Na osnovu člana 20., stav 1., Statuta Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, Upravni odbor Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe, dana 28.4.2025. godine, d o n o s i

P R A V I L N I K

o uvjetima i načinu udruživanja sredstava / kupoprodaje nekretnina kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova

I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Pravilnikom o uvjetima i načinu udruživanja sredstava / kupoprodaje nekretina kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova (u daljem tekstu: **Pravilnik**) reguliraju se uvjeti i načinu udruživanja sredstava kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe (u daljem tekstu: **Fond**), a naročito:

- pravo na udruživanje sredstava ili kupovinu nekretnine kod Fonda;
- pravo na povoljnije uvjete kod udruživanja sredstava ili kupovine nekretnine kod Fonda i
- način i uvjete udruživanja sredstava i/ili kupoprodaje nekretnine kod Fonda.

Član 2.

Ovaj Pravilnik se odnosi na uvjete i način udruživanja sredstava, odnosno kupoprodaje nekretina kod Fonda bez obzira na vrstu nekretnine, odnosno obuhvata sve vrste stambenih jednica (stanovi ili individualni stambeni objekti), poslovnih prostora, garaža, garažnih parking mjesta, parking mjesta bez obzira da li su navedene vrste jedinica u pripremnoj fazi izgradnje, izgradnji ili na zalihi.

Odluku o uvjetima i načinu udruživanja sredstava / kupoprodaje, u skladu s ovim Pravilnikom, Pravilnikom o uvjetima i načinu formiranja cijena i usluga i drugim aktima Fonda, donosit će za svaku lokaciju pojedinačno direktor Fonda, na prijedlog Sektora za marketing i Sekrtora za ekonomske poslove.

II. PRAVO NA UDRUŽIVANJE SREDSTAVA ILI KUPOVINU NEKRETINE KOD FONDA

Član 3.

Pravo na udruživanje sredstava, odnosno kupoprodaju nekretnine kod Fonda imaju:

- fizička lica, državljani Bosne i Hercegovine, u skladu sa svojim pravnim statusom kod ovog Fonda,
- pravna lica sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, po cijenama i uvjetima utvrđenim za pravna lica ili slobodnu prodaju i
- strani državljani država s kojima Bosna i Hercegovina ima ugovoren reciprocitet po cijenama utvrđenim za slobodnu prodaju.

Član 4.

Pravni status fizičkih lica, državljana Bosne i Hercegovine, kod Fonda može biti:

1) fizička lica, pripadnici jedne od kategorija Fonda – članovi porodica šehida i poginulih boraca, ratni vojni invalidi, demobilizirani borci, prognane osobe, civilne žrtve rata, mladi (lica do 40 godina starosti) i majke/očevi koji nisu u braku niti žive u izvanbračnoj zajednici, a sami izdržavaju i brinu o djetetu, a sve kategorije pod uvjetom da imaju prebivalište na području Kantona Sarajevo i da stambeno pitanje rješavaju prvi put, ili na adekvatan način, ili su u suvlasništvu vlasnici manjeg dijela stambene jednice, ili
2) fizička lica koja nisu pripadnici jedne od kategorija Fonda, ili fizička lica koja stambeno pitanje ne rješavaju prvi put, ili fizička lica koja nemaju prebivalište na području Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Slobodna prodaja**).

Lica iz stava 1, tačka 1), ovog člana su za ostvarivanje prava na povoljnije uvjete udruživanja sredstava, odnosno kupoprodaje prilikom rješavanja stambenog pitanja, obavezna obezbijediti sljedeće dokaze:

1) Dokaz o pripadnosti jednoj od kategorija koje stambeno pitanje rješavaju pod povoljnijim uvjetima:
   a) za RVI i članove porodica šehida i poginulih boraca – Uvjerenje Službe za boračko-invalidsku zaštitu općine prebivališta;
   b) za demobilizirane borce – Uvjerenje Federalnog Ministarstva za pitanja boraca i invalida odbrambeno-oslobodilačkog rata - Odsjek za pitanja evidencija iz oblasti vojne obaveze – Grupa za pitanja evidencija iz oblasti vojne obaveze općine u kojoj je jedinica čiji ste pripadnik bili imala sjedište;
   c) prognane osobe – Uvjerenje Ministarstva za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice–odjeljenje općine u kojoj ste nastanjeni;
   d) mladi – Izvod iz matične knjige rođenih - rodni list;
   e) majke/očevi koji nisu u braku niti žive u izvanbračnoj zajednici, a sami izdržavaju i brinu o djetetu – izjava ovjerena kod nadležnog organa;
2) izvod iz matične knjige rođenih za sva lica sa kućne liste;
3) Uvjerenje o državljanstvu;
4) Uvjerenje o kretanju za sve punoljetne članove porodičnog domaćinstva;
5) Dokaz da podnositelj zahtjeva i svi članovi njegovog porodičnog domaćinstva nisu vlasnici, ni suvlasnici nekretnina na području Kantona Sarajevo i dokaz da niste vlasnik ni suvlasnik stana na području Kantona Sarajevo (s obuhvatom evidencija iz KKU i KPU)
6) Dokaz da niste evidentirani kao nositelj stanarskog prava niti korisnik stanarskog prava iz fonda stanova koji su evidentirani kod Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo *(dostaviti za sve članove porodičnog domaćinstva)*
7) Uvjerenje općinskog organa o neposjedovanju nekretnine (KATASTAR) za podnositelja zahtjeva i punoljetne članove njegovog domaćinstva i dokaz da nisu podnijeli zahtjev za izdavanje urbanističke saglasnosti, niti građevinske dozvole, niti zahtjev za legalizaciju bespravno izgrađenog stambenog objekta, na području Kantona Sarajevo *(dostaviti za sve članove porodičnog domaćinstva);*
8) Uvjerenje o prebivalištu za sve članove porodičnog domaćinstva;
9) Uvjerenje o zaposlenju, odnosno stalnom izvoru prihoda uz uvjerenje o visini primanja;
10) Izjava (ovjerena kod notara ili općini) da podnositelj zahtjeva i članovi njegovog porodićnog domaćinstva nemaju u vlasništvu stan ili kuću na području BiH i
11) Izjava o porodičnom domaćinstvu – kućna lista.

Dokumenti navedeni u stavu 1, ovog člana, pod r.b. 4), 5) i 6) dostavljaju se iz svih mjesta prebivališta navedenih na uvjerenju o kretanju i mjestu rođenja podnositelja zahtjeva i članova njegovog porodičnog domaćinstva.

Za lica za koja se naknadnom provjerom utvrdi da su dostavila netačne ili lažne podatke ili dokumentaciju pristupit će se raskidu predugovora/ugovora.

Član 5.

Dokumentacija i dokazi neophodni za udruživanje sredstava, odnosno kupoprodaju nekretnine kod Fonda za Slobodnu prodaju, odnosno za strane državljane država s kojima Bosna i Hercegovina ima ugovoren reciprocitet, odnosno pravna lica sa sjedištem u Bosni i Hercegovini, bit će definirana odlukom iz člana 2., stav 2, ovog Pravilnika.

III. PRAVO NA POVOLJNIJE UVJETE UDRUŽIVANJA SREDSTAVA ILI KUPOVINE NEKRETINE KOD FONDA

Član 6.

Pravo na povoljnije uvjete udruživanja sredstava ili kupovine, u skladu sa ličnim pravnim statusom udružioca sredstava/kupca kod Fonda (kategorijom), može se ostvariti isključivo kod udruživanja sredstava, odnosno kupovine stambene jedinice kod Fonda.

Pravo na povoljnije uvjete udruživanja sredstava ili kupovine kada prvi put rješavaju stambeno pitanje ili kada na adekvatan način rješavaju stambeno pitanje imaju:

1) pripadnici boračkih populacija definirani članom 1, Zakona o dopunskim pravima boraca-branitelja Bosne i Hercegovine koji imaju prebivalište na području Kantona Sarajevo, i to:
   a) članovi porodica šehida, poginulih i nestalih boraca-branitelja,
   b) ratni vojni invalidi i članovi porodica umrlih ratnih vojnih invalida,
   c) borci-branitelji Republike Bosne i Hercegovine i učesnici NOR-a 1941.-1945. čiji je status utvrđen rješenjem nadležnog organa i
   d) nosioci najviših ratnih priznanja, organizatori otpora i veterani;
2) prognane osobe;
3) mladi – fizička lica starosti 40 /četrdeset/ godina koja imaju prebivalište na području Kantona Sarajevo i
4) majke/očevi koji nisu u braku niti žive u izvanbračnoj zajednici, a sami izdržavaju i brinu o djetetu.

Borci-branitelji Bosne i Hercegovine su lica koja su proveli u Oružanim snagama Republike Bosne i Hercegovine provela najmanje godinu dana ili lica koja su kao maloljetnici stupila u Oružane snage Republike Bosne i Hercegovine u periodu datom u definiciji branioca po federalnom zakonu, pod uvjetom da ne postoje okolnosti iz člana 36. federalnog zakona.

Lice iz stava 2, ovog člana koje ima stan u vlasništvu, odnosno individualni stambeni objekat, a koje nije adekvatno riješilo stambeno pitanje može podnijeti zahtjev za adekvatno rješavanje stambenog pitanja.

Neadekvatnim rješenjem stambenog pitanja smatra se kada lice iz stava 2. ovog člana, ili članovi njegovog domaćinstva, vlasnici ili suvlasnici manjeg dijela jednog ili više stambenih objekata, pri čemu se vlasništvom malog dijela stambenog objekta ne može smatrati da lice ima riješeno stambeno pitanje, uzimajući u obzir da veličina njihovog dijela ili dijelova u suvlasništvu ne prelazi ukupno 25 m² stambene jedinice.

Lice iz stava 2. ovog člana koje ima u vlasništvu stambeni objekat neuvjetan za stanovanje (dokazuje aktom nadležne službe) može podnijeti zahtjev za udruživanje ili kupovinu stambene jedinice.

Jednokratno pravo na povoljnije udruživanje sredstava imaju radnici Fonda kada rješavaju stambeno pitanje, ili kupuju drugu vrstu nekretnine i to na način da će im biti omogućeno pravo kupovine na najpovoljniji način udruživanja sredstava.
Udruživanja sredstava (plaćanje kupoprodajne cijene u mjesečnim ratama) i odobreni popusti kod kupovine ostalih vrsta nekretnina kod Fonda (poslovni prostori, garaže, garažna parking mjesta, parking mjesta i druge nekretine izuzev stambenih jedinica i individulanih stambenih objekata) nisu određena, niti uvjetovana kategorijom udružioca sredstava/kupca kod Fonda.

IV. NAČIN I UVJETI UDRUŽIVANJA SREDSTAVA I/ILI KUPOPRODAJE NEKRETINA KOD FONDA

Član 7.

Kupoprodajne cijene po vrsti nekretnine i kupoprodajne cijene po pravnom statusu udružioca sredstava/kupca, te načini plaćanja kupoprodajne cijene i uvjeti za zaključenje Predugovora / Ugovora o kupoprodaji / udruživanju sredstava utvrdit će se odlukom iz člana 2., stav 2, ovog Pravilnika, a ovisno o finansijskim mogućnostima Fonda i namjeni konkretne lokacije.
Prilikom utvrđivanja načina udruživanja sredstava pojedinačnim odlukama iz člana 2., stav 2, ovog Pravilnika voditi će se računa da se omoguće sljedeći uvjeti za rješavanje stambenog pitanja po pravnom statusu udružioca sredstava (kategoriji), a u skladu sa finansijskim mogućnostima Fonda:

1) porodice šehida i poginulih boraca, ratni vojni invalidi, borci, prognane osobe, civilne žrtve rata i mladi – uplata najmanje 20% od vrijednosti stambene jednice kao učešće i obročnu otplatu ostatka kupoprodajne cijene do 100 mjesečnih rata beskamatno.
2) slobodna prodaja – najmanje 30% učešće i obročnu otplatu ostatka kupoprodajne cijene u 40 do 80 mjesečnih rata beskamatno.

Izuzetno, direktor Fonda može odobriti i drugačiji, po udružioca sredstava povoljniji, način plaćanja, odnosno udruživanje sredstava otplatom cjelokupne kupoprodajne cijene u, maksimalno 100 mjesečnih rata i bez obaveze uplate učešća.
Način udruživanja sredstava kod udruživanja sredstava za kupovinu poslovnog prostora, garaže, garažnog parking mjesta i parking mjesta bit će utvrđeni pojedinačnim odlukama iz člana 2., stav 2, ovog Pravilnika, a u skladu s trenutnim tržišnim uvjetima.

Član 8.

Način povrata sredstava regulirat će se pojedinačnim predugovorom/ugovorom zaključenim između lica i Fonda.
Ugovoreni način plaćanja može se izmijeniti, na zahtjev udružioca sredstava, u skladu sa odredbama Pravilnika o načinu i mogućnostima produženja rokova obročne otplate.
Obezbjeđenje potraživanja vršit će se u skladu s Pravilnikom o postupku, sredstvima i kriterijima utvrđivanja finansijske sposobnosti udružioca sredstava/ kupaca kod Fonda.

Član 9.

O udruživanju sredstava za određenu lokaciju gradnje Fond će za prvu prodaju nekretnina na objektu novogradnje raspisati javni oglas, odnosno obavijest u sredstvima informisanja.
Za svaku narednu prodaju nekretnina Fond može raspisati javni oglas, odnosno obavijest u sredstvima informisanja, ukoliko isto smatra neophodnim.

Uvjeti javnog oglasa, utvrđuju se posebno za svaki objekat, ovisno o finansijskim mogućnostima Fonda i trenutnim uvjetima tržišta.
Fond za manji broj stanova unutar jednog objekta ne mora raspisivati javni oglas.
Fond može udružiti sredstava sa kantonalnim, odnosno federalnim institucijama koje se bave rješavanjem stambene problematike, bez raspisivanja javnog oglasa.
Zaposlenici Fonda za izgradnju stanova mogu rješavati svoje stambeno pitanje u Fondu ili kupiti drugu vrstu nekretnine direktno podnošenjem zahtjeva za kupovinu.
Kod kupovine i prodaje kupljenih, odnosno korištenih stambenih jedinica, kao i objekata individualnog stanovanja, Fond neće raspisivati javni oglas.

Član 10.

U slučajevima raspisivanja javnog oglasa za prodaju nekretnina, direktor Fonda će imenovati komisiju koja će rješavati po zahtjevima o udruživanju sredstava.
Komisija će formirati listu lica koja će sa Fondom zaključiti predugovor o udruživanju sredstava/kupoprodaji.

Član 11.

Komisija će vršiti poslove koji se odnose na ocjenjivanje ispunjavanja uvjeta lica koja su se prijavila na javni oglas za udruživanje sredstava.
Komisija će vršiti poslove koji se odnose na utvrđivanje rang liste ukoliko više lica zadovoljava sve uvjete oglasa.
U drugom stepenu, a po prigovoru/žalbi na rad Komisije odlučivat će Vijeće za žalbe Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova.

Član 12.

Sve kategorije koje podnose zahtjev za rješavanje stambenog pitanja, nakon objave javnog oglasa, bit će razmatrani od strane Komisije pod slijedećim uvjetima (prednost pri udruživanju sredstava za izgradnju stanova imaju):

1) lice koje u okviru konkretne kategorije kupca nudi za Fond povoljniji način plaćanja;
2) lice koje prvi puta rješava stambeno pitanje u odnosu na lice koje ima riješeno stambeno pitanje.

U okviru zahtijeva za udruživanje koji su izjednačeni u pogledu kvaliteta ponude (načina plaćanja) date od strane kupca/udružioca sredstava.

1) lice pripadnik boračke i kategorije mladi u odnosu na lica koja nemaju taj status;
2) lice pripadnik boračke kategorije u odnosu na kategoriju mladi;
3) lice pripadnik boračke kategorije prema redoslijedu prvenstva:
    a) članovi porodica šehida i poginulih boraca,
    b) ratni vojni invalidi i
    c) demobilizirani borci;
4) lice pripadnik kategorije mladi čiji je jedan od roditelja ratni vojni invalid ili demobilizirani borac (prema navedenom redoslijedu) u odnosu na ostale pripadnike kategorije mladi čiji roditelji nemaju taj status;
5) lice koje istovremeno pripada u dvije ili više kategorija u odnosu na aplikante koji pripadaju samo jednoj kategoriji i
6) lice koje je ranije predalo ponudu kod ponuda jednakog kvaliteta (načina plaćanja) i pravnog statusa aplikanta.

Zastupljenost određene kategorije kupca/udružioca sredstava (broj ili procenat stambenih jedinica namjenjenih za prodaju određenoj kategoriji kupaca) će biti proporcionalna broju zahtjeva iste kategorije za kupovinu nekretnine na konkretnoj lokaciji ili određena od strane Fonda odlukom iz člana 2., stav 2, ovog Pravilnika.

Član 13.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.
Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika, prestaju važiti:

- Pravilnik o načinu udruživanja sredstava i utvrđivanja uslova za izgradnju i kupoprodaju stanova od 10.5.2006. godine i
- Pravilnik o uvjetima i načinu bodovanja aplikanata "Programa za mlade" kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, broj: 01-03-23-1757/16 od 17.10.2016. godine, Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i načinu bodovanja aplikanata "Programa za mlade" kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, broj: 01-03-23-1757-1/16 od 3.8.2021. godine i Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o uvjetima i načinu bodovanja aplikanata "Programa za mlade" kod Fonda Kantona Sarajevo za izgradnju stanova, broj: 01-03-23-1757-2/16 od 19.7.2024. godine.

Broj: 06-55-P-1-13
Sarajevo, 28.4.2025. godine

PREDSJEDNIK UPRAVNOG ODBORA

Jasmin Bešović