kanton Sarajevo, kao i u Tuzlanskom kantonu, uglavnom žive u stambenim jedinicama za individualno stanovanje (kuća, stan), tačno, 99,88% živi pojedinačno. Manje od 0,2% opština živi u ostalim tipovima jedinica za kolektivni život (npr. Studentski dom, imigracioni centri, hoteli, itd.).¹⁰³

3. 6. Odnos etažnih vlasnika i upravitelja

Za razliku od individualnog stanovanja, kolektivno stanovanje se vezuje za stanovanje u zgradama, tačnije u stanovima gde se svaki korisnik povezuje sa stanom kao svojim stambenim prostorom, ali ne i sa čitavom zgradom, što je slučaj sa stanovanjem u kući.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih stanovanju sa dodatnim prostorijama koje po pravilu čine jednu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Vlasnik stana se zove etažni vlasnik i svoja prava stiče zakonskim propisima kupnjom etažne jedinice. Etažna svojina je pravo svojine na posebnom dijelu zgrade koje nastaje i ostaje usko vezano za relevantni suvlasnički dio (idealni dio) nekretnine.

Nekretnina je dio površine zemljišta, zajedno sa svime što je trajno povezano sa zemljištem, bilo na površini ili ispod njega, osim ako zakonom nije drugačije određeno. Vlasnici etažnih stambenih jedinica imaju svoja prava i obaveze. Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade regulišu etažni vlasnici međuvlasničkim ugovorom. U zavisnosti od veličine etažne jedinice, vlasnik po zakonu stiče vlasništvo nad zajedničkim dijelovima zgrade (zajedničke instalacije zgrade, zajednički uređaji u zgradi i drugi zajednički dijelovi zgrade). On/ona postaje i suvlasnik dijela zemljišta na kojem se nalazi zgrada u kojoj posjeduje imovinu. Suvlasništvo i upravljanje zajedničkim dijelovima stambenih zgrada

¹⁰³ Ibid.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

uređeno je u Federaciji BiH Zakonom o stvarnim pravima¹⁰⁴ i Zakoni o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na nivou kantona.

Etažni vlasnik je dužan da brine i održava stan u ispravnom stanju, kao i instalacije, posebno električne, unutrašnje plinske instalacije, vodovod, kanalizaciju, centralno grijanje, etažno grijanje i sanitарne uređaje, kako ne bi došlo do pravljenja štete vlasnicima drugih etažnih posjeda.

Kolektivno stanovanje zahtijeva donošenje kolektivnih odluka od strane svih ili većine članova istog kolektiva kako bi se poboljšao kvalitet života zajednice. U zgradi koja ima tri ili više vlasnika stanova, vlasnici stanova moraju izabrati samo jednog predstavnika. Predstavnik vlasnika stanova je lice koje vlasnici stanova biraju na skupštini na period od četiri godine.

Predstavnik zgrade je osoba koja vodi brigu o zgradi (prijavljuje kvarove, hitne intervencije, manje popravke, promjene vlasnika itd.) Predstavnik vlasnika stanova je veza između zgrade i vlasnika stanova sa upraviteljem javne zgrade. Predstavnik vlasnika stanova je važan za upravitelja javne zgrade kada je u pitanju izvođenje svih potrebnih radova i obaveza na zgradi. Upravitelj je za svoj rad odgovoran vlasnicima stanova preko ovlaštenog predstavnika. Dobar odnos između predstavnika i upravitelja je preduslov dobre saradnje.

Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade je u javnom interesu, ali i u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

¹⁰⁴ Službene novine FBiH, br. 66/2013, 100/2013.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

ZAKLJUČCI

BiH je složena država, sa vrlo slabim nadležnostima, podijeljena na dva entiteta i Brčko distrikt BiH. Federacija BiH je entitet koji se sastoji od deset kantona. U BiH ne postoji pravni niti institucionalni okvir, ni na državnom ni na entitetskom nivou, koji bi definirao pitanja iz oblasti stambene politike u najširem smislu riječi. S druge strane, svaki od nivoa ima određene dodirne tačke i pravni okvir u kojem može djelovati da doprinese poboljšanju stanovanja i života u BiH. Većina pitanja iz ove oblasti regulisana je različitim zakonima i podzakonskim aktima, čije je donošenje uglavnom u Republici Srpskoj u nadležnosti entiteta, dok je u Federaciji BiH u zajedničkoj nadležnosti entiteta i kantona.

Jedan od glavnih uzroka je naslijede socijalizma – u periodu tranzicije (poslijeratni period) veliki dio stanovništva je „otkupio“ stanove koji su bili u državnom (društvenom) vlasništvu po veoma niskim cijenama. Tako su nosioci tzv. „stanarskog prava“ postali vlasnici stanova, što znači da je potreba za iznajmljivanjem stanova ostala relativno mala, ali prilagođena potrebama tržišta. Od ostalih faktora svakako se može izdvojiti svijest i mentalitet stanovništva: kao „dom za formiranje porodice“ prihvata se samo stan koji je u vlasništvu; nekretnine se smatraju finansijskom sigurnošću itd. Osim toga, veliki dio iznajmljenih stanova nije uredno evidentiran, niti se sklapaju formalni ugovori o zakupu koji bi strankama dali veću sigurnost i pravnu zaštitu. Također, postoji neadekvatna i nepovoljna zakonska regulativa i/ili rad inspekcijskih organa. Zakonski i podzakonski akti koji regulišu ovu oblast (porezni propisi, porezne olakšice, privremeni boravak i boravište i sl.) ne podstiču davanje stanova u zakup i/ili njihovo pravilno ugovorno regulisanje, kao ni registraciju kod nadležnih organa. Vlasnici i zakupci trpe posljedice toga, što ima direktne negativne socijalne, ekonomске, pravne i finansijske implikacije.

Najšira oblast, kada je u pitanju stanovanje, je oblast socijalnog stanovanja, odnosno svih segmenata stanovanja kroz koje javna vlast interveniše kroz socijalnu politiku. Upravo u ovoj oblasti se javljaju najveće razlike između razvijenih i manje razvijenih zemalja. U BiH ne postoji cjelovita stambena politika i sve što se radi su individualne i nekoordinirane intervencije. 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 realizovati. zajedno ili odvojeno, po kantonima ili koordinira federalna vlada.

Kada je u pitanju ekonomski aspekt tržišta nekretnina, na osnovu makroekonomskih pokazatelja i pokazatelja karakteristika tržišta nekretnina, može se ocijeniti da je tržište stambenih nekretnina u Bosni i Hercegovini u fazi ekspanzije.¹⁰⁵ Osnovne karakteristike ovog tržišta u Federaciji Bosne i Hercegovine prema zvaničnim podacima su: a) rast broja kupoprodajnih ugovora, b) rast cijena, c) rast kredita i d) prisustvo elemenata neelastičnosti tražnje. Generalno, promjene na tržištu nekretnina, kao što su kretanja cijena nekretnina, a posebno kretanja cijena stambenih nekretnina, važni su pokazatelji ukupne ekonomске aktivnosti u zemlji.¹⁰⁶

Što se tiče kamatnih stopa, one su nastavile da imaju blagi trend pada, što je omogućilo povoljno zaduživanje kod banaka. Stambeni krediti su u 2019. godini zabilježili rast od 11,7%, a njihovo učešće u ukupnim kreditima stanovništvu iznosilo je 19,8%. Prosječna ponderisana kamatna

¹⁰⁵ Centralna banka Bosne i Hercegovine, Izvještaj o finansijskoj stabilnosti za 2019. godinu, str. 23, dostupno na: Izvještaji o finansijskoj stabilnosti (cbbh.be), pristupljeno: 14.12.2020.

¹⁰⁶ Ibid.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

stopa na stambene kredite u 2019. godini iznosila je 3,65%.¹⁰⁷ Funkcioniranje Centralne banke Bosne i Hercegovine kao valutnog odbora ostavlja joj uzak prostor za djelovanje u odnosu na slobodne centralne banke. Imajući u vidu pristup jednoj monetarnoj mjeri, uticaj na kamatne stope je također drugačiji u odnosu na druge centralne banke i njihove mogućnosti da kamatne stope određuju putem tržišta novca, ali s druge strane funkcionisanje Centralne banke kao valutnog odbora donosi sigurnost i stabilnost valute potrebne u bosanskohercegovačkom kontekstu. Također, odluka o korištenju obavezne rezerve nije isključivo prepuštena procjenama monetarnih stručnjaka, već je i političko pitanje.

Kada je u pitanju bankarski sektor u Federaciji Bosne i Hercegovine, on nema posebne programe stambenog zbrinjavanja za mlade sa izuzetkom dvije banke. Ponuda i tražnja u ovom sektoru formiraju se u skladu sa tržišnim uslovima i makroekonomskim pokazateljima bez razrađenih programa na makro nivou. Stoga su u ovom sektoru neophodne izmjene i dopune nosioca ekonomsko-političkih ovlasti. Neki od načina dopune i korekcije su: a) uspostavljanje programa subvencionisanja kredita kao oblika makroekonomske dopune tržištu nekretnina; b) implementacija obaveze isporuke Evropskog standardizovanog informacionog lista (ESIS). Prilikom davanja obavezujuće ponude, kreditor je, prema propisima EU, dužan da klijentu uruči ESIS. Ovaj standardni dokument je dizajniran da klijentu pruži najbolji mogući pregled uslova hipotekarnog kredita u ponudi. Slična obaveza u pogledu sadržaja postoji i prema članu 15. Zakona o zaštiti korisnika finansijskih usluga u Federaciji Bosne i Hercegovine. Primjena standardizovanog ESIS obrasca će svojom formalnošću povećati nivo zaštite korisnika finansijskih usluga i učiniti ih više informisanim o uslovima kreditiranja. Ovo bi također bio važan dio smanjenja asimetrije informacija B2C (business to consumer) transakcije, c) vođenje službene evidencije o visini bankarskih naknada od strane Centralne banke ili Agencije za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine.

Analiza kantonalnih propisa ukazala je na razlike u domenu direktnog poreza - poreza na promet nekretnina. U nedostatku kvalitetnog makroekonomskog upravljanja u oblasti porezne politike, postoje razlike u poreznim olakšicama za stanovanje mladih. Stoga je uočljiva pojava nelojalne porezne konkurenkcije kao rezultat različitog tretmana stanovanja mladih. Ove razlike se mogu ispraviti adekvatnim makroekonomskim upravljanjem i koordinacijom. Teorijski se argumentuje i predlaže kao bolje rješenje u odnosu na postojeća svrshodnost prenošenja nadležnosti na državni nivo u oblasti direktnih poreza.

Drugi prijedlog je bio ukidanje poreza na promet nekretnina i uvođenje poreza na vlasništvo, što bi prema pojedinim procjenama bilo bolje rješenje. Porez na vlasništvo nad nekretninama plaćao bi se godišnje i predstavljačao bi veću pogodnost za poreznog obveznika. Svakako da bi navedeni prijedlog zahtijevao entitetsku koordinaciju i usklađivanje kako bi se izbjegle negativne pojave poput nelojalne porezne konkurenkcije.

Imajući u vidu prikazane rezultate istraživanja o poznavanju poreznih olakšica, bilo bi svrshodno pripremiti vodič o poreznim olakšicama pri kupovini prve nekretnine, koji bi sadržao podatke o vrsti olakšica i načinu njihovog ostvarivanja.

Ključni nedostaci u rješavanju stambenih pitanja mladih kroz iznajmljivanje ogledaju se u nedostatku kontrole nad ovim segmentom tržišta. Porezno zakonodavstvo ne predviđa olakšice ako su zakupci mladi ljudi. Ujedno, državni programi nisu trajno fokusirani na ovakav način

¹⁰⁷ Ibid.

STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

rješavanja stambenog pitanja. Jedna od mogućih promjena je uvođenje poreznih olakšica kroz izmjene zakonskog okvira ako su stanari mladi, s proaktivnom ulogom vlasti u obliku programskih rješenja te pomoći mladima koji rješavaju stambeno pitanje putem zakupa, odnosno najma.

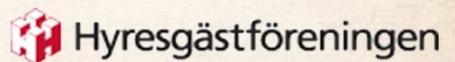
STAMBENO TRŽIŠTE U BOSNI I HERCEGOVINI
s posebnim osvrtom na Sarajevo i Tuzlu

LITERATURA

1. A. Pejdah, S. Džanić, E. Osmanbegović, E. Nazibegović, J. Tadić-Husanović, N. Aščerić, Dom za sve 2017., CENSOR, Tuzla, 2017.
2. Analiza položaja mladih i omladinskog sektora u BiH, Ministarstvo Civilnih poslova BiH, Sarajevo, 2008.
3. Agencija za bankarstvo Federacije Bosne i Hercegovine. Informacije o subjektima bankarskog sistema Federacije Bosne i Hercegovine na dan 30.06.2020.
4. Popis stanovništva u Bosni i Hercegovini, Agencija za statistiku BiH, 2013.
5. Ustav BiH, 1995.
6. D. Softić-Kadenić, Vlasničko-pravni položaj žena na nekretninama koje čine (van)bračnu stečevinu i uloga notara u jačanju njihovog položaja, CENZOR, Tuzla, 2019.
7. Evropska socijalna povelja (revidirana), COE, 1996.
8. F. Ćatović, A. El-Sayeed, I. Zejnilović, Realna primjenljivost ekološki prihvatljivih materijala i tehnologija u izgradnji energetski efikasnih zgrada u BiH, Šibenik, 2017.
9. Savezna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Izvještaj o tržištu nekretnina Federacije BiH za 2018. godinu.
10. Savezna uprava za geodetske i imovinsko-pravne poslove. Izvještaj o tržištu nekretnina Federacije BiH za 2019. godinu.
11. Agencija za promociju stranih ulaganja Bosne i Hercegovine. Bankarske i finansijske usluge, Bankarske i finansijske usluge, 2020.
12. H. Išerić, Raspodjela nadležnosti prema Ustavu BiH, Sveske za javno pravo, Sarajevo 28/2017, str. 14 i dalje.
13. M. Bećić, M. Hebib, Istraživanje o rješavanju stambenog pitanja studenata putem zakupa stanova, CENZOR, Sarajevo-Tuzla, 2018.
14. M. Bryx, Sistemska pristup tržištu nekretnina, Poltex, Varšava, 2006.
15. M. Hebib, Općinski stanovi u Gradu Sarajevo i mogućnosti korištenja u kontekstu rješavanja stambenog pitanja mladih, CENZOR, Tuzla, 2019.
16. M. Kokorović-Jukan, J. Okičić, M. Hadžić, M. Hebib, Strateški pristup poticanju stambenog zbrinjavanja mladih za Kanton Sarajevo i Tuzlanski kanton, CENZOR, Tuzla, 2020.
17. M. Kokorović-Jukan, J. Okičić, M. Hebib, Stanogradnja za mlade - Program za društveno poticanje stanogradnje u BiH, Forum Lijeve Inicijative, Sarajevo, 2018.
18. M. Povlakić, Nadležnost notara u Bosni i Hercegovini, Zbornik radova Pravnog fakulteta u Zagrebu 63, br. 2, 2013.
19. Studija opravdanosti snabdijevanja toplinskom energijom iz TE Kakanj do/i Sarajevo, konzorcij Mašinski fakultet Sarajevo, Bosna-S i ENOVA, 2016.
20. X. Li, Razvoj javnih stanova za iznajmljivanje u Kini, magistarski rad, Stokholm 2011.

“Studija “Stambeno tržište u Bosni i Hercegovini” je veoma kvalitetan doprinos specijalističkoj literaturi u oblasti stanovanja u Bosni i Hercegovini. Autori su predstavili veoma složenu situaciju u ovoj oblasti iz različitih aspekata, istakli su postojeće probleme i sačinili preporuke za njihovo rješavanje.”

**dr Mehmed Hadžić, prof.
Univerzitet u Sarajevu – Pravni fakultet**



Projekat HOLICOB je u potpunosti podržan od strane Švedske međunarodne razvojne agencije (SIDA) i Olof Palme međunarodnog centra (OPC). SIDA i OPC nisu učestvovali u kreiranju ovog dokumenta i nemaju stav prema izraženim idejama.