

02

DEMOGRAFIJA I PORODICA

Zakon o priuštivom stanovanju mladih i porodica Unsko-sanskog kantona

Oblast	Demografija i porodica
Status	Prijedlog, prije skupštinske procedure
Lista	Željko Komšić – Za građansku državu – DF/GS
Izbori	Opći izbori 04.10.2026. · izborna jedinica 201

Predlaagači

- 22 Ibrahim Veladžić
- 14 Amir Tahić

broj22.ba

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
UNSKO-SANSKI KANTON
SKUPŠTINA UNSKO-SANSKOG KANTONA

Na osnovu člana 11. tačka n) Ustava Unsko-sanskog kantona – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 1/04 i 11/04) i nadležnosti kantona u oblasti stambene politike, socijalne politike i finansiranja kantonalnih djelatnosti, Skupština Unsko-sanskog kantona, na sjednici održanoj _____ 2026. godine, donosi

Z A K O N
O PRIUŠTIVOM STANOVANJU MLADIH I PORODICA
UNSKO-SANSKOG KANTONA

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.
(Predmet)

- (1) Ovim zakonom uređuje se kantonalna politika priuštivog stanovanja, osnivanje Fonda priuštivog stanovanja, modeli podrške, bodovnik, zabrana spekulacije, finansiranje, evidencija i nadzor.
- (2) Zakon se primjenjuje na stanove, kuće i stambene jedinice na području Unsko-sanskog kantona.

Član 2.
(Cilj)

- (1) Cilj je omogućiti mladima i porodicama s djecom prvi krov u Kantonu, vratiti prazne javne stanove u upotrebu i vezati stambenu podršku za ostanak, a ne za preprodaju.
- (2) Zakon ne obećava stan svakom podnosiocu u prvoj godini. Obavezuje vlast na javnu listu, višegodišnji fond i zabranu preusmjeravanja sredstava u tekuću potrošnju.

Član 3.
(Značenje pojmova)

- (1) Mlada osoba je lice koje u trenutku podnošenja zahtjeva nije navršio 40 godina.
- (2) Mlada porodica je zajednica u kojoj barem jedan partner nije navršio 40 godina, ili porodica s maloljetnim djetetom bez obzira na starost roditelja ako nemaju stan u svojini.
- (3) Prvi stan je stambena jedinica koju podnosilac ni član njegovog domaćinstva nemaju u svojini na teritoriji BiH, osim udjela manjeg od 1/4 u porodičnoj kući roditelja u kojoj ne stanuju.
- (4) Priuštiv najam je najam koji ne prelazi 30% redovnih mjesečnih primanja domaćinstva.
- (5) Javni stambeni fond su stanovi i kuće u vlasništvu Kantona, općine, grada, javnog preduzeća, zavoda ili fonda, uključujući objekte koji su Fondu ustupljeni na korištenje najmanje 15 godina.

(6) Deficitarni kadar ima značenje iz Zakona o demografskoj revitalizaciji USK, odnosno iz godišnje liste koju objavi ministarstvo nadležno za rad.

Član 4.

(Načela)

Politika se vodi po načelima: prvi krov prije investicije; javnosti liste; zabrane spekulacije; ravnomjerne raspodjele po općinama; veze s demografskom politikom; zaštite najboljeg interesa djeteta; i obaveze stanovanja, ne posjedovanja radi rente.

II. NOSIOCI I FOND

Član 5.

(Nadležnost)

- (1) Skupština usvaja ovaj zakon, četverogodišnji program stanovanja i godišnji izvještaj.
- (2) Vlada predlaže program, imenuje upravni odbor Fonda i donosi bodovnik.
- (3) Ministarstvo nadležno za stambenu politiku, a ako takvo nije izdvojeno — ministarstvo nadležno za prostorno uređenje i privredu, u saradnji s ministarstvom socijalne politike, provodi zakon.

Član 6.

(Fond priuštivog stanovanja)

- (1) Osniva se Fond priuštivog stanovanja Unsko-sanskog kantona kao poseban budžetski račun i evidencija imovine, bez nove zgrade i bez paralelne uprave.
- (2) Fondom rukovodi Ministarstvo. Upravni odbor ima pet članova: ministar, predstavnik finansija, predstavnik općina, predstavnik mladih i jedan nezavisni stručnjak. Članovi ne primaju naknadu iz Fonda.
- (3) Administracija ne smije preći 4% godišnjeg obima Fonda.

Član 7.

(Imovina Fonda)

- (1) U Fond ulaze: stanovi Kantona namijenjeni ovom zakonu; stanovi koje općina, grad ili javno preduzeće ustupe na najmanje 15 godina; sredstva budžeta; namjenski krediti; donacije; prihod od najma i otkupa.
- (2) Općina koja ustupi stan ili zemljište ima prednost u raspodjeli jedinica na svojoj teritoriji, u srazmjeri s ustupljenim fondom.
- (3) Zabranjena je prodaja imovine Fonda trećim licima van modela otkupa iz ovog zakona.

Član 8.

(Registar praznih stanova)

- (1) U roku 90 dana svi budžetski korisnici, javna preduzeća i zavodi dostavljaju Ministarstvu popis stambenih jedinica u svom vlasništvu: adresa, površina, stanje, da li se koristi.
- (2) Ko ne dostavi popis, ne može u narednoj godini dobiti kapitalna sredstva Kantona.

(3) Registar se ažurira svakih šest mjeseci. Javni su zbirni podaci po općini, ne adrese korisnika.

III. MODELI PODRŠKE

Član 9.

(Model A — najam s otkupom)

- (1) Fond daje stan u najam licu koje ispunjava uslove iz člana 3. i nema riješeno stambeno pitanje.
- (2) Najamnina ne smije preći 30% redovnih primanja domaćinstva, niti biti niža od troška tekućeg održavanja i rezervi.
- (3) Nakon 60 mjeseci urednog najma i prebivališta u stanu, najmoprimac ima pravo otkupa po knjigovodstvenoj vrijednosti umanjenoj za 50% do tada plaćene najamnine, a najmanje po cijeni koja pokriva ulaganje Fonda.
- (4) Ako najmoprimac napusti Kanton, prestane koristiti stan kao prebivalište ili izda stan, ugovor se raskida. Stan se vraća Fondu. Plaćeni najam se ne vraća.

Član 10.

(Model B — subvencija prvog stana)

- (1) Podnosilac koji kupuje prvi stan ili kuću na području USK ostvaruje jednu od dvije mjere: jednokratnu subvenciju do 20% kupovne cijene, najviše 20.000 KM; ili subvenciju kamate do 3 procentna poena, najduže 60 mjeseci.
- (2) Površina se priznaje do 40 m² za samca, plus 10 m² po članu domaćinstva, najviše 80 m². Iznad toga subvencija se računa samo na priznatu površinu.
- (3) Subvencija se isplaćuje prodavcu, notar u depozit ili banci, nikad gotovinom podnosiocu.
- (4) U zemljišnim knjigama se upisuje zabilježba zabrane raspolaganja na 7 godina.

Član 11.

(Model C — obnova javnog fonda)

- (1) Fond obnavlja prazne i dotrajale javne stanove prije nego što planira novogradnju.
- (2) Novogradnja se odobrava samo ako u općini nema dovoljno obnovljivih jedinica ili ako je cijena obnove veća od 80% cijene novog jednakog stana.
- (3) Obnovljeni stan ulazi u model A.

Član 12.

(Model D — ruralna kuća)

- (1) Porodica koja ima ili stiće prebivalište u naselju koje nije sjedište grada ili općine ostvaruje grant do 15.000 KM za obnovu krova, stolarije, fasade, grejanja ili sanitarija stambenog objekta u kojem će živjeti.
- (2) Grant se isplaćuje po situacijama izvođaču ili putem ovjerenih računa, ne unaprijed u cijelosti.
- (3) Objekat ne smije biti evidentiran kao vikendica niti iznajmljivan turistima u roku od 7 godina.

Član 13.
(Zabrana kombinovanja na štetu drugih)

- (1) Isti podnosilac može koristiti samo jedan model za istu stambenu potrebu.
- (2) Model B i model D mogu se kombinovati samo ako se radi o kući u ruralnom području i ako ukupna podrška ne prelazi 25.000 KM.

IV. USLOVI, BODOVNIK I LISTA

Član 14.
(Opšti uslovi)

- (1) Podnosilac ima prebivalište u USK najmanje 12 mjeseci, ili status povratnika u smislu Zakona o demografskoj revitalizaciji.
- (2) Podnosilac i članovi domaćinstva nemaju stan u svojini, osim izuzetka iz člana 3. stav 3.
- (3) Podnosilac nije prodao stan u prethodnih 5 godina radi ulaska u program.
- (4) Iznos primanja nije uslov za model A i D. Za model B ukupna primanja domaćinstva ne smiju prelaziti četiri prosječne neto plaće u Kantonu.

Član 15.
(Bodovnik)

- (1) Rang lista se sastavlja po bodovima: 15 po maloljetnom djetetu, najviše 45; 20 za samohranog roditelja; 25 za deficitarni kadar zaposlen u USK; 15 za povratnika; 10 za ruralno prebivalište ili pismenu obavezu preseljenja na selo; 3 po godini na listi, najviše 15.
- (2) Vlasništvo drugog stana isključuje podnosioca. Udio u roditeljskoj kući u kojoj živi više porodica ne isključuje, ali donosi –10 bodova.
- (3) Bodovnik se ne smije mijenjati u toku otvorenog poziva.

Član 16.
(Javna lista)

- (1) Lista se objavljuje na portalu Fonda. Umjesto imena stoji šifra zahtjeva, broj bodova, općina i datum podnošenja.
- (2) Podnosilac vidi svoje ime iza prijave. Javnost vidi redoslijed.
- (3) Raspodjela mimo liste ništavna je, a odgovorno lice čini prekršaj.

Član 17.
(Kvota po općinama)

- (1) Najmanje 40% novih jedinica modela A i C u svakoj godini raspoređuje se van Bihaća i Cazina.
- (2) Ako u nekoj općini nema prijavljenih koji ispunjavaju uslove, kvota se prenosi naredne godine, ne preusmjerava po slobodnoj ocjeni.

V. ZABRANA SPEKULACIJE

Član 18.
(Obaveza stanovanja)

- (1) Korisnik je dužan u jedinici imati prebivalište i stvarno stanovati najmanje 9 mjeseci u kalendarskoj godini.
- (2) Zabranjen je podnajem, kratkoročno turističko iznajmljivanje i prijavljivanje trećih lica radi fiktivnog prebivališta.

Član 19.
(Zabrana raspolaganja)

- (1) Stan ili kuća stečeni uz podršku iz ovog zakona ne mogu se prodati, pokloniti, založiti radi drugog posla niti izdati u roku od 7 godina od dodjele, odnosno otkupa.
- (2) Izuzetak je razvod, smrt, teška bolest ili premještaj deficitarnog kadra unutar Kantona, uz saglasnost Fonda i uz povrat srazmjernog dijela podrške.
- (3) Povreda zabrane povlači povrat cjelokupne podrške s kamatom i gubitak prava na buduće programe.

VI. POSTUPAK

Član 20.
(Javni poziv)

- (1) Fond raspisuje javni poziv najmanje jednom godišnje. Poziv traje najmanje 30 dana.
- (2) Dokumentacija se predaje u općinskoj službi ili elektronski. Općina je dužna ovjeriti prijem istog dana.

Član 21.
(Rješenje i žalba)

- (1) Rang lista se objavljuje u roku 45 dana od zatvaranja poziva. Rješenje o dodjeli u roku daljnjih 30 dana.
- (2) Žalba se podnosi Vladi u roku 15 dana. Žalba odgađa dodjelu sporne jedinice, ne cijelog poziva.

VII. FINANSIJE I IZVJEŠTAVANJE

Član 22.
(Minimalni obim)

- (1) U prvoj godini primjene Fond ne može biti manji od 10 miliona KM gotovine, plus evidentirana imovina.
- (2) U narednim godinama mandata gotovinski iznos se ne smanjuje nominalno. Nepotrošeno se prenosi.
- (3) Zabranjeno je sredstva Fonda koristiti za plate van 4% administracije, reprezentaciju, vozila i političke manifestacije.

Član 23.
(Izvještaj)

Vlada do 31. marta podnosi Skupštini: broj jedinica po modelu i općini; broj na listi; prosječno čekanje; utrošak; broj povrata zbog spekulacije; broj obnovljenih praznih stanova. Izvještaj je javan isti dan.

VIII. NADZOR I PREKRŠAJI

Član 24.
(Nadzor)

Nadzor vrše Ministarstvo, Ministarstvo finansija i kantonalna revizija. Jednom godišnje obavezna revizija Fonda.

Član 25.
(Prekršaji)

- (1) Novčanom kaznom od 1.000 do 5.000 KM kaznit će se korisnik koji stan izda, napusti kao prebivalište ili navede netačan podatak o imovini.
- (2) Novčanom kaznom od 3.000 do 15.000 KM kaznit će se odgovorno lice koje dodijeli jedinicu mimo liste ili ne dostavi registar praznih stanova.
- (3) Uz kaznu slijedi povrat sredstava i, za korisnika, gubitak prava na 10 godina.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 26.
(Pravilnici)

Vlada u roku 60 dana donosi bodovnik, obrazac, ugovor o najmu s otkupom i pravila obnove. Ministar u istom roku pokreće portal i registar.

Član 27.
(Postojeći programi)

Otvoreni jednogodišnji programi stambenog zbrinjavanja mladih nastavljaju se do isteka, zatim ulaze u ovaj zakon. Već dodijeljena sredstva se ne oduzimaju.

Član 28.
(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od objavljivanja u „Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona“, a primjenjuje se od prvog dana trećeg mjeseca nakon stupanja na snagu.


PREDLAGAČ ZAKONA:
☉☉ Veladžić Ibrahim
PREDLAGAČ ZAKONA:
☉ Tahić Amir

OBRAZLOŽENJE

I. Pravni osnov

Pravni osnov sadržan je u članu 11. tačka n) Ustava Unsko-sanskog kantona i u isključivoj nadležnosti kantona za stambenu politiku prema Ustavu Federacije Bosne i Hercegovine. Zakon izvršava i član 19. Nacrta zakona o demografskoj revitalizaciji USK.

II. Razlozi za donošenje

Mladi ne odlaze samo zbog plate. Odlaze jer ne vide kako će u sljedećih pet godina zatvoriti stan bez roditeljske kuće ili kredita koji banka ne daje na kantonalnu plaću. U budžetu USK za 2026. za stambeno zbrinjavanje mladih stoji oko 520.000 KM, za višečlane porodice oko 250.000 KM. To je jednokratni natječaj, ne politika.

Nema javnog registra praznih stanova u vlasništvu kantona, općina, javnih preduzeća i fondova. Nema modela najma s pravom otkupa. Deficitarni kadar nema stambeni razlog da ostane. Nema zabrane preprodaje. Lista čekanja, ako postoji, nije javna.

Cilj nije da Kanton svakome kupi stan. Cilj je da prvi krov prestane biti razlog za odlazak i da se javni stanovi vrate u upotrebu.

III. Obuhvat rješenja

Zakonom se:

1. osniva Fond priuštivog stanovanja kao budžetski račun i evidencija imovine, bez nove uprave;
2. uvodi model A — najam s otkupom, s najamninom do 30% primanja i pravom otkupa nakon 60 mjeseci;
3. uvodi model B — subvencija prvog stana do 20% cijene, najviše 20.000 KM, ili subvencija kamate do 3 procentna poena pet godina;
4. uvodi model C — obnova praznog javnog fonda prije novogradnje;
5. uvodi model D — grant do 15.000 KM za obnovu kuće u naselju van sjedišta općine;

6. uvodi javni bodovnik i lista bez imena, s prednošću za dijete, samohranog roditelja, deficitarni kadar, povratnika i selo;
7. nalaže da najmanje 40% novih jedinica modela A i C ide van Bihaća i Cazina;
8. zabranjuje podnajem, turističko iznajmljivanje i raspolaganje u roku od 7 godina.

IV. Usklađenost s drugim propisima

Zakon se veže za Zakon o demografskoj revitalizaciji (pojam deficitarnog kadra, status povratnika, stambeni prioritet porodice s djetetom). Zabilješka zabrane raspolaganja upisuje se u zemljišne knjige. Subvencija se ne isplaćuje gotovinom podnosiocu. Javni podaci na listi ograničeni su na šifru, bodove, općinu i datum, u skladu sa zaštitom ličnih podataka.

V. Finansijski učinak

U prvoj godini Fond ne može biti manji od 10 miliona KM gotovine, plus evidentirana imovina. Radni okvir u četiri godine (mil. KM): obnova javnih stanova 26,0; subvencije prvog stana 16,0; ruralna kuća 7,5; učešće u novogradnji samo gdje nema fonda 8,0; portal i nadzor 0,70; rezerva 2,90. Ukupno oko 61 milion KM. Očekivani obim: 120–160 obnovljenih ili dodijeljenih javnih stanova; 700–900 subvencija; 400–500 ruralnih grantova. Zemljište i prazni stanovi općina smanjuju gotovinski trošak. Administracija ne smije preći 4%.

VI. Mjerila provedbe

Mjerila su: broj jedinica po modelu i općini; broj na listi i prosječno čekanje; broj obnovljenih praznih stanova; broj povrata zbog spekulacije; udio jedinica van Bihaća i Cazina. Godišnji izvještaj Skupštini podnosi se do 31. marta i objavljuje isti dan.