
**NOVI OKVIR
STAMBENE POLITIKE
PREMA MLADIMA
KANTONA SARAJEVO
DO 2030. GODINE**



Prilog II Pregled mjera novog okvira stambene politike prema mladima u Kantonu Sarajevo do 2030

Prioritet 1. Povećavanje ponude izgradnjom stanova

M1.1. Izgradnja stanova za mlade putem Fonda KS

Element	Opis
Prioritet	P1 — Povećavanje ponude izgradnjom stanova
Mjera	P1.1. Izgradnja stanova za mlade putem Fonda KS
Strateška logika	Mjera djeluje na strani ponude, za razliku od grantova i poreznih olakšica koje primarno djeluju na strani potražnje. Izgradnjom stanova putem javnog fonda Kanton direktno povećava broj priuštivih stambenih jedinica i smanjuje zavisnost mladih od tržišta koje je postalo nepriuštivo za značajan dio populacije.
Problem koji se rješava	Tržišna ponuda novih stanova nije dovoljna da odgovori na potrebe mladih, posebno onih koji prvi put rješavaju stambeno pitanje i nemaju dovoljan kapital ili kreditnu sposobnost. Procjenjuje se da je potrebno oko 1.500 stanova godišnje za mlade porodice, dok postojeća tržišna i institucionalna ponuda ne može zadovoljiti ovu potrebu.
Cilj	Postepeno razviti kapacitet javne/poticane stanogradnje do 500 stanova godišnje za mlade do 2030. godine, uz cijene približno 25–30% niže od tržišnih i prioritarno usmjeravanje prema kategorijama nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, sa prioritetom za mlade porodice iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja. Poseban prioritet mogu imati porodice sa djecom, samohrani roditelji, mladi sa jednim zaposlenim članom domaćinstva, mladi sa ispodprosječnim prihodima i mladi koji žive u neadekvatnim stambenim uslovima.
Kriteriji prihvatljivosti	Prva stambena nekretnina; prebivalište u Kantonu Sarajevo u propisanom minimalnom periodu; prihodovni i imovinski cenzus; dokaz o neriješenom ili neadekvatnom stambenom statusu; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu; prihvatanje pravila korištenja i održavanja stana.
Instrument podrške	Izgradnja stanova putem Fonda KS na lokacijama u javnom vlasništvu, uz mogućnost prodaje po kontrolisanoj cijeni, najma po priuštivim uslovima ili pilot-modela “rent-to-buy”.
Model realizacije	Ministarstvo u saradnji sa općinama i zavodima identifikuje lokacije. ZIK i javna komunalna preduzeća pripremaju i opremaju lokacije. Fond KS priprema projekte, provodi izgradnju i upravlja procesom prodaje, najma ili modela rent-to-buy. Program se provodi fazno, od pilot-ciklusa do punog kapaciteta.
Outputi	Broj pripremljenih lokacija; broj stanova u projektovanju; broj stanova u izgradnji; broj završenih stanova; broj dodijeljenih/prodatih/iznajmljenih stanova; broj korisnika po kategorijama priuštivosti.
Outcome efekti	Povećanje ponude priuštivih stanova; smanjenje pritiska na tržišne cijene; uključivanje mladih koji su sada izvan tržišta; veća stambena sigurnost mladih porodica; bolje korištenje javnog zemljišta i institucionalnih kapaciteta; dugoročno jačanje demografske i ekonomske stabilnosti Kantona Sarajevo.

Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS			
Ključni partneri	Fond KS za izgradnju stanova, općine, Grad Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja KS, Zavod za izgradnju KS, javna kantonalna komunalna preduzeća, nadležne službe za imovinsko-pravne odnose, urbanizam i građenje.			
Preduslovi provedbe	Lista lokacija u javnom vlasništvu; riješen imovinsko-pravni status; usklađenost sa prostorno-planskom dokumentacijom; procjena troškova pripreme i opremanja zemljišta; projektna dokumentacija; potvrđen finansijski model; jasni kriteriji izbora korisnika; digitalni registar korisnika i stanova.			
Rizici	Kašnjenje u pripremi lokacija; neriješeni imovinsko-pravni odnosi; rast troškova gradnje; nedovoljan kapacitet Fonda; nedovoljna koordinacija institucija; politički pritisak pri izboru korisnika; mogućnost da cijena izgradnje bude viša od planirane; rizik da se stanovi kasnije preprodaju, iznajmljuju ili prenamijene.			
Programi/mjere ublažavanja rizika	Faza pilotiranja; godišnja lista spremnih lokacija; međuinstitucionalni sporazum o provedbi; javno objavljeni kriteriji i bodovni sistem; ugovorna zabrana otuđenja i prenamijene; godišnje ažuriranje troškova gradnje; eksterni nadzor nad izborom korisnika; javni izvještaj o realizaciji.			
Finansijski okvir	Ukupno 54.000.000 KM u periodu 2027–2030. godine: 3.000.000 KM u 2027, 6.000.000 KM u 2028, 15.000.000 KM u 2029. i 30.000.000 KM u 2030. godini. U planiranom finansijskom okviru ova mjera se tretira kao in-kind podrška, a ne kao direktni novčani rashod Budžeta KS.			
	Godina	Broj stanova	Procijenjena podrška po stanu	Ukupni finansijski okvir
	2027	50	60.000 KM	3.000.000 KM
	2028	100	60.000 KM	6.000.000 KM
	2029	250	60.000 KM	15.000.000 KM
	2030	500	60.000 KM	30.000.000 KM
	Ukupno	900	—	54.000.000 KM
Napomena o finansijskom tretmanu	Procijenjena podrška do 60.000 KM po stanu predstavlja vrijednost javnog zemljišta, infrastrukture, javne imovine, pripreme lokacija, administrativnog prioriteta i drugih nenovčanih doprinosa. To nije iznos dovoljan za samu gradnju, nego javni doprinos kojim se smanjuje ukupni trošak i omogućava niža cijena za mlade.			
Izvori finansiranja	In-kind podrška kroz javno zemljište, infrastrukturu, javnu imovinu, pripremu lokacija, administrativni prioritet i druge nenovčane doprinose. Prihodi od prodaje stanova po kontrolisanim cijenama i sredstva Fonda KS mogu zatvarati projektnu konstrukciju, ali se u osnovnom finansijskom okviru mjera ne tretira kao direktni rashod Budžeta KS.			
Indikatori praćenja	Broj stanova izgrađenih putem Fonda godišnje; cijena po m ² u odnosu na tržišnu cijenu; broj korisnika iz kategorije nepriuštivo/teško priuštivo; broj aktiviranih lokacija; prosječno vrijeme od identifikacije lokacije do početka gradnje; udio stanova dodijeljenih kroz najam ili rent-to-buy; broj korisnika koji su riješili prvo stambeno pitanje.			
Vremenski okvir	2026: priprema lokacija, kriterija, modela i dokumentacije. 2027: pilot-ciklus. 2028–2029: širenje programa. 2030: dostizanje punog kapaciteta do 500 stanova godišnje, ukoliko su ispunjeni operativni preduslovi.			
Napomena o faznosti	Cilj od 500 stanova godišnje treba tretirati kao krajnji kapacitet programa, a ne kao početnu obavezu. Program se mora širiti u skladu sa spremnošću lokacija, kapacitetom Fonda, finansijskim mogućnostima i godišnjim izvještajima o realizaciji.			
Preduslovi po fazama	Faza	Period	Ključni zadaci	Očekivani rezultat
	Pripremna faza	2026	Identifikacija lokacija, provjera vlasništva, prostorno-planska provjera, procjena troškova, kriteriji korisnika	Spremna lista lokacija i operativni model

Pilot-faza	2027	Prvi ciklus izgradnje, testiranje kriterija i modela dodjele	Prvih 50 stanova i evaluacija modela
Faza širenja	2028–2029	Veći broj lokacija, širenje izgradnje, korekcija modela	100–250 stanova godišnje
Puna faza	2030	Dostizanje operativnog kapaciteta	Do 500 stanova godišnje

M1.2. Korporativna stanogradnja

Element	Opis
Prioritet	P1 — Povećavanje ponude izgradnjom stanova
Mjera	P1.2. Korporativna stanogradnja
Strateška logika mjere	Mjera mobilizira privatni kapital za povećanje ponude stanova i povezuje stambenu politiku sa politikom tržišta rada, zadržavanja kadrova i ekonomskog razvoja Kantona Sarajevo. Inovativna mjera
Problem koji se rješava	Poslodavci se suočavaju sa nedostatkom i odlaskom kadrova važnih za dugoročno poslovanje. Istovremeno, visoke cijene stanova otežavaju ostanak mladih stručnjaka u Kantonu Sarajevo.
Cilj	Podstaći firme da vlastitim sredstvima ili u partnerstvu sa javnim sektorom grade, kupuju ili osiguravaju stanove za zaposlene koji su važni za dugoročno poslovanje, uz jasno definisan javni interes i zaštitu od zloupotreba.
Ciljna grupa	Mladi zaposleni do 38 godina koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, a rade u firmama koje iskažu interes za učešće u programu. Prioritet mogu imati deficitarna zanimanja, mladi stručnjaci, radnici ključni za razvoj firme, mladi sa porodicom i zaposleni čiji odlazak bi imao značajan uticaj na poslovanje.
Kriteriji prihvatljivosti za firme	Firma posluje stabilno, nema značajnih poreskih dugovanja, ima iskazanu potrebu za zadržavanjem kadrova, ulaže vlastita sredstva, prihvata ugovorne obaveze o namjeni stanova i dostavlja transparentne kriterije izbora zaposlenih.
Kriteriji prihvatljivosti za zaposlene	Prva stambena nekretnina; prebivalište ili rad u KS u propisanom periodu; status zaposlenog kod firme učesnice; prihodovni i imovinski kriteriji; zabrana prodaje, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu; prihvatanje pravila korištenja stana.
Instrument podrške	Javni sektor ne finansira stanove direktno, nego pruža in-kind podršku: administrativni prioritet, koordinaciju u identifikaciji lokacija, infrastrukturnu koordinaciju, eventualno umanjeње dijela naknada i druge zakonite nenovčane doprinose, dok se primarni teret finansiranja očekuje od poslodavaca i partnerskih aranžmana.
Model realizacije	Ministarstvo raspisuje javni poziv za iskazivanje interesa. Firme dostavljaju pisma namjere sa brojem planiranih stanova, ciljnim kadrovima, finansijskim modelom i očekivanom javnom podrškom. Nakon evaluacije, zaključuje se sporazum između Ministarstva, firme i relevantnih općinskih/kantonálnih institucija.
Outputi	Broj firmi koje su iskazale interes; broj potpisanih sporazuma; broj planiranih stanova; broj izgrađenih ili osiguranih stanova; broj mladih zaposlenih korisnika; iznos mobiliziranog privatnog kapitala.
Outcome efekti	Povećanje ukupne ponude stanova; zadržavanje mladih kadrova u KS; veća konkurentnost firmi; smanjenje odlaska radne snage; bolje povezivanje stambene, ekonomske i demografske politike.
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS
Ključni partneri	Poslodavci, Udruženje poslodavaca, općine, Grad Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja KS, Zavod za izgradnju KS, javna komunalna preduzeća, banke, eventualno SERDA i drugi razvojni akteri.

Preduslovi provedbe	Javni poziv za pisma namjere; definisani kriteriji javnog interesa; pravni model odnosa firma–zaposleni–Kanton; model tretmana javnih pogodnosti; kriteriji dodjele stanova zaposlenima; mehanizam izvještavanja; pravila u slučaju prestanka radnog odnosa.		
Rizici	Subvencioniranje firmi bez jasnog javnog interesa; izbor korisnika po netransparentnim kriterijima; privilegovanje bolje plaćenih zaposlenih; vezivanje zaposlenih za firmu pod nepovoljnim uslovima; mogućnost pretvaranja stanova u investicionu imovinu; slab interes firmi.		
Programi/mjere ublažavanja rizika	Javni poziv; obavezni kriteriji transparentnosti; ograničenje javne podrške po stanu; ugovor o namjeni stanova; zabrana prenamjene i prodaje u propisanom periodu; obaveza godišnjeg izvještavanja; pravo Ministarstva da obustavi podršku ako se stanovi ne koriste za definisanu namjenu.		
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 300.000 KM u 2027, 450.000 KM u 2028, 750.000 KM u 2029. i 750.000 KM u 2030. godini, ukupno 2.250.000 KM. U planiranom finansijskom okviru ova mjera se tretira kao in-kind podrška, a ne kao direktni novčani rashod Budžeta KS.		
	Godina	Procijenjeni broj stanova	Javna podrška po stanu
	2027	20	15.000 KM
	2028	30	15.000 KM
	2029	50	15.000 KM
	2030	50	15.000 KM
	Ukupno	150	—
			Ukupna javna podrška
			300.000 KM
			450.000 KM
			750.000 KM
			750.000 KM
			2.250.000 KM
Izvori finansiranja	Primarno privatna sredstva firmi i partnerski aranžmani. Javna podrška se u osnovnoj finansijskoj konstrukciji tretira kao in-kind doprinos: administrativni prioritet, infrastrukturna koordinacija, podrška u pripremi lokacija i eventualne zakonite pogodnosti u skladu sa javnim interesom.		
Indikatori praćenja	Broj firmi učesnica; broj osiguranih stanova; iznos privatnih ulaganja po 1 KM javne podrške; broj mladih zaposlenih korisnika; udio deficitarnih zanimanja; broj korisnika koji ostaju u KS nakon 3 ili 5 godina; broj stanova koji su zadržali stambenu namjenu.		
Vremenski okvir	2026: konsultacije sa poslovnim sektorom i javni poziv za pisma namjere. 2027: pilot-sporazumi sa firmama. 2028–2030: širenje programa na osnovu rezultata pilot-faze.		
Napomena o javnom interesu	Javna podrška je opravdana samo ako firma ulaže vlastita sredstva, ako su stanovi namijenjeni mladim zaposlenima koji prvi put rješavaju stambeno pitanje i ako program doprinosi zadržavanju kadrova, povećanju ponude stanova i dugoročnom razvoju Kantona Sarajevo, ako proizvodi mjerljiv javni interes: povećanje ponude stanova, zadržavanje mladih kadrova, ulaganje privatnog kapitala i dugoročno korištenje stanova za stanovanje zaposlenih, a ne za investicionu ili komercijalnu namjenu		
Javni interes i zaštitni mehanizmi	Pitanje	Predloženo rješenje	
	Kako dokazati javni interes?	Firma mora pokazati da stanogradnja doprinosi zadržavanju deficitarnih ili razvojno važnih kadrova.	
	Kako spriječiti subvencioniranje privilegovanih?	Uvesti prihodovne i imovinske kriterije za zaposlene korisnike.	
	Kako spriječiti zloupotrebu stanova?	Ugovorna zabrana prodaje, prenamjene, kratkoročnog najma i komercijalnog korištenja.	
	Šta ako zaposleni napusti firmu?	Ugovorom definisati pravo otkupa, nastavka najma, prelaska na tržišnu cijenu ili vraćanja stana u program.	
	Kako pratiti efekat?	Godišnji izvještaj firme Ministarstvu o broju korisnika, statusu stanova i ispunjavanju ugovornih obaveza.	
	Kako zaštititi zaposlenog?	Uslovi korištenja stana ne smiju proizvoditi radnu zavisnost ili ograničavati osnovna radnička prava.	

M1.3. Inkluzivna stanogradnja — stanovi za mlade u novim stambenim i stambeno-poslovnim kompleksima

Element	Opis
Prioritet	P1 — Povećavanje ponude izgradnjom stanova
Mjera	P1.3. Inkluzivna stanogradnja — stanovi za mlade u novim stambenim i stambeno-poslovnim kompleksima
Strateška logika mjere	Mjera nastoji osigurati da se mladi iz ranjivijih kategorija ne isključuju iz kvalitetnijih urbanih zona i novih stambenih kompleksa. Time se stambena politika povezuje sa socijalnom inkluzijom, prostornom ravnotežom i društvenom odgovornošću investitora.
Problem koji se rješava	Rast cijena novih stanova i koncentracija kvalitetnijih projekata u skupljim zonama dovode do prostorne i socijalne segregacije. Mladi iz kategorije nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja nemaju realan pristup novim, kvalitetnijim stambenim kompleksima.
Cilj	Pokrenuti model saradnje sa investitorima kojim se u novim stambenim ili stambeno-poslovnim kompleksima osigurava određeni broj stanova za mlade iz prioriternih kategorija, uz zakonite i transparentne poticaje ili ugovorne aranžmane.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja, posebno mlade porodice sa djecom, samohrani roditelji, mladi sa invaliditetom ili članom domaćinstva sa invaliditetom, mladi bez riješenog stambenog pitanja i druge ranjive kategorije definisane bodovnim sistemom.
Kriteriji prihvatljivosti korisnika	Prva stambena nekretnina; prihodovni i imovinski cenzus; dokaz o neriješenom stambenom pitanju; pripadnost kategoriji nepriuštivog ili teško priuštivog stanovanja; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu.
Kriteriji za investitore	Investitor gradi novi stambeni ili stambeno-poslovni objekat/kompleks; spreman je učestvovati u programu na osnovu javnog poziva ili ugovora; prihvata transparentne uslove dodjele i korištenja stanova; ne prenosi trošak mjere na druge kupce na netransparentan način; poštuje urbanističke, tehničke i energetske standarde.
Instrument podrške	Pilot-model društveno odgovorne stanogradnje, uz mogućnost da javni sektor investitoru ponudi zakonite pogodnosti: ubranu administrativnu obradu, smanjenje određenih naknada, urbanistički bonus gdje je pravno moguće, prioritarnu koordinaciju sa javnim službama ili druge transparentne oblike podrške.
Model realizacije	Ministarstvo raspisuje javni poziv investitorima za iskazivanje interesa. U prvoj fazi mjera se provodi dobrovoljno i pilot-karaktera. U drugoj fazi, nakon evaluacije, može se razmotriti uvođenje formalizovanog modela za veće komplekse, posebno za projekte koji koriste javno zemljište, javnu infrastrukturu ili posebne urbanističke pogodnosti.
Outputi	Broj investitora koji su iskazali interes; broj potpisanih sporazuma; broj stanova osiguranih za mlade; broj korisnika iz ranjivih kategorija; broj novih kompleksa uključenih u program.
Outcome efekti	Veća socijalna inkluzija mladih; smanjenje prostorne segregacije; prisustvo mladih porodica u kvalitetnijim urbanim zonama; jačanje društvene odgovornosti investitora; povećanje vidljivosti stambene politike prema najugroženijim kategorijama.
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS
Ključni partneri	Privatni investitori, općine, Grad Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja KS, Zavod za izgradnju KS, Fond KS za izgradnju stanova, javna komunalna preduzeća, eventualno udruženja investitora i civilni sektor.
Preduslovi provedbe	Pravni model učešća investitora; definisan sistem poticaja; kriteriji za korisnike; ugovorni model kojim se uređuju prava i obaveze; odluka o tome da li je mjera

	dobrovoljna, pilot, ugovorna ili uslovna kod određenih projekata; mehanizam praćenja korištenja stanova.			
Rizici	Slab interes investitora; prebacivanje troška na druge kupce; pravne dileme oko obaveznosti mjere; mogućnost da mjera ostane simbolična; izbor korisnika pod političkim pritiskom; otpor tržišta ako se mjera predstavi kao namet.			
Programi/mjere ublažavanja rizika	Pilot-pristup; dobrovoljna prva faza; jasno definisani poticaji; transparentan javni poziv; ugovorna zaštita namjene stanova; javni registar uključenih projekata; evaluacija prije širenja mjere; primjena obaveznog modela samo gdje postoji čvrst pravni osnov.			
Finansijski okvir	Finansijski okvir mjere treba precizirati nakon konsultacija sa investitorima i definisanja modela njihove uloge. Mjera ima pilot-karakter, a javni doprinos se primarno tretira kao in-kind ili regulatorna pogodnost, ne kao automatski direktni budžetski rashod.			
Napomena uz finansijski okvir	Finansijski okvir ove mjere je indikativan i bit će preciziran nakon javnog poziva investitorima i definisanja modela njihovog učešća. Primarni doprinos očekuje se od privatnog sektora, dok se javna podrška odnosi na ograničene, zakonite i transparentne poticaje.			
Izvori finansiranja	Privatna sredstva investitora, eventualni javni poticaji, in-kind doprinosi, administrativni prioritet, urbanističke i infrastrukturne pogodnosti u skladu sa propisima i drugi zakoniti modeli javno-privatne saradnje.			
Indikatori praćenja	Broj uključenih investitora; broj stanova osiguranih kroz program; broj korisnika iz prioriternih kategorija; vrijednost privatnog doprinosu; broj projekata u kojima je mjera primijenjena; period u kojem su stanovi zadržali stambenu namjenu.			
Vremenski okvir	2026: konsultacije i pravni model. 2027: pilot-javni poziv investitorima. 2028–2030: širenje programa na osnovu evaluacije pilot-faze.			
Napomena o karakteru	U prvoj fazi program se provodi kao pilot-inicijativa na dobrovoljnoj osnovi, dok se eventualni obavezni ili urbanistički model može razmatrati tek nakon pravne analize, konsultacija sa investitorima i evaluacije efekata pilot-programa, tamo gdje postoji osnov za ugovorno ili urbanističko uslovljavanje.			
Mogući modeli primjene	Model	Opis	Prednost	Rizik
	Dobrovoljni pilot	Investitori dobrovoljno osiguravaju stanove za mlade	Pravno najjednostavnije	Moguće mali obuhvat
	Urbanistički bonus	Investitor dobija određenu pogodnost ako osigura stanove za mlade	Veći interes investitora	Traži pravni osnov
	Projekti na javnom zemljištu	Obaveza se ugrađuje u ugovor o korištenju javnog zemljišta	Najčvršći javni interes	Ograničeno na javne lokacije
	Veći kompleksi	Mjera se primjenjuje samo na projekte iznad određene veličine	Veći efekat	Mogući otpor investitora
	Model društvene odgovornosti	Investitor dobija javnu vidljivost i reputacijski benefit	Lako za početak	Slabiji finansijski podsticaj

Prioritet 2. Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda

M2.1. Povratak stanovanja u objekte kolektivnog stanovanja.

Element	Opis
Prioritet	P2 — Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda
Mjera	P2.1. Povratak stanovanja u objekte kolektivnog stanovanja – regulatorno-upravljачka mjera
Strateška logika mjere	Mjera djeluje na očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda. Umjesto da se problem rješava isključivo novom izgradnjom, nastoji se zaustaviti gubitak postojećih stanova kroz prenamjenu, komercijalnu upotrebu, kratkoročni najam i nekorištenje. Strateški važna mjera, jer bez očuvanja postojećeg stambenog fonda nova izgradnja može postati “punjenje šupljeg bureta”: jedan broj novih stanova ulazi u sistem, dok postojeći fond izlazi iz funkcije dugoročnog stanovanja.
Problem koji se rješava	Dio stambenih jedinica u objektima kolektivnog stanovanja faktički se ne koristi za stanovanje porodica, nego za poslovne, komercijalne, kratkoročne ili druge namjene. Time se smanjuje efektivna ponuda stanova, povećava pritisak na novu izgradnju i stvaraju negativne eksternalije za stanare, upravitelje, komunalne sisteme i javne prihode.
Cilj	Zaustaviti dalji gubitak stambene funkcije u objektima kolektivnog stanovanja, precizno evidentirati namjenu korištenja stanova, formalizirati dozvoljene oblike korištenja i stimulirati povrat stambenih jedinica u funkciju dugoročnog stanovanja. Cilj mjere nije ograničavanje prava vlasništva niti zabrana svake nestambene upotrebe prostora, nego uspostavljanje transparentnog sistema u kojem se svaka stambena jedinica koristi, evidentira i opterećuje u skladu sa stvarnom namjenom, uz zaštitu prava etažnih vlasnika i javnog interesa stanovanja.
Ciljna grupa	Indirektni korisnici su sve mlade porodice i domaćinstva koja traže stan, jer se povećava efektivna ponuda stanovanja. Direktno se mjera odnosi na vlasnike stanova, etažne vlasnike, upravitelje, korisnike poslovnih prostora u stambenim zgradama, stanodavce, pružaoce kratkoročnog najma i nadležne institucije.
Kriteriji za intervenciju	Utvrđeno odstupanje od stambene namjene; komercijalno korištenje bez odgovarajuće prijave ili saglasnosti; kratkoročni najam bez registracije; poslovna djelatnost u stanu bez formalne prenamjene; negativne eksternalije za ostale etažne vlasnike; korištenje komunalnih usluga po tarifama za domaćinstva iako se prostor koristi za poslovnu djelatnost.
Instrument podrške/regulacije	Digitalni registar namjene stambenih jedinica, jasna pravila prenamjene, diferencirane komunalne i druge tarife, inspekcijski nadzor, obaveza registracije komercijalnog korištenja, zaštita prava etažnih vlasnika i stimulansi za vraćanje prostora u funkciju dugoročnog stanovanja.
Model realizacije	Ministarstvo, općine, upravitelji, javna komunalna preduzeća i nadležne službe formiraju integrisanu evidenciju korištenja stanova u objektima kolektivnog stanovanja. Na osnovu podataka se identifikuju slučajevi neusklađenosti, pokreću procedure formalizacije, korekcije tarifa, inspekcijskog nadzora ili vraćanja prostora u stambenu funkciju.

Outputi	Uspostavljen registar korištenja stanova u OKS; broj evidentiranih prenamijenjenih stanova; broj formaliziranih poslovnih/kombinovanih korištenja; broj jedinica vraćenih u funkciju stanovanja; broj provedenih inspekcijskih postupaka; broj usklađenih komunalnih tarifa.																		
Outcome efekti	Povećanje efektivne ponude stanova; smanjenje pritiska na novu izgradnju; pravičnija raspodjela troškova komunalnih usluga; smanjenje negativnih eksternalija za stanare; veća pravna sigurnost; bolji kvalitet stanovanja u objektima kolektivnog stanovanja.																		
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS																		
Ključni partneri	Općine, Grad Sarajevo, upravitelji zgrada, javna komunalna preduzeća, Porezna uprava, inspekcijski organi, zemljišnoknjižni uredi, katastar, etažni vlasnici, turističke i druge nadležne službe.																		
Preduslovi provedbe	Definisana metodologija evidentiranja namjene; integracija baza podataka; pravna analiza prenamjene i kratkoročnog najma; pravilnik o prijavi komercijalnog korištenja; model zaštite etažnih vlasnika; komunikacijska kampanja; uspostavljen žalbeni postupak.																		
Rizici	Otpor vlasnika stanova; pravne dileme oko ograničavanja prava vlasništva; nedovoljna saradnja institucija; teško dokazivanje stvarne namjene; politička osjetljivost prema malim biznisima u stanovima; moguće prebacivanje aktivnosti u još dublju neformalnost. Ovu mjeru bih posebno pažljivo formulirao, jer ona otvara osjetljiva pitanja: pravo vlasništva, prenamjena stanova, poslovne djelatnosti u zgradama, kratkoročni najam, komunalne tarife, prava etažnih vlasnika i inspekcijski nadzor. Suština mjere je dobra, ali treba je postaviti kao regulatorno-upravljajući mjeru, a ne kao represivnu intervenciju.																		
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Faza evidentiranja prije sankcionisanja; javna kampanja; jasni izuzeci; razuman rok za dobrovoljnu prijavu; pravo na izjašnjenje i žalbu; proporcionalne sankcije; fokus na komercijalne i problematične slučajeve, a ne na povremenu ili minimalnu upotrebu prostora.																		
Finansijski okvir	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Godina</th> <th>Finansijski okvir</th> <th>Namjena sredstava</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2027</td> <td>100.000 KM</td> <td>Metodologija, pilot-evidencija, komunikacija</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>100.000 KM</td> <td>Integracija podataka, dobrovoljna prijava, administrativna podrška</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>100.000 KM</td> <td>Nadzor, korekcije, izvještavanje</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>100.000 KM</td> <td>Redovno praćenje i unapređenje sistema</td> </tr> <tr> <td>Ukupno</td> <td>400.000 KM</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	Godina	Finansijski okvir	Namjena sredstava	2027	100.000 KM	Metodologija, pilot-evidencija, komunikacija	2028	100.000 KM	Integracija podataka, dobrovoljna prijava, administrativna podrška	2029	100.000 KM	Nadzor, korekcije, izvještavanje	2030	100.000 KM	Redovno praćenje i unapređenje sistema	Ukupno	400.000 KM	—
Godina	Finansijski okvir	Namjena sredstava																	
2027	100.000 KM	Metodologija, pilot-evidencija, komunikacija																	
2028	100.000 KM	Integracija podataka, dobrovoljna prijava, administrativna podrška																	
2029	100.000 KM	Nadzor, korekcije, izvještavanje																	
2030	100.000 KM	Redovno praćenje i unapređenje sistema																	
Ukupno	400.000 KM	—																	
Izvori finansiranja	Budžet KS, potencijalni EU i drugi međunarodni projekti u oblasti digitalizacije javne uprave, održivog urbanog razvoja i borbe protiv neformalne ekonomije.																		
Indikatori praćenja	Broj evidentiranih stambenih jedinica po namjeni; broj stanova vraćenih u funkciju dugoročnog stanovanja; broj formaliziranih prenamjena; broj registrovanih ugovora o najmu; broj korekcija komunalnih tarifa; broj riješenih prijava etažnih vlasnika.																		
Vremenski okvir	2026: pravna analiza, metodologija i priprema registra. 2027: pilot-evidentiranje i dobrovoljna prijava. 2028–2030: puna implementacija, inspekcijski nadzor i godišnje izvještavanje.																		

Napomena o karakteru	Mjera ne smije biti predstavljena kao zabrana svake nestambene upotrebe prostora, nego kao uvođenje reda, transparentnosti i pravičnog tretmana u korištenje stambenog fonda u objektima kolektivnog stanovanja.	
Šta je predmet i kako se tretira	Tip korištenja	Tretman kroz mjeru
	Stan koji se koristi isključivo za stanovanje	Nema dodatnog tretmana
	Stan koji se koristi za dugoročni najam	Evidentiranje i formalizacija ugovora
	Stan koji se koristi za kratkoročni najam	Registracija, posebni uslovi i odgovarajuće obaveze
	Stan koji se koristi kao ordinacija, ured, salon ili slična djelatnost	Provjera dozvoljenosti, saglasnosti, tarifa i uslova
	Stan koji se povremeno koristi za rad od kuće bez stranaka i eksternalija	Ne tretirati kao problematičnu prenamjenu
	Stan koji proizvodi buku, sigurnosne rizike ili prekomjerno korištenje zajedničkih prostora	Prioritet za nadzor i usklađivanje
Zaštitini principci	Princip	Značenje
	Proporcionalnost	Ne tretirati isto male, povremene i komercijalno intenzivne aktivnosti
	Pravo na izjašnjenje	Vlasnik mora imati mogućnost da dostavi dokaze i objašnjenje
	Pravo na žalbu	Svaka odluka mora imati žalbeni mehanizam
	Transparentnost	Pravila i kriteriji moraju biti javno dostupni
	Zaštita etažnih vlasnika	Stanari moraju imati mehanizam prijave i zaštite od negativnih eksternalija
	Formalizacija prijave i sankcije	Prva faza treba omogućiti dobrovoljno usklađivanje

M2.2. Sistemsko suzbijanje neformalne ekonomije u korištenju stambenog fonda

Element	Opis
Prioritet	P2 — Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda
Mjera	P2.2. Uvođenje reda i suzbijanje neformalne ekonomije u korištenju stambenog fonda
Strateška logika mjere	Mjera nastoji smanjiti neformalno korištenje stanova za najam, kratkoročni smještaj, poslovne aktivnosti i druge komercijalne svrhe koje nisu prijavljene, oporezovane ili usklađene sa propisima. Time se povećava transparentnost tržišta stanovanja, štiti javni interes i smanjuju negativne eksternalije za mlade, stanare i budžete.
Problem koji se rješava	Dio stambenog fonda koristi se izvan formalnih evidencija: neprijavljeni dugoročni najam, neregistrovani kratkoročni najam, poslovne aktivnosti u stanovima bez prijave, korištenje komunalnih tarifa za domaćinstva za komercijalne svrhe i izbjegavanje poreznih obaveza. To smanjuje dostupnost stanovanja, deformiše tržište najma i stvara nejednake uslove za legalne učesnike.
Cilj	Uspostaviti transparentan sistem evidencije, prijave i nadzora nad komercijalnim korištenjem stambenih jedinica, uz postepeno prevođenje neformalnih aranžmana u legalne tokove. Cilj programa nije represivno djelovanje prema vlasnicima, nego uspostavljanje transparentnog,

	pravičnog i funkcionalnog sistema u kojem se stambene jedinice evidentiraju i tretiraju prema stvarnoj namjeni korištenja. Cilj je zaštititi javni interes stanovanja, smanjiti sivu ekonomiju, povećati pravnu sigurnost i osiguravati jednake uslove za sve učesnike na tržištu.
Ciljna grupa	Indirektni korisnici su mladi i domaćinstva koja traže stan za dugoročno stanovanje. Direktni obveznici su vlasnici stanova koji ostvaruju prihod od najma, kratkoročnog smještaja ili poslovnog korištenja stambene jedinice, kao i fizička i pravna lica koja koriste stanove za komercijalne namjene.
Kriteriji za intervenciju	Neprijavljen ugovor o najmu; oglašavanje kratkoročnog smještaja bez registracije; poslovna aktivnost u stanu bez odgovarajućeg statusa; korištenje javnih/komunalnih usluga po tarifama za domaćinstvo uz komercijalnu upotrebu; ponovljene prijave etažnih vlasnika; značajno odstupanje između prijavljene i stvarne namjene.
Instrument regulacije	Registar najma i kratkoročnog smještaja, obaveza prijave komercijalnog korištenja, povezivanje podataka javnih komunalnih preduzeća, poreznih evidencija i registra nekretnina, inspekcijski nadzor, proporcionalne sankcije i period dobrovoljne formalizacije.
Model realizacije	Program se provodi u tri faze: prvo informisanje i dobrovoljna prijava, zatim integracija podataka i identifikacija rizičnih slučajeva, a potom nadzor i primjena korektivnih mjera. Fokus nije na kažnjavanju samom po sebi, nego na uvođenju reda i povećanju formalizacije tržišta stanovanja.
Outputi	Broj registrovanih ugovora o najmu; broj registrovanih jedinica za kratkoročni najam; broj evidentiranih poslovnih korištenja stanova; broj formaliziranih aranžmana; broj nadzora; broj izrečenih mjera; dodatni javni prihodi po osnovu formalizacije.
Outcome efekti	Veća transparentnost tržišta stanovanja; smanjenje sive ekonomije; pravičnija konkurencija između legalnih i nelegalnih učesnika; bolja zaštita stanara i etažnih vlasnika; veći javni prihodi; smanjenje pritiska kratkoročnog i neformalnog najma na dugoročno stanovanje.
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS
Ključni partneri	Porezna uprava, općine, Grad Sarajevo, turističke zajednice/nadležne službe za turizam, javna komunalna preduzeća, upravitelji, inspekcijski organi, MUP/registri prebivališta gdje je primjenjivo, civilni sektor i udruženja etažnih vlasnika.
Preduslovi provedbe	Pravna analiza nadležnosti; definisana obaveza prijave komercijalnog korištenja; digitalni registar; sporazumi o razmjeni podataka; komunikacijska kampanja; period dobrovoljne prijave; jasne procedure nadzora; zaštita ličnih podataka.
Rizici	Otpor vlasnika; prebacivanje aktivnosti u još dublju neformalnost; nedovoljna saradnja institucija; politička osjetljivost kontrole najma; problemi zaštite podataka; slaba naplata sankcija; mogućnost selektivne primjene.
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Faza dobrovoljne formalizacije; jasna javna pravila; proporcionalne sankcije; prioritetni nadzor nad komercijalno intenzivnim slučajevima; žalbeni postupak; javno godišnje izvještavanje; digitalni trag postupanja; edukacija vlasnika i stanodavaca.

Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 100.000 KM godišnje, odnosno 400.000 KM u periodu 2027–2030. godine.		
	Godina	Finansijski okvir	Namjena sredstava
	2027	100.000 KM	Kampanja informisanja, pravni okvir, pilot-registar
	2028	100.000 KM	Dobrovoljna formalizacija i integracija podataka
	2029	100.000 KM	Nadzor, izvještavanje i korekcije sistema
	2030	100.000 KM	Redovna implementacija i evaluacija
	Ukupno	400.000 KM	—
Izvori finansiranja	Budžet KS, dodatni javni prihodi od formalizacije, međunarodni projekti iz oblasti digitalizacije, borbe protiv sive ekonomije i održivog urbanog razvoja.		
Indikatori praćenja	Broj registrovanih ugovora o najmu; broj formaliziranih jedinica kratkoročnog najma; broj identifikovanih neprijavljenih aranžmana; broj prijava etažnih vlasnika; procijenjeni dodatni javni prihodi; broj stanova vraćenih u dugoročni najam.		
Vremenski okvir	2026: pravna analiza i priprema registra. 2027: kampanja i dobrovoljna prijava. 2028–2030: puna implementacija, nadzor i godišnje izvještavanje.		
Napomena o karakteru	Mjera se ne treba komunicirati kao represivna kampanja, nego kao uspostavljanje jednakih pravila za sve učesnike i zaštita dugoročnog stanovanja kao javnog interesa.		
Oblici neformalne ekonomije koje adresiraju	Oblik korištenja	Problem	Tretman kroz mjeru
	Neprijavljeni dugoročni najam	Izbjegavanje poreza i pravna nesigurnost stanara	Registracija ugovora i formalizacija odnosa
	Neregistrovani kratkoročni najam	Izvlačenje stanova iz dugoročnog stanovanja	Registracija, ograničenja i nadzor
	Poslovna djelatnost u stanu	Komercijalno korištenje uz stambene tarife	Usklađivanje statusa, tarifa i obaveza
	Lažno stambeno korištenje	Prostor formalno stan, faktički poslovni prostor	Evidentiranje stvarne namjene
	Komercijalno korištenje zajedničkih dijelova	Trošak i opterećenje za etažne vlasnike	Pravila korištenja i zaštita stanara
Faze provedbe	Faza	Period	Sadržaj
	Faza 1 priprema	2026	Pravna analiza, definisanje obaveza, priprema registra
	Faza 2 dobrovoljna formalizacija	2027	Kampanja i rok za prijavu postojećih aranžmana
	Faza 3 integracija podataka	2028	Povezivanje poreznih, komunalnih, katastarskih i drugih evidencija
	Faza 4 nadzor	2029–2030	Redovni nadzor, korektivne mjere i godišnje izvještavanje

M2.3. Aktiviranje praznih stanova kroz porez na nekorištene stambene jedinice

Element	Opis
Prioritet	P2 — Očuvanje i aktiviranje postojećeg stambenog fonda
Mjera	P2.3. Aktiviranje praznih stanova kroz porez na nekorištene stambene jedinice – fiskalni i regulatorni instrument
Strateška logika mjere	Mjera djeluje na aktiviranje postojećeg neiskorištenog (nekorištenog) stambenog fonda. Umjesto da se stambeni problem rješava samo novom izgradnjom, vlasnici se motiviraju da nekorištene stanove stave u funkciju

	stanovanja, najma ili prodaje. Potencijalno vrlo snažna, ali politički najosjetljivija.
Problem koji se rješava	Dio stanova u Kantonu Sarajevo nije u funkciji stalnog stanovanja, dugoročnog najma ili druge formalne upotrebe. Takvi stanovi smanjuju efektivnu ponudu, povećavaju pritisak na novu izgradnju i doprinose rastu cijena stanovanja.
Cilj	Identificirati nekorištene stambene jedinice i kroz fiskalni instrument motivirati vlasnike da ih aktiviraju: kroz dugoročni najam, prodaju, prijavu stvarnog korištenja ili drugu legalnu upotrebu.
Ciljna grupa	Vlasnici stambenih jedinica koje se ne koriste za stanovanje, nisu u formalnom dugoročnom najmu, nisu prijavljene kao kratkoročni najam i ne pokazuju obilježja redovnog korištenja. Indirektni korisnici su mladi i domaćinstva kojima bi se povećala dostupnost stanova.
Definicija praznog stana	Praznim stanom se ne smatra automatski svaki stan u kojem nema prijavljenog prebivališta. Prazan stan treba definisati kao stambenu jedinicu koja u propisanom periodu ne pokazuje obilježja redovnog korištenja, što se utvrđuje kombinacijom više indikatora.
Indikatori nekorištenja	Ne postoji prijavljeno prebivalište ili boravište; nema registrovanog ugovora o najmu; nema prijave kratkoročnog najma; izrazito niska potrošnja komunalnih usluga; neaktivni ili minimalni priključci; nema dokaza o povremenom legitimnom korištenju; podaci upravitelja ili etažnih vlasnika ukazuju na dugotrajno nekorištenje.
Važan princip	Nijedan pojedinačni indikator ne smije biti dovoljan za utvrđivanje da je stan prazan. Odluka se mora zasnivati na kombinaciji podataka, prethodnoj obavijesti vlasniku i pravu vlasnika da dostavi dokaze o korištenju ili opravdanom nekorištenju.
Izuzeci	Stanovi u ostavinskom, sudskom ili imovinsko-pravnom sporu; stanovi u renoviranju; stanovi čiji vlasnik privremeno boravi van BiH iz zdravstvenih, radnih, porodičnih ili obrazovnih razloga; stanovi koji se sezonski koriste uz dokaz; stanovi nesposobni za korištenje; stanovi koji su ponuđeni na tržištu najma ili prodaje pod razumnim uslovima; drugi slučajevi utvrđeni pravilnikom.
Instrument regulacije	Porez na nekorištene stambene jedinice, uz prethodnu evidenciju, obavještenje vlasniku, rok za aktiviranje ili prijavu statusa, pravo na izjašnjenje i žalbu.
Model realizacije	Uspostavlja se baza potencijalno nekorištenih stanova na osnovu podataka katastra, zemljišnih knjiga, prijave prebivališta, komunalne potrošnje, poreznih evidencija, upravitelja i registra najma. Vlasnicima se šalje obavijest i daje rok za prijavu stvarnog statusa. Tek nakon provjere i isteka roka moguće je donijeti rješenje o oporezivanju.
Outputi	Baza potencijalno praznih stanova; broj poslanih obavijesti vlasnicima; broj stanova čiji je status razjašnjen; broj stanova aktiviranih kroz najam ili prodaju; broj oporezovanih jedinica; prihod od poreza.
Outcome efekti	Veća efektivna ponuda stanova; povećanje dugoročnog najma; smanjenje pritiska na cijene; veći javni prihodi za stambenu politiku; pravednije korištenje postojećeg stambenog fonda.

Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS		
Ključni partneri	Porezna uprava, općine, Grad Sarajevo, katastar, zemljišnoknjižni uredi, javna komunalna preduzeća, upravitelji, MUP/registri prebivališta gdje je primjenjivo, nadležna ministarstva i službe.		
Preduslovi provedbe	Zakonski ili podzakonski osnov; jasna definicija praznog stana; metodologija utvrđivanja; integracija baza; procjena prihoda; žalbeni postupak; zaštita ličnih podataka; komunikacijska kampanja; namjensko usmjeravanje prihoda.		
Rizici	Otpor vlasnika; kritike da se kažnjava imovina; teškoće dokazivanja praznog stana; pravni sporovi; politička osjetljivost prema dijaspori; slaba naplata; administrativno opterećenje; mogućnost fiktivnog prijavljivanja korištenja.		
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Precizna definicija; izuzeci; kombinacija indikatora; pravo na izjašnjenje i žalbu; fazna primjena; početni rok za dobrovoljno aktiviranje; javno objašnjenje namjene prihoda; namjensko usmjeravanje prihoda za stanove mladih; godišnja evaluacija.		
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru, troškovi pripreme i administriranja: 100.000 KM u 2027, 75.000 KM u 2028, 50.000 KM u 2029. i 25.000 KM u 2030, ukupno 250.000 KM. Dokument predviđa mogućnost prihoda od oko 7,5 miliona KM godišnje, odnosno 30 miliona KM u periodu 2027–2030, ali tu procjenu treba posebno simulirati i potvrditi.		
* Procjenu prihoda treba tretirati kao preliminarnu i potvrditi posebnom simulacijom prije usvajanja mjere.	Godina	Troškovi pripreme i administriranja	Očekivani prihod od poreza*
	2027	100.000 KM	7.500.000 KM
	2028	75.000 KM	7.500.000 KM
	2029	50.000 KM	7.500.000 KM
	2030	25.000 KM	7.500.000 KM
	Ukupno	250.000 KM	30.000.000 KM
Izvori finansiranja	Budžet KS za pripremu i administriranje; prihodi od poreza na nekorištene stambene jedinice; potencijalni EU i drugi projekti za digitalizaciju evidencija i unapređenje upravljanja stambenim fondom.		
Indikatori praćenja	Broj potencijalno praznih stanova; broj potvrđeno praznih stanova; broj stanova aktiviranih nakon obavijesti; prihod od poreza; broj žalbi; broj usvojenih žalbi; broj stanova vraćenih u dugoročni najam; prosječno vrijeme obrade predmeta.		
Vremenski okvir	2026: pravna analiza, metodologija, simulacija i komunikacija. 2027: pilot-identifikacija i dobrovoljno aktiviranje. 2028: početak oporezivanja uz žalbeni mehanizam. 2029–2030: puna implementacija i godišnja evaluacija.		
Napomena o karakteru	Porez se ne uvodi radi kažnjavanja vlasništva, nego radi aktiviranja stambenih jedinica koje dugoročno nisu u funkciji stanovanja, uz jasne izuzetke, pravo vlasnika na izjašnjenje i namjensko usmjeravanje prihoda za stanovanje mladih. Mjera treba biti predstavljena kao instrument aktiviranja stambenog fonda, a ne kao kazna za posjedovanje nekretnine. Vlasnik koji stan koristi, iznajmljuje, prodaje, renovira ili opravdano privremeno ne koristi ne treba biti tretiran isto kao vlasnik koji dugoročno drži stambenu jedinicu izvan funkcije.		
Logika utvrđivanja praznog stana	Indikator	Značenje	Može li sam biti dovoljan?
	Nema prijavljenog prebivališta	Mogući znak nekorištenja	Ne

	Nema ugovora o najmu	Mogući znak nekorištenja ili neformalnog najma	Ne
	Vrlo niska potrošnja vode/struje/grijanja	Jak signal nekorištenja	Ne, ali je važan indikator
	Nema prijave kratkoročnog najma	Isključuje formalni turistički smještaj	Ne
	Podaci upravitelja	Mogu ukazati na dugotrajno nekorištenje	Ne
	Izjava vlasnika i dokazi	Ključni dio postupka	Da, uz provjeru
	Kombinacija više indikatora	Osnova za postupanje	Da
Izuzeci	Situacija	Tretman	
	Ostavinski ili sudski spor	Privremeno izuzeće	
	Renoviranje	Izuzeće uz dokaz i vremenski limit	
	Privremeni boravak vlasnika van BiH	Izuzeće uz dokaz	
	Zdravstveni ili porodični razlozi	Izuzeće uz dokumentaciju	
	Stan ponuđen na tržištu najma ili prodaje	Izuzeće ako su uslovi realni i dokazivi	
	Stan neuslovan za stanovanje	Izuzeće do sanacije ili poseban tretman	
	Sezonsko korištenje	Poseban režim, ne automatsko oporezivanje	

Prioritet 3. Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine

M3.1. Oslobođanje mladih od poreza na promet nekretnina

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.1. Oslobođanje mladih od poreza na promet nekretnina
Strateška logika mjere	Mjera smanjuje transakcioni trošak kupovine prve nekretnine i olakšava ulazak mladih na tržište stanovanja. Za razliku od grantova, ne zahtijeva direktnu isplatu iz budžeta, nego se realizira kroz odricanje od dijela javnih prihoda.
Problem koji se rješava	Mladi koji kupuju prvu nekretninu suočavaju se sa visokim ukupnim troškovima kupovine: cijena stana, troškovi kredita, notarski troškovi, procjene, učešće i porez na promet. Porez na promet dodatno povećava ulaznu barijeru, posebno za mlade koji kupuju stan na sekundarnom tržištu.
Cilj	Smanjiti početni finansijski teret kupovine prve stambene nekretnine i olakšati mladima pristup vlasničkom stanovanju na sekundarnom tržištu, uz zaštitne mehanizme koji sprečavaju špekulativnu kupovinu i zloupotrebu olakšice.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina koji prvi put kupuju stambenu nekretninu na području Kantona Sarajevo, pod uslovom da im je to prva stambena nekretnina i da ispunjavaju propisane kriterije prebivališta, prihoda, imovine i stvarne potrebe za stanovanjem.
Kriteriji prihvatljivosti	Starosni uslov; kupovina prve stambene nekretnine; prebivalište u KS u propisanom minimalnom periodu; nepostojanje druge odgovarajuće nekretnine u vlasništvu korisnika ili članova domaćinstva; korištenje nekretnine za vlastito stanovanje; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu.
Instrument podrške	Potpuno ili djelimično oslobođanje od plaćanja poreza na promet nekretnina do propisanog maksimalnog iznosa.
Model realizacije	Korisnik podnosi zahtjev nadležnoj poreznoj/službenoj instituciji uz dokumentaciju kojom dokazuje ispunjavanje uslova. Nadležna institucija provjerava status prve nekretnine, prebivalište, vlasnički status i druge kriterije. Oslobođanje se evidentira u digitalnom registru korisnika stambenih mjera.
Outputi	Broj korisnika oslobođanja; ukupna vrijednost odobrenih oslobođanja; prosječan iznos podrške po korisniku; broj korisnika po općinama; broj korisnika po kategorijama priuštivosti.
Outcome efekti	Smanjen početni trošak kupovine prve nekretnine; povećana dostupnost stanovanja za mlade; veća formalizacija kupoprodajnih transakcija; zadržavanje mladih porodica u Kantonu Sarajevo; aktiviranje sekundarnog tržišta stanova.
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS, u saradnji sa nadležnim poreznim organima
Ključni partneri	Porezna uprava, općine, notari, zemljišnoknjižni uredi, katastar, Ministarstvo finansija KS, eventualno UIO i druge institucije radi razmjene podataka.
Preduslovi provedbe	Jasno definisani uslovi oslobođanja; digitalna provjera vlasničkog statusa; evidencija korisnika; pravilo zabrane otuđenja i prenamjene; usklađenost sa općinskim i kantonalnim propisima; žalbeni postupak.
Rizici	Mjera može koristiti i mladima sa višim prihodima kojima podrška nije presudna; moguće fiktivne kupovine; mogućnost da se olakšica djelimično ugradi u cijenu; rizik preprodaje nakon isteka minimalnog perioda; administrativna neujednačenost među općinama.
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Prihodovni i imovinski kriteriji; maksimalna prihvatljiva vrijednost nekretnine ili cijena po m ² ; zabrana prodaje, najma, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu; obaveza vraćanja olakšice u slučaju kršenja uslova; digitalna provjera kroz registre.

	Prema postojećem okviru: 4.500.000 KM u 2027, 5.250.000 KM u 2028, 6.000.000 KM u 2029. i 6.750.000 KM u 2030. Ukupno 22.500.000 KM kroz odricanje od prihoda.			
Finansijski okvir	Godina	Procijenjeni broj korisnika	Maksimalni iznos podrške po korisniku	Ukupna vrijednost oslobađanja
	2027	300	15.000 KM	4.500.000 KM
	2028	350	15.000 KM	5.250.000 KM
	2029	400	15.000 KM	6.000.000 KM
	2030	450	15.000 KM	6.750.000 KM
	Ukupno	1.500	—	22.500.000 KM
Izvori finansiranja	Odricanje od prihoda po osnovu poreza na promet nekretnina. Ovo nije direktni budžetski rashod, nego indirektna podrška kroz umanjenje javnih prihoda.			
Indikatori praćenja	Broj korisnika; ukupna vrijednost oslobađanja; prosječna vrijednost oslobađanja po korisniku; udio korisnika iz kategorija nepriuštivo i teško priuštivo; broj slučajeva povrata olakšice zbog kršenja uslova; prosječna cijena nekretnina kupljenih uz oslobađanje.			
Vremenski okvir	Kontinuirana mjera u periodu 2026–2030, uz godišnju evaluaciju kriterija i finansijskih efekata.			
Napomena o karakteru	Mjera je korisna kao transakciona olakšica, ali ne smije postati zamjena za mjere koje povećavaju ponudu. Njeni efekti su najveći ako se kombinuje sa cjenovnim limitima, kriterijima priuštivosti i zabranom špekulativne upotrebe kupljene nekretnine.			
Rizik i zaštitni uslovi	Rizik		Zaštitni uslov	
	Kupovina radi investicije		Obavezno korištenje za vlastito stanovanje	
	Brza preprodaja		Zabrana prodaje u propisanom periodu	
	Pretvaranje u najam		Zabrana dugoročnog i kratkoročnog najma bez saglasnosti	
	Kupovina luksuznih nekretnina		Maksimalna prihvatljiva vrijednost ili cijena po m ²	
	Podrška onima kojima nije potrebna		Prihodovni i imovinski kriteriji	
	Fiktivni prenos vlasništva		Provjera povezanih lica i prethodnog vlasništva	
	Neujednačena primjena		Jedinstveni pravilnik i digitalna evidencija korisnika	
Tip finansijskog efekta	Indirektna podrška kroz odricanje od prihoda po osnovu poreza na promet nekretnina; nije direktni budžetski rashod.			

M3.2. Podrška mladima u ostvarivanju prava na povrat PDV-a

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.2. Podrška mladima u ostvarivanju prava na povrat PDV-a
Strateška logika	Mjera smanjuje ukupni trošak kupovine novog stana i olakšava mladima ulazak na tržište novogradnje. Za razliku od oslobađanja poreza na promet, koje se odnosi na sekundarno tržište, povrat PDV-a je vezan prvenstveno za kupovinu nove nekretnine.
Problem koji se rješava	Kupovina novog stana opterećena je visokim ukupnim troškom, uključujući PDV sadržan u cijeni nekretnine. Iako je pravo na povrat PDV-a uvedeno na državnom nivou, njegova praktična dostupnost zavisi od jasnih procedura, dokumentacije, koordinacije institucija i informisanosti korisnika.
Cilj	Omogućiti mladima da brzo, jasno i administrativno jednostavno ostvare pravo na povrat PDV-a za kupovinu prve nekretnine, kroz kantonalnu podršku u informisanju, prikupljanju dokumentacije, provjeri uslova i komunikaciji sa nadležnim institucijama.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina koji prvi put kupuju novu stambenu nekretninu na području Kantona Sarajevo i ispunjavaju uslove propisane relevantnim propisima o povratu PDV-a.
Kriteriji prihvatljivosti	Prva stambena nekretnina; kupovina nove nekretnine za vlastito stanovanje; ispunjavanje uslova koje propisuje UIO BiH; prebivalište ili drugi uslovi propisani pravilima; nepostojanje druge odgovarajuće nekretnine; zabrana zloupotrebe prava kroz

	preprodaju, iznajmljivanje ili prenamjenu u propisanom periodu, ako se takav uslov propiše.																								
Instrument podrške	Povrat PDV-a kao fiskalna olakšica državnog nivoa, uz kantonalni administrativni servis: informisanje, jedinstvena kontakt-tačka, pomoć u pribavljanju dokumentacije, digitalna provjera podataka i koordinacija sa UIO BiH i drugim institucijama.																								
Model realizacije	Ministarstvo uspostavlja jedinstvenu kontaktnu tačku, fizičku ili digitalnu, za mlade koji ostvaruju pravo na povrat PDV-a. Kroz taj servis korisnici dobijaju listu dokumentacije, pomoć u pribavljanju potvrda, provjeru kompletnosti zahtjeva i instrukcije za predaju prema UIO BiH.																								
Outputi	Broj informisanih korisnika; broj obrađenih zahtjeva kroz kantonalni servis; broj kompletiranih aplikacija prema UIO; broj korisnika koji su ostvarili povrat PDV-a; ukupna vrijednost odobrenih povrata za korisnike iz KS.																								
Outcome efekti	Smanjen ukupni trošak kupovine prve nove nekretnine; povećana dostupnost novogradnje mladima; veća pravna i administrativna sigurnost; smanjeno vrijeme prikupljanja dokumentacije; bolja koordinacija između kantonalnih, općinskih i državnih institucija.																								
Nosilac na nivou KS	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS																								
Institucija nadležna za pravo na povrat	Uprava za indirektno oporezivanje BiH																								
Ključni partneri	UIO BiH, općine, Porezna uprava, notari, zemljišnoknjižni uredi, katastar, investitori/prodavci novih stanova, Ministarstvo finansija KS, banke.																								
Preduslovi provedbe	Jasno tumačenje uslova za povrat PDV-a; protokol saradnje sa UIO BiH; jedinstvena lista dokumentacije; digitalna ili fizička kontakt-tačka; evidencija korisnika; usklađenost sa pravilima zaštite ličnih podataka; informativna kampanja za mlade.																								
Rizici	Administrativna neoperativnost; nejasnoće u tumačenju uslova; predugo trajanje postupka; očekivanja korisnika da Kanton odlučuje o pravu na povrat; mogućnost da investitori dio očekivanog povrata ugrade u cijenu; korist uglavnom za kreditno sposobne mlade.																								
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Precizno naglasiti da UIO odlučuje o pravu; uspostaviti kantonalni servis podrške; javno objaviti procedure; pratiti cijene novogradnje; povezati mjeru sa cjenovnim limitima gdje je moguće; godišnje analizirati strukturu korisnika po priuštivosti.																								
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 5.000.000 KM u 2027, 7.500.000 KM u 2028, 10.000.000 KM u 2029. i 12.500.000 KM u 2030. Ukupno 35.000.000 KM procijenjene vrijednosti povrata PDV-a za korisnike.																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Godina</th> <th>Procijenjeni broj korisnika</th> <th>Procijenjeni iznos po korisniku</th> <th>Ukupna vrijednost povrata</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2027</td> <td>200</td> <td>25.000 KM</td> <td>5.000.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>300</td> <td>25.000 KM</td> <td>7.500.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>400</td> <td>25.000 KM</td> <td>10.000.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>500</td> <td>25.000 KM</td> <td>12.500.000 KM</td> </tr> <tr> <td>Ukupno</td> <td>1.400</td> <td>—</td> <td>35.000.000 KM</td> </tr> </tbody> </table>	Godina	Procijenjeni broj korisnika	Procijenjeni iznos po korisniku	Ukupna vrijednost povrata	2027	200	25.000 KM	5.000.000 KM	2028	300	25.000 KM	7.500.000 KM	2029	400	25.000 KM	10.000.000 KM	2030	500	25.000 KM	12.500.000 KM	Ukupno	1.400	—	35.000.000 KM
Godina	Procijenjeni broj korisnika	Procijenjeni iznos po korisniku	Ukupna vrijednost povrata																						
2027	200	25.000 KM	5.000.000 KM																						
2028	300	25.000 KM	7.500.000 KM																						
2029	400	25.000 KM	10.000.000 KM																						
2030	500	25.000 KM	12.500.000 KM																						
Ukupno	1.400	—	35.000.000 KM																						
	Napomena: Iznosi predstavljaju procijenjenu vrijednost povrata PDV-a za korisnike iz KS i ne predstavljaju direktni rashod Budžeta KS. Kanton ima administrativnu, informativnu i koordinacijsku ulogu, dok o pravu odlučuje nadležni državni nivo.																								
Tip finansijskog efekta	Indirektna podrška kroz povrat javnog prihoda na državnom nivou; nije direktni rashod Budžeta KS. Kanton ima administrativne i koordinacijske troškove.																								
Indikatori praćenja	Broj korisnika koji su aplicirali; broj korisnika koji su ostvarili povrat; prosječan iznos povrata; ukupna vrijednost povrata; prosječna cijena stanova kupljenih uz povrat; udio korisnika po kategorijama priuštivosti; prosječno vrijeme obrade zahtjeva.																								

Vremenski okvir	2026: uspostava kontaktnog modela i protokola. 2027–2030: kontinuirana podrška korisnicima i godišnje praćenje efekata.	
Napomena o karakteru	Kanton Sarajevo ne odlučuje o pravu na povrat PDV-a, ali može osigurati da ovo pravo bude stvarno dostupno mladima kroz informisanje, koordinaciju, jedinstvenu kontakt-tačku i podršku u pribavljanju dokumentacije.	
Uloga institucija	Institucija	Uloga
	UIO BiH	Odlučuje o pravu na povrat PDV-a i provodi postupak
	Ministarstvo KS	Informisanje, koordinacija, kontakt-tačka, monitoring
	Općine	Izdavanje dijela potvrda i dokumentacije
	Katastar / zemljišne knjige	Provjera vlasništva i statusa nekretnine
	Notari	Kupoprodajna dokumentacija
	Investitori/prodavci	Dokumentacija o novoj nekretnini i PDV-u
	Banke	Kreditna dokumentacija gdje je relevantno
Ključni rizici i zaštitne mjere	Rizik	Zaštitna mjera
	Korisnici ne razumiju proceduru	Jedinstveni vodič i kontakt-tačka
	Kanton se pogrešno percipira kao donosilac odluke	Jasno navesti da odlučuje UIO BiH
	Procedura traje dugo	Protokol saradnje i kompletiranje dokumentacije unaprijed
	Mjera koristi uglavnom bolje stojećim mladima	Praćenje korisnika po kategorijama priuštivosti
	Investitori povećaju cijene očekujući povrat PDV-a	Praćenje cijena novogradnje i javno izvještavanje
	Nepotpuni zahtjevi	Prethodna provjera kompletnosti dokumentacije

M3.3. Olakšavanje legalizacije stambenih objekata za mlade

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.3. Olakšavanje legalizacije stambenih objekata za mlade
Strateška logika mjere	Mjera proširuje stambenu politiku izvan kupovine stanova i uključuje mlade koji stambeno pitanje rješavaju kroz legalizaciju postojećeg objekta u kojem žive. Time se smanjuje neformalnost, povećava pravna sigurnost i omogućava ravnopravan tretman mladih koji ne kupuju stan na tržištu.
Problem koji se rješava	Mladi koji žive u bespravno izgrađenim, dograđenim, nadograđenim ili proširenim objektima često nemaju pravno uređen stambeni status. Troškovi legalizacije, administrativne procedure i potreba za tehničkom dokumentacijom mogu biti ozbiljna prepreka, naročito za mlade iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja.
Cilj	Olakšati legalizaciju stambenih objekata mladima kojima je taj objekat prva i jedina stambena nekretnina, kako bi se povećala pravna sigurnost, kvalitet stanovanja, mogućnost ulaganja u objekat i uključivanje u formalne evidencije.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina koji žive u bespravno izgrađenom, dograđenom, nadograđenom, rekonstruisanom ili proširenom objektu/stanu na području Kantona Sarajevo, pod uslovom da im je to prva i jedina stambena nekretnina i da objekat ispunjava minimalne uslove za legalizaciju.
Kriteriji prihvatljivosti	Prva stambena nekretnina; stvarno stanovanje u objektu; objekat ispunjava uslove za legalizaciju prema važećim propisima; korisnik nema drugu odgovarajuću nekretninu; prihodovni i imovinski kriteriji; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene nakon legalizacije u propisanom periodu.

Instrument podrške	Potpuno ili djelimično oslobađanje od naknada i administrativnih troškova legalizacije, sufinansiranje tehničke dokumentacije, prioritarna administrativna obrada i stručna pomoć u pripremi zahtjeva.				
Model realizacije	Ministarstvo u saradnji sa općinama uspostavlja poseban postupak za mlade korisnike. Korisnik podnosi zahtjev za podršku, općinska služba provjerava status objekta i uslove legalizacije, a Ministarstvo ili drugi nadležni organ odobrava oslobađanje/sufinansiranje u skladu sa kriterijima.				
Outputi	Broj zaprimljenih zahtjeva; broj odobrenih oslobađanja; broj legalizovanih objekata; broj korisnika po općinama; broj korisnika po kategorijama priuštivosti; ukupna vrijednost oslobođenih naknada.				
Outcome efekti	Veća pravna sigurnost mladih porodica; smanjenje neformalnog urbanog sektora; povećanje vrijednosti i upotrebljivosti objekata; bolja evidencija stambenog fonda; mogućnost ulaganja u energetska efikasnost i kvalitet stanovanja; veća socijalna pravednost u odnosu na mlade koji ostvaruju porezne olakšice pri kupovini.				
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS				
Ključni partneri	Općine, Zavod za planiranje razvoja KS, Zavod za izgradnju KS, katastar, zemljišnoknjižni uredi, javna komunalna preduzeća, projektantske kuće, nadležne inspekcije i druge službe uključene u postupak legalizacije.				
Preduslovi provedbe	Važeći pravni okvir za legalizaciju; definisani kriteriji za mlade; lista prihvatljivih troškova; procedura provjere prve nekretnine; digitalna evidencija korisnika; jasna pravila o zabrani prodaje i prenamjene; koordinacija sa općinama.				
Rizici	Mjera može biti shvaćena kao nagrađivanje bespravne gradnje; mogućnost legalizacije objekata koji ne zadovoljavaju sigurnosne ili urbanističke uslove; veliki broj zahtjeva; neujednačena primjena po općinama; rizik da se legalizovana nekretnina brzo proda ili komercijalizira.				
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Jasno naglasiti da se podrška odnosi samo na objekte koji ispunjavaju zakonske uslove za legalizaciju; isključiti objekte u zaštićenim, rizičnim ili infrastrukturno neprihvatljivim zonama; uvesti prihodovne i imovinske kriterije; zabrana prodaje i prenamjene; obaveza vraćanja podrške u slučaju kršenja uslova.				
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 1.500.000 KM godišnje, odnosno 6.000.000 KM u periodu 2027–2030. godine. U planiranom finansijskom okviru mjera se primarno tretira kao indirektna podrška kroz oslobađanje ili umanjenje naknada i drugih troškova legalizacije.				
	Godina	Procijenjeni broj korisnika	Maksimalni iznos podrške po korisniku	Ukupni finansijski okvir	
	2027		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	2028		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	2029		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	2030		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	Ukupno		400	—	6.000.000 KM
Tip finansijskog efekta	Indirektna podrška kroz odricanje od dijela kantonalnih/općinskih prihoda i umanjenje troškova korisnika. Eventualno direktno sufinansiranje tehničke dokumentacije može se urediti kao dodatna projektna komponenta.				
Izvori finansiranja	Odricanje od dijela kantonalnih/općinskih prihoda i naknada; mogući programi energetske efikasnosti i formalizacije stambenog fonda. Direktna budžetska sredstva mogu se koristiti samo za jasno definisane administrativne ili projektne troškove.				
Indikatori praćenja	Broj korisnika; broj legalizovanih objekata; prosječna vrijednost podrške; udio korisnika iz nepriuštive i teško priuštive kategorije; broj odbijenih zahtjeva zbog neispunjavanja uslova; broj korisnika koji su prekršili uslove nakon legalizacije.				

Vremenski okvir	2026: definisanje kriterija i koordinacija sa općinama. 2027–2030: kontinuirana provedba i godišnje izvještavanje.	
Napomena o karakteru	Mjera ne smije biti predstavljena kao opšta amnestija bespravne gradnje, nego kao socijalno i razvojno opravdana podrška mladima koji već žive u objektima koji ispunjavaju zakonske uslove za legalizaciju.	
Šta jeste, a šta nije predmet	Situacija	Tretman
	Mladi žive u objektu koji može biti legalizovan	Prihvatljivo
	Objekat je prva i jedina stambena nekretnina	Prihvatljivo
	Objekat ne zadovoljava sigurnosne uslove	Nije prihvatljivo
	Objekat je u zaštićenoj ili zabranjenoj zoni	Nije prihvatljivo
	Korisnik ima drugu odgovarajuću nekretninu	Nije prihvatljivo
	Objekat se koristi za najam ili poslovnu djelatnost	Nije prihvatljivo
	Objekat se legalizuje radi prodaje	Nije prihvatljivo
	Potrebna je tehnička dokumentacija	Moguće sufinansiranje
Rizici i zaštitni mehanizmi	Rizik	Zaštitni mehanizam
	Mjera izgleda kao nagrada za bespravnu gradnju	Jasno ograničiti na postojeće objekte i prvu nekretninu
	Legalizacija urbanistički neprihvatljivih objekata	Obavezna provjera usklađenosti sa propisima
	Brza prodaja nakon legalizacije	Zabrana otuđenja u propisanom periodu
	Korištenje za komercijalne svrhe	Zabrana najma, kratkoročnog najma i prenamjene
	Neujednačena primjena po općinama	Jedinstveni pravilnik i digitalna evidencija
	Prevelik broj zahtjeva	Bodovanje i godišnji finansijski limit

M3.4. Olakšavanje izgradnje, dogradnje i nadogradnje prve stambene nekretnine

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.4. Olakšavanje izgradnje, dogradnje i nadogradnje prve stambene nekretnine
Strateška logika	Mjera proširuje stambenu politiku izvan kupovine stana i uključuje mlade koji svoje stambeno pitanje rješavaju samostalnom izgradnjom, dogradnjom, nadogradnjom, rekonstrukcijom ili proširenjem postojećeg objekta.
Problem koji se rješava	Mladi koji žele graditi ili proširiti vlastiti stambeni prostor suočavaju se s visokim početnim troškovima, administrativnim procedurama, naknadama, rentama, komunalnim priključcima i nedostatkom stručne podrške.
Cilj	Smanjiti finansijski i administrativni teret mladima koji prvu stambenu nekretninu pribavljaju izgradnjom, dogradnjom, nadogradnjom ili rekonstrukcijom, uz istovremeno poticanje kvalitetne, energetske i legalne gradnje.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina koji prvi put rješavaju stambeno pitanje kroz izgradnju, dogradnju, nadogradnju, rekonstrukciju ili proširenje stambenog objekta na području Kantona Sarajevo.
Kriteriji prihvatljivosti	Prva stambena nekretnina; riješen ili rješiv imovinsko-pravni status zemljišta/objekta; usklađenost sa prostorno-planskom dokumentacijom; namjena za vlastito stanovanje; prihodovni i imovinski kriteriji; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu.
Instrument podrške	Oslobađanje ili umanjenje dijela administrativnih naknada, rente i naknada za uređenje građevinskog zemljišta; prioritarna administrativna obrada; stručna pomoć u pripremi dokumentacije; savjetovanje o energetske efikasnosti, projektovanju i komunalnim priključcima.

Model realizacije	Korisnik podnosi zahtjev za podršku. Općinska služba i nadležne kantonalne institucije provjeravaju urbanističke, imovinsko-pravne i tehničke uslove. Nakon provjere, korisnik može ostvariti oslobađanje/umanjenje naknada i pristup stručnom savjetovanju kroz definisani administrativni kanal.				
Outputi	Broj korisnika; broj odobrenih oslobađanja/umanjenja; broj izdatih dozvola uz prioritetni tretman; broj objekata koji su započeli izgradnju/dogradnju; broj korisnika koji su dobili tehničko ili energetska savjetovanje.				
Outcome efekti	Veća dostupnost stanovanja za mlade izvan klasične kupovine stana; smanjenje neformalne gradnje; bolji kvalitet i energetska efikasnost novih i proširenih objekata; brže administrativne procedure; aktiviranje zemljišta i postojećih porodičnih objekata za rješavanje stambenog pitanja mladih.				
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS				
Ključni partneri	Općine, Zavod za planiranje razvoja KS, Zavod za izgradnju KS, javna komunalna preduzeća, katastar, zemljišnoknjižni uredi, projektantske kuće, energetska savjetnici, nadležne inspekcije.				
Preduslovi provedbe	Jedinstven pravilnik; lista prihvatljivih troškova; definisan maksimalni iznos podrške; sporazum sa općinama o umanjenju/oslobađanju naknada; standardizovana procedura; digitalna evidencija korisnika; minimalni energetska i tehnički standardi.				
Rizici	Mjera može podsticati prostorno širenje i neefikasno korištenje zemljišta; mogućnost podrške objektima koji nisu urbanistički opravdani; neujednačena primjena po općinama; zloupotreba kroz gradnju objekata za prodaju ili najam; visoki fiskalni trošak ako se kriteriji ne ograniče.				
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Podrška samo za prvu i vlastitu stambenu nekretninu; obavezna provjera usklađenosti sa prostornim planovima; zabrana prodaje i prenamjene; prihodovni i imovinski kriteriji; maksimalni iznos podrške; prioritet za dogradnju, nadogradnju i rekonstrukciju u već urbaniziranim područjima.				
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 1.500.000 KM godišnje, odnosno 6.000.000 KM u periodu 2027–2030. godine. U planiranom finansijskom okviru mjera se primarno tretira kao indirektna podrška kroz oslobađanje ili umanjenje administrativnih, komunalnih i drugih prihvatljivih troškova.				
	Godina	Procijenjeni broj korisnika	Maksimalni iznos podrške po korisniku	Ukupni finansijski okvir	
	2027		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	2028		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	2029		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	2030		100	15.000 KM	1.500.000 KM
	Ukupno		400	—	6.000.000 KM
Tip finansijskog efekta	Indirektna podrška kroz oslobađanje/umanjenje naknada i drugih troškova korisnika. Direktna podrška za dokumentaciju, savjetovanje ili priključke moguća je samo kao dodatno definisana komponenta programa.				
Izvori finansiranja	Odricanje od dijela kantonalnih/općinskih prihoda i naknada, mogući programi energetske efikasnosti, lokalni razvojni fondovi i međunarodni projekti. Budžet KS se koristi samo za administrativnu podršku ili ciljane dodatne komponente.				
Indikatori praćenja	Broj korisnika; ukupna vrijednost podrške; broj izdatih dozvola; prosječno vrijeme obrade zahtjeva; broj objekata koji ispunjavaju energetska standard; udio korisnika iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja; broj slučajeva kršenja uslova.				
Vremenski okvir	2026: pravilnik, kriteriji i sporazum sa općinama. 2027–2030: provedba, godišnja evaluacija i korekcija kriterija.				

Napomena o karakteru	Mjera ne treba podsticati nekontrolisanu gradnju, nego legalnu, plansku, energetski efikasnu i stambeno opravdanu izgradnju ili proširenje za mlade koji prvi put rješavaju stambeno pitanje.	
Prihvatljivi i neprihvatljivi zahtjevi	Zahvat/situacija	Tretman
	Izgradnja prve kuće za vlastito stanovanje	Prihvatljivo
	Dogradnja postojećeg porodičnog objekta radi formiranja samostalne stambene jedinice	Prihvatljivo
	Nadogradnja u skladu sa prostornim planom	Prihvatljivo
	Rekonstrukcija radi stvaranja uslovnog stambenog prostora	Prihvatljivo
	Izgradnja objekta za prodaju	Nije prihvatljivo
	Izgradnja objekta za najam ili turizam	Nije prihvatljivo
	Gradnja izvan planskih uslova	Nije prihvatljivo
	Gradnja bez riješenog imovinsko-pravnog statusa	Nije prihvatljivo
	Luksuzna gradnja iznad propisanih limita	Ograničiti ili isključiti
Prihvatljivi troškovi podrške	Vrsta troška	Mogućnost podrške
	Administrativne takse	Oslobađanje/umanjenje
	Renta	Oslobađanje/umanjenje do limita
	Naknada za uređenje građevinskog zemljišta	Oslobađanje/umanjenje do limita
	Tehnička dokumentacija	Djelimično sufinansiranje
	Energetsko savjetovanje	Sufinansiranje ili besplatna podrška
	Komunalni priključci	Djelimična podrška gdje je opravdano
	Troškovi luksuzne opreme	Nije prihvatljivo
	Troškovi komercijalnih prostora	Nije prihvatljivo
Rizici i zaštitni mehanizmi	Rizik	Zaštitni mehanizam
	Podsticanje neplanske gradnje	Obavezna usklađenost sa prostorno-planskom dokumentacijom
	Zloupotreba za prodaju ili najam	Zabrana otuđenja, najma i prenamjene
	Podrška bolje stojećim korisnicima	Prihodovni i imovinski kriteriji
	Neujednačena primjena po općinama	Jedinstveni pravilnik i sporazum sa općinama
	Prevelik fiskalni trošak	Godišnji limit korisnika i maksimalni iznos podrške
	Loš kvalitet gradnje	Minimalni tehnički i energetski standardi
	Spore procedure	Fast-track administrativni kanal

M3.5. Ciljani grantovi za rješavanje stambenog pitanja mladih

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.5. Ciljani grantovi za rješavanje stambenog pitanja mladih
Strateška logika	Grantovi smanjuju ulaznu finansijsku barijeru za mlade koji nemaju dovoljno vlastitog kapitala za kupovinu, učešće, legalizaciju, izgradnju ili druge oblike rješavanja stambenog pitanja.
Problem koji se rješava	Dio mladih ima određeni kapacitet da riješi stambeno pitanje, ali nema dovoljno početnih sredstava za učešće, transakcione troškove, dopunu kredita ili druge početne troškove. Bez ciljane podrške ostaju izvan tržišta ili odlažu formiranje domaćinstva.
Cilj	Omogućiti ciljanu finansijsku podršku mladima iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja, uz sprečavanje inflatornog efekta, špekulativne upotrebe i dodjele sredstava korisnicima kojima podrška nije presudna.

Ciljna grupa	Mladi do 38 godina koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, sa prioritetom za domaćinstva iz kategorije nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja, mlade porodice sa djecom, samohrane roditelje, mlade sa jednim zaposlenim članom domaćinstva, mlade sa ispodprosječnim prihodima i mlade u neadekvatnim stambenim uslovima.																								
Kriteriji prihvatljivosti	Prva stambena nekretnina; prihodovni i imovinski cenzus; dokaz o neriješenom stambenom pitanju; prebivalište u KS u propisanom periodu; kupovina, izgradnja, legalizacija ili najam u okviru prihvatljivih kategorija; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu.																								
Instrument podrške	Nepovratna finansijska podrška do maksimalno 15.000 KM po korisniku, dodijeljena na osnovu javnog poziva, bodovnog sistema i provjere stvarne stambene potrebe.																								
Model realizacije	Ministarstvo raspisuje godišnji javni poziv. Korisnici se rangiraju prema bodovnom sistemu koji uključuje priuštivost, prihode, broj članova domaćinstva, broj djece, status samohranog roditelja, invaliditet, neriješen stambeni status i druge socijalno-ekonomske kriterije.																								
Outputi	Broj korisnika grantova; ukupna vrijednost dodijeljenih grantova; prosječan iznos po korisniku; broj korisnika po kategorijama priuštivosti; broj korisnika po općinama; broj riješenih stambenih pitanja.																								
Outcome efekti	Smanjena ulazna finansijska barijera; veća dostupnost stanovanja za ciljne kategorije; veća socijalna pravednost; dopuna drugim mjerama kao što su Fond KS, KGF, povrat PDV-a, legalizacija i oslobađanje poreza.																								
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS																								
Ključni partneri	Općine, Porezna uprava, zemljišnoknjižni uredi, katastar, banke, Fond KS, centri za socijalni rad, Ministarstvo finansija KS i druge institucije koje potvrđuju status korisnika.																								
Preduslovi provedbe	Jasan pravilnik; bodovni sistem; digitalna prijava; digitalna provjera vlasništva, prihoda i prebivališta; definisani cjenovni i površinski limiti; ugovorna zabrana špekulativne upotrebe; mehanizam povrata sredstava u slučaju kršenja uslova.																								
Rizici	Inflatorni efekat na cijene; dodjela sredstava korisnicima kojima podrška nije presudna; politički pritisci; žalbe i sudski sporovi; fiktivne kupovine; korištenje granta za nekretnine iznad realnih potreba; prelivanje javnog novca prodavcima kroz više cijene.																								
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Maksimalna prihvatljiva cijena po m ² ; maksimalna površina po broju članova domaćinstva; prihodovni i imovinski cenzus; prioritet za kategorije nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja; zabrana prodaje i najma; obaveza vraćanja granta u slučaju kršenja uslova; javno objavljena rang-lista.																								
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 5.250.000 KM godišnje, odnosno 21.000.000 KM u periodu 2027–2030. godine. Predviđeno je 350 korisnika godišnje, odnosno 1.400 korisnika ukupno, uz maksimalni grant od 15.000 KM.																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Godina</th> <th>Broj korisnika</th> <th>Iznos granta po korisniku</th> <th>Ukupni finansijski okvir</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2027</td> <td>350</td> <td>15.000 KM</td> <td>5.250.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>350</td> <td>15.000 KM</td> <td>5.250.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>350</td> <td>15.000 KM</td> <td>5.250.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>350</td> <td>15.000 KM</td> <td>5.250.000 KM</td> </tr> <tr> <td>Ukupno</td> <td>1.400</td> <td>—</td> <td>21.000.000 KM</td> </tr> </tbody> </table>	Godina	Broj korisnika	Iznos granta po korisniku	Ukupni finansijski okvir	2027	350	15.000 KM	5.250.000 KM	2028	350	15.000 KM	5.250.000 KM	2029	350	15.000 KM	5.250.000 KM	2030	350	15.000 KM	5.250.000 KM	Ukupno	1.400	—	21.000.000 KM
Godina	Broj korisnika	Iznos granta po korisniku	Ukupni finansijski okvir																						
2027	350	15.000 KM	5.250.000 KM																						
2028	350	15.000 KM	5.250.000 KM																						
2029	350	15.000 KM	5.250.000 KM																						
2030	350	15.000 KM	5.250.000 KM																						
Ukupno	1.400	—	21.000.000 KM																						
Tip finansijskog efekta	Direktni budžetski rashod.																								
Izvori finansiranja	Budžet KS, eventualno sredstva općina, donatorski ili međunarodni programi, te moguća kombinacija sa drugim mjerama podrške.																								

Indikatori praćenja	Broj korisnika; udio korisnika iz nepriuštive i teško priuštive kategorije; prosječan iznos granta; prosječna cijena nekretnina kupljenih uz grant; broj korisnika koji su kombinirali grant sa drugim mjerama; broj povrata sredstava zbog kršenja uslova.	
Vremenski okvir	Kontinuirana mjera u periodu 2027–2030, uz godišnju evaluaciju kriterija i efekata.	
Napomena o karakteru	Grantovi ne smiju biti linearna mjera za sve mlade, nego ciljani instrument za one kojima nedostatak početnog kapitala predstavlja ključnu prepreku.	
Prijedlog bodovnog sistema	Kriterij	Predloženi ponder
	Indeks priuštivosti stanovanja	35%
	Neriješen ili neadekvatan stambeni status	15%
	Broj članova domaćinstva	10%
	Broj djece	10%
	Status samohranog roditelja	10%
	Invaliditet ili zdravstvena ranjivost člana domaćinstva	10%
	Dužina prebivališta u KS	5%
	Energetski i tehnički standard nekretnine	5%
Antiinflatorni osigurači	Rizik	Osigurač
	Rast cijena zbog grantova	Maksimalna prihvatljiva cijena po m ²
	Kupovina luksuznih nekretnina	Površinski i vrijednosni limit
	Korištenje za investiciju	Zabrana najma, kratkoročnog najma i prenamjene
	Brza preprodaja	Zabrana otuđenja u propisanom periodu
	Podrška bolje stojećim mladima	Prihodovni i imovinski cenzus
	Fiktivne transakcije	Provjera povezanih lica i vlasničke historije
	Prevelika ukupna javna podrška	Limit ukupne kombinovane podrške po korisniku
Veze sa drugim programima/ mjerama	Kombinacija	Logika
	Grant + KGF	Grant pokriva dio učešća, KGF smanjuje zahtjev banke za kolateralom
	Grant + Fond KS	Grant dodatno olakšava kupovinu stana po kontrolisanoj cijeni
	Grant + porez na promet	Smanjuje i direktni i transakcioni trošak
	Grant + PDV povrat	Korisno za kupovinu novog stana, ali uz stroge limite
	Grant + legalizacija	Pomaže mladima koji ne kupuju stan, nego formalizuju postojeći objekat
	Grant + izgradnja	Pomaže mladima koji rješavaju pitanje kroz samostalnu gradnju

M3.6. Subvencioniranje kamatnih stopa na stambene kredite mladima

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.6. Subvencioniranje kamatnih stopa na stambene kredite mladima
Strateška logika	Mjera predstavlja kantonalnu dopunu postojećim federalnim i bankarskim programima povoljnog kreditiranja mladih. Ne uspostavlja se paralelni kreditni program, nego se Kanton Sarajevo uključuje ciljano u slučajevima kada mladi sa područja KS ispunjavaju uslove, ali ne ostvare podršku zbog ograničenih sredstava ili iscrpljenosti raspoložive kreditne linije.
Problem koji se rješava	Federalni programi povoljnih stambenih kredita za mlade imaju ograničen godišnji finansijski okvir. Dio mladih sa područja Kantona Sarajevo može ispunjavati uslove i biti kreditno sposoban, ali ne ostvariti podršku zbog nedostatka sredstava, redoslijeda obrade zahtjeva, iscrpljenosti linije ili ograničenog broja korisnika.
Cilj	Osigurati dopunski kantonalni mehanizam subvencioniranja kamatne stope za mlade sa područja Kantona Sarajevo koji nisu obuhvaćeni federalnim programom, a ispunjavaju uslove i imaju održivu sposobnost otplate stambenog kredita.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina sa područja Kantona Sarajevo koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, imaju odobren ili predodobren stambeni kredit kod banke, ispunjavaju uslove

	federalnog ili sličnog programa, ali nisu ostvarili subvenciju zbog ograničenih sredstava ili neobuhvata programom.
Kriteriji prihvatljivosti	Prva stambena nekretnina; prebivalište u KS u propisanom periodu; dokaz da korisnik nije ostvario federalnu subvenciju/kreditnu pogodnost zbog nedostatka sredstava ili neobuhvata; dokaz o odobrenom/predodobrenom kreditu; prihodovni i imovinski kriteriji; maksimalna prihvatljiva vrijednost nekretnine; korištenje nekretnine za vlastito stanovanje; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu.
Instrument podrške	Subvencioniranje dijela kamatne stope ili dijela kamatnog troška stambenog kredita u definisanom periodu, do maksimalnog iznosa po korisniku.
Model realizacije	Kanton Sarajevo raspisuje javni poziv ili uspostavlja dopunski mehanizam nakon objave rezultata federalnog programa. Korisnici koji nisu ostvarili federalnu podršku, a ispunjavaju uslove, podnose zahtjev Kantonu. Ministarstvo vrši provjeru uslova i, po potrebi, zaključuje sporazum sa bankama radi isplate subvencije direktno korisniku ili banci.
Outputi	Broj korisnika podržanih kantonalnom subvencijom; broj kandidata koji nisu ostvarili federalnu podršku; ukupna vrijednost subvencioniranih kamata; prosječan iznos subvencije po korisniku; ukupna vrijednost stambenih kredita podržanih kantonalnom mjerom.
Outcome efekti	Veći obuhvat mladih iz KS povoljnijim kreditnim uslovima; smanjenje mjesečnog tereta otplate; bolja iskorištenost kreditne sposobnosti mladih; manji rizik da korisnici odustanu od kupovine zbog iscrpljenosti federalnih sredstava; jačanje komplementarnosti između FBiH i KS.
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS, u saradnji sa Ministarstvom finansija KS
Ključni partneri	Federalno ministarstvo finansija, Union banka, komercijalne banke, Ministarstvo finansija KS, općine, Porezna uprava, zemljišnoknjižni uredi, katastar i druge institucije koje potvrđuju status prve nekretnine i prebivališta.
Preduslovi provedbe	Protokol razmjene informacija sa federalnim programom ili bankama; jasni kriteriji za dokazivanje da korisnik nije ostvario federalnu podršku; definisan maksimalni iznos subvencije; budžetska alokacija; pravila kombinovanja sa drugim kantonalnim mjerama; digitalna evidencija korisnika.
Rizici	Dupliranje sa federalnim programom; podrška korisnicima koji bi i bez kantonalne subvencije mogli servisirati kredit; povećanje potražnje bez povećanja ponude; administrativno kašnjenje; neujednačena saradnja sa bankama; mogućnost da subvencija bude ugrađena u višu cijenu nekretnine.
Mjere ublažavanja rizika	Jasno pravilo da se kantonalna podrška ne dodjeljuje korisnicima koji su već ostvarili istu vrstu podrške iz federalnog programa; cjenovni i površinski limiti; dokaz dodatnosti; godišnji limit korisnika; prioritet za teško priuštivo i umjereno priuštivo stanovanje; zabrana prodaje i najma; praćenje cijena nekretnina kupljenih uz subvenciju.
Finansijski okvir	Prema finansijskom okviru: 0 KM u 2027, 250.000 KM u 2028, 500.000 KM u 2029. i 500.000 KM u 2030. godini. Ukupno 1.250.000 KM. (10.000 KM po korisniku)
Tip finansijskog efekta	Direktni budžetski rashod ako Kanton refundira dio kamate korisniku ili banci.
Izvori finansiranja	Budžet KS, eventualno općinski doprinosi i koordinacija sa federalnim programima i bankarskim sektorom.
Indikatori praćenja	Broj korisnika; broj korisnika koji nisu ostvarili federalnu podršku, ali su ostvarili kantonalnu; prosječan iznos subvencije; prosječno smanjenje mjesečne rate; ukupna vrijednost kredita; prosječna cijena kupljene nekretnine; udio korisnika iz kategorija teško i umjereno priuštivog stanovanja.
Vremenski okvir	2026–2027: uspostava protokola i kriterija. 2028–2030: provedba kao dopunska mjera nakon federalnog programa, uz godišnju evaluaciju.

Napomena o karakteru	Mjera nije zamjena za federalni program, nego dopunski mehanizam za mlade iz KS koji zbog ograničenih sredstava ne ostvare federalnu podršku, iako ispunjavaju uslove i imaju održivu sposobnost otplate.		
Šta radi i kome koristi	Komponenta	Šta radi	Kome najviše koristi
	Subvencija kamate	Smanjuje mjesečni anuitet i ukupni trošak kredita	Mladi kojima je kreditna rata na granici prihvatljivosti
Šta treba finansirati	Situacija		Tretman
	Kupovina prve nekretnine za vlastito stanovanje		Prihvatljivo
	Kupovina stana iz programa Fonda KS		Prioritetno prihvatljivo
	Kupovina na sekundarnom tržištu uz cjenovni limit		Prihvatljivo
	Kupovina luksuzne nekretnine		Nije prihvatljivo
	Kupovina radi najma		Nije prihvatljivo
	Kupovina radi kratkoročnog smještaja		Nije prihvatljivo
	Korisnik nema nikakvu sposobnost otplate		Nije prikladno za ovu mjeru; usmjeriti na najam/socijalne modele
	Korisnik bi bez problema dobio kredit bez podrške		Ograničiti kroz kriterije dodatnosti
Rizici i zaštitni mehanizmi	Rizik	Zaštitni mehanizam	
	Banke prebacuju rizik na javni sektor	Banka mora zadržati značajan dio rizika	
	Garancije se aktiviraju u većem obimu	Limit ukupne javne izloženosti	
	Korisnici se prezadužuju	Maksimalni odnos rate i prihoda	
	Podrška ide onima kojima ne treba	Test dodatnosti i prihodovni kriteriji	
	Mjera podiže cijene	Cjenovni limit i veza sa Fondom KS	
	Nekretnina se koristi za najam	Zabrana najma i prenamjene	
	Nejasna fiskalna obaveza	Posebno evidentirati garancije kao potencijalne obaveze	

M3.7. Garancije za stambene kredite mladima kroz postojeći Kreditno-garantni fond pri SERDA-i

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.7. Garancije za stambene kredite mladima kroz postojeći Kreditno-garantni fond pri SERDA-i
Strateška logika	Mjera olakšava pristup stambenim kreditima mladima koji imaju prihode i sposobnost otplate, ali nemaju dovoljno vlastitog učešća, kolaterala ili kreditne historije da zadovolje standardne bankarske uslove.
Problem koji se rješava	Dio mladih nije potpuno kreditno nesposoban, ali ne može dobiti stambeni kredit zbog nedostatka učešća, dodatnog osiguranja, hipoteke dovoljne vrijednosti ili drugih zahtjeva banke. Takvi mladi često ostaju izvan sistema iako bi mogli servisirati kredit uz ograničenu javnu garanciju.
Cilj	Kroz postojeći Kreditno-garantni fond pri SERDA-i uspostaviti poseban program garancija za stambene kredite mladima, kako bi se smanjio rizik za banke i povećao broj mladih koji mogu dobiti kredit za prvu stambenu nekretninu.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina sa područja Kantona Sarajevo koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, imaju stabilne prihode i održivu sposobnost otplate, ali ne ispunjavaju u potpunosti zahtjeve banaka u pogledu učešća, kolaterala ili dodatnog osiguranja.
Kriteriji prihvatljivosti	Prva stambena nekretnina; prebivalište u KS u propisanom periodu; dokaz o redovnim приходima; pozitivna kreditna procjena banke uz potrebu za dodatnom garancijom; prihodovni i imovinski kriteriji; maksimalna prihvatljiva vrijednost nekretnine; korištenje

	nekretnine za vlastito stanovanje; zabrana prodaje, iznajmljivanja, kratkoročnog najma i prenamjene u propisanom periodu.
Instrument podrške	Djelimična garancija za stambeni kredit, npr. za dio glavnice kredita, dio potrebnog učešća ili dio nedostajućeg kolaterala. Garancija se aktivira samo u slučaju neuredne otplate, u skladu sa pravilima programa i ugovorom sa bankom.
Institucionalni model	Ne osniva se novi fond. Program se realizira kao posebna garantna linija u okviru postojećeg Kreditno-garantnog fonda pri SERDA-i, uz sporazum Kantona Sarajevo, SERDA-e i partnerskih banaka.
Model realizacije	Kanton Sarajevo definiše program i alokira sredstva/garantni potencijal. SERDA, kroz postojeći Kreditno-garantni fond, operativno upravlja garantnom linijom. Banke provode kreditnu analizu i odobravaju kredite, dok garancija pokriva samo unaprijed definisani dio rizika.
Outputi	Broj izdatih garancija; broj mladih korisnika; ukupna vrijednost garantovanih kredita; iznos garantnog potencijala; prosječan iznos garancije; broj partnerskih banaka; broj kredita koji ne bi bili odobreni bez garancije.
Outcome efekti	Veći pristup stambenim kreditima za mlade sa djelimičnom kreditnom sposobnošću; smanjenje potrebe za visokim vlastitim učešćem; mobilizacija privatnog bankarskog kapitala; veći broj mladih koji rješavaju prvo stambeno pitanje; bolja upotreba postojećeg kreditno-garantnog mehanizma Kantona Sarajevo.
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS
Operativni implementator	SERDA — kroz postojeći Kreditno-garantni fond
Ključni partneri	Ministarstvo finansija KS, SERDA, partnerske banke, Porezna uprava, općine, zemljišnoknjižni uredi, katastar, Fond KS za izgradnju stanova, eventualno Razvojna banka FBiH i druge finansijske institucije.
Preduslovi provedbe	Odluka o uspostavi posebne garantne linije; sporazum sa SERDA-om; sporazumi sa bankama; definisan maksimalni procenat garancije; definisana ukupna izloženost; pravilnik o korisnicima; model izvještavanja; pravila aktiviranja garancije; pravila naplate regresnih potraživanja.
Rizici	Preuzimanje prevelikog rizika od strane javnog sektora; moralni hazard banaka; odobravanje kredita korisnicima sa previsokim rizikom; aktiviranje garancija u slučaju pada prihoda; podrška korisnicima koji bi i bez garancije dobili kredit; nejasno evidentiranje potencijalnih budžetskih obaveza.
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Banka mora zadržati dominantan dio kreditnog rizika; garancija se ograničava na maksimalni procenat kredita; uvodi se maksimalni odnos rate i prihoda; podrška se dodjeljuje samo korisnicima kod kojih garancija ima dokaziv dodatni efekat; redovno se prati portfolio, kašnjenja i aktivirane garancije; ukupna javna izloženost se ograničava godišnjim limitom.
Finansijski okvir	Prema finansijskom okviru: 0 KM u 2027, 125.000 KM u 2028, 250.000 KM u 2029. i 250.000 KM u 2030. godini. Ukupno 625.000 KM kao početna alokacija/rezerva za garantni program.
Tip finansijskog efekta	Potencijalna fiskalna obaveza. Garancija nije direktna isplata korisniku, nego obaveza koja se aktivira samo u slučaju neuredne otplate kredita.
Izvori finansiranja	Budžet KS, postojeći mehanizmi Kreditno-garantnog fonda pri SERDA-i, partnerske banke, eventualno razvojni i međunarodni finansijski programi.
Indikatori praćenja	Broj izdatih garancija; ukupna vrijednost kredita podržanih garancijom; odnos vrijednosti kredita i javne garancije; broj aktiviranih garancija; stopa kašnjenja u otplati; broj korisnika koji bez garancije ne bi dobili kredit; udio korisnika iz kategorije teško priuštivog stanovanja.
Vremenski okvir	2026–2027: dizajn programa, sporazum sa SERDA-om i bankama. 2028: pilot-garantna linija. 2029–2030: širenje programa na osnovu rezultata i kontrole rizika.

Napomena o karakteru	Mjera nije namijenjena korisnicima bez sposobnosti otplate. Ona je namijenjena mladima koji mogu vraćati kredit, ali im nedostaje kolateral, učešće ili dodatno osiguranje koje banka traži.		
Šta radi i kome koristi	Komponenta	Šta radi	Kome najviše koristi
	Kreditna garancija	Smanjuje rizik za banku i potrebu za visokim učešćem/ kolateralom	Mladi sa stabilnim prihodima, ali bez dovoljno kapitala
Šta treba finansirati	Situacija		Tretman
	Kupovina prve nekretnine za vlastito stanovanje		Prihvatljivo
	Kupovina stana iz programa Fonda KS		Prioritetno prihvatljivo
	Kupovina na sekundarnom tržištu uz cjenovni limit		Prihvatljivo
	Kupovina luksuzne nekretnine		Nije prihvatljivo
	Kupovina radi najma		Nije prihvatljivo
	Kupovina radi kratkoročnog smještaja		Nije prihvatljivo
	Korisnik nema nikakvu sposobnost otplate		Nije prikladno za ovu mjeru; usmjeriti na najam/socijalne modele
	Korisnik bi bez problema dobio kredit bez podrške		Ograničiti kroz kriterije dodatnosti
Zaštitni mehanizmi i rizici	Rizik		Zaštitni mehanizam
	Banke prebacuju rizik na javni sektor		Banka mora zadržati značajan dio rizika
	Garancije se aktiviraju u većem obimu		Limit ukupne javne izloženosti
	Korisnici se prezadužuju		Maksimalni odnos rate i prihoda
	Podrška ide onima kojima ne treba		Test dodatnosti i prihodovni kriteriji
	Mjera podiže cijene		Cjenovni limit i veza sa Fondom KS
	Nekretnina se koristi za najam		Zabrana najma i prenamjene
	Nejasna fiskalna obaveza		Posebno evidentirati garancije kao potencijalne obaveze

M3.8. Subvencioniranje najma za mlade

Element	Opis
Prioritet	P3 — Olakšavanje finansiranja pribavljanja prve stambene nekretnine
Mjera	P3.8. Subvencioniranje najma za mlade
Strateška logika	Mjera omogućava pristup stanovanju mladima koji nisu u mogućnosti kupiti stan, nemaju kreditnu sposobnost ili se nalaze u prelaznoj životnoj fazi. Najam se tretira kao legitiman oblik stambenog zbrinjavanja, a ne samo kao privremeno ili manje vrijedno rješenje.
Problem koji se rješava	Dio mladih ne može kupiti stan niti pristupiti stambenom kreditu, dok je tržište najma skupo, neformalno i nedovoljno sigurno. Bez podrške, ovi mladi ostaju kod roditelja, u neadekvatnim uslovima ili u nesigurnim najmnim aranžmanima.
Cilj	Smanjiti teret najamnine za mlade iz najugroženijih kategorija, formalizirati tržište najma i povećati stambenu sigurnost korisnika kroz ugovorni, registrovani i vremenski predvidiv najam.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, nemaju vlastitu nekretninu, nisu kreditno sposobni ili privremeno ne mogu kupiti stan, sa prioritetom za mlade porodice sa djecom, samohrane roditelje, mlade sa jednim zaposlenim članom domaćinstva i mlade sa niskim prihodima.
Kriteriji prihvatljivosti	Nema vlastite odgovarajuće stambene nekretnine; prihodovni i imovinski cenzus; registrovan ugovor o najmu; stan se koristi za vlastito stanovanje; najamnina je u okviru propisanog limita; stan ispunjava minimalne uslove stanovanja; korisnik nije istovremeno korisnik druge mjere koja rješava isti trošak.

Instrument podrške	Subvencija dijela najamnine, npr. do 2.000 KM godišnje po korisniku/domaćinstvu, uz mogućnost isplate korisniku ili direktno zakupodavcu, pod uslovom da je ugovor o najmu registrovan i da se poštuju uslovi programa.																								
Model realizacije	Ministarstvo raspisuje javni poziv. Korisnici podnose zahtjev sa ugovorom o najmu, dokazima o prihodima, vlasničkom statusu i stambenoj potrebi. Subvencija se odobrava na određeni period, uz mogućnost produženja nakon ponovne provjere uslova.																								
Outputi	Broj korisnika subvencije; broj registrovanih ugovora o najmu; ukupna vrijednost subvencija; prosječna subvencija po korisniku; broj korisnika po općinama; broj korisnika po kategorijama priuštivosti.																								
Outcome efekti	Smanjen teret najma; veća stambena sigurnost mladih; formalizacija dijela tržišta najma; smanjenje rizika od stambene isključenosti; veća mobilnost mladih; bolji uvid institucija u tržište najma.																								
Nosilac	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS																								
Ključni partneri	Općine, Porezna uprava, centri za socijalni rad, službe za zapošljavanje, upravitelji, zakupodavci, nevladine organizacije, eventualno Fond KS ako se dio stanova koristi za priuštivi najam.																								
Preduslovi provedbe	Registar ugovora o najmu; pravilnik o kriterijima; definisan maksimalni iznos subvencije; cjenovni limit najamnine; minimalni standardi stana; procedura kontrole; zaštita korisnika od neopravdanog povećanja najamnine.																								
Rizici	Subvencija može podići cijene najma; zakupodavci mogu povećati najamninu znajući da korisnik prima subvenciju; dio tržišta najma ostaje neformalan; podrška može postati dugoročna pasivna pomoć bez izlazne strategije; teško je kontrolisati stvarno stanovanje korisnika.																								
Programi/Mjere ublažavanja rizika	Subvencija samo uz registrovan ugovor; maksimalna prihvatljiva najamnina; zabrana povećanja najamnine tokom subvencionisanog perioda iznad definisanog limita; periodična provjera korisnika; povezivanje sa edukacijom, zapošljavanjem i drugim mjerama; javna evidencija agregiranih podataka.																								
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 0 KM u 2027, 50.000 KM u 2028, 100.000 KM u 2029. i 200.000 KM u 2030. Ukupno 350.000 KM.																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Godina</th> <th>Broj korisnika</th> <th>Iznos podrške po korisniku godišnje</th> <th>Ukupni finansijski okvir</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2027</td> <td>0</td> <td>2.000 KM</td> <td>0 KM</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>25</td> <td>2.000 KM</td> <td>50.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>50</td> <td>2.000 KM</td> <td>100.000 KM</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>100</td> <td>2.000 KM</td> <td>200.000 KM</td> </tr> <tr> <td>Ukupno</td> <td>175</td> <td>—</td> <td>350.000 KM</td> </tr> </tbody> </table>	Godina	Broj korisnika	Iznos podrške po korisniku godišnje	Ukupni finansijski okvir	2027	0	2.000 KM	0 KM	2028	25	2.000 KM	50.000 KM	2029	50	2.000 KM	100.000 KM	2030	100	2.000 KM	200.000 KM	Ukupno	175	—	350.000 KM
Godina	Broj korisnika	Iznos podrške po korisniku godišnje	Ukupni finansijski okvir																						
2027	0	2.000 KM	0 KM																						
2028	25	2.000 KM	50.000 KM																						
2029	50	2.000 KM	100.000 KM																						
2030	100	2.000 KM	200.000 KM																						
Ukupno	175	—	350.000 KM																						
Tip finansijskog efekta	Direktni budžetski rashod.																								
Izvori finansiranja	Budžet KS, eventualno općinski budžeti, međunarodni projekti socijalnog stanovanja i formalizacije tržišta najma, prihod od poreza na prazne stanove ako se uvede.																								
Indikatori praćenja	Broj korisnika; broj registrovanih ugovora; prosječna najamnina; prosječna subvencija; udio subvencije u najmnini; broj korisnika koji izlaze iz programa zbog rješavanja stambenog pitanja; broj raskinutih ugovora; udio korisnika iz nepriuštive kategorije.																								
Vremenski okvir	2026–2027: dizajn modela i registar najma. 2028: pilot-program. 2029–2030: postepeno širenje.																								
Napomena o karakteru	Subvencija najma treba biti prelazna i ciljana mjera, a ne trajna pasivna podrška. Najbolje funkcioniše ako je povezana sa formalizacijom tržišta najma, edukacijom korisnika i mogućnošću prelaska prema dugoročnijem stambenom rješenju. Subvencioniranje najma može biti efikasno samo ako se provodi kroz formalno																								

	registrovane ugovore, uz limite najamnine i zaštitu korisnika; u suprotnom postoji rizik da javna podrška ne poveća stambenu sigurnost mladih, nego da se prelije u rast cijena najma i prihode vlasnika stanova.	
Uslovi za najam	Uslov	Obrazloženje
	Registrovan ugovor o najmu	Osigurava formalizaciju i pravnu zaštitu
	Maksimalna prihvatljiva najamnina	Sprečava inflatorni efekat subvencije
	Minimalni standard stana	Sprečava subvencioniranje neuslovnog stanovanja
	Zabrana fiktivnog najma	Sprečava zloupotrebe između povezanih lica
	Ograničen period podrške	Sprečava trajnu zavisnost od subvencije
	Periodična provjera uslova	Osigurava da pomoć ide stvarnim korisnicima
Rizici i zaštitni mehanizmi	Rizik	Zaštitni mehanizam
	Rast najamnina zbog subvencije	Limit prihvatljive najamnine
	Transfer javnog novca rentijerima	Registrovan ugovor i kontrola cijene
	Fiktivni ugovori	Provjera povezanih lica i stvarnog stanovanja
	Loš kvalitet stana	Minimalni tehnički i higijenski standard
	Dugoročna zavisnost od pomoći	Vremensko ograničenje i izlazni plan
	Neformalni najam ostaje dominantan	Subvencija samo za formalni najam
	Korisnik ostaje bez stana nakon isteka podrške	Povezivanje sa drugim stambenim mjerama

Prioritet 4. Koordinacija, integracija, digitalizacija i edukacija

M4.1. Platforma za modeliranje i praćenje stambene politike

Element	Opis
Prioritet	P4 — Koordinacija, integracija, digitalizacija i edukacija
Mjera	P4.1. Platforma za modeliranje i praćenje stambene politike
Strateška logika mjere	Ovo je jedna od najvažnijih mjera u cijelom dokumentu, jer bez podataka, registara i modeliranja nije moguće kvalitetno provesti porez na prazne stanove, kontrolu prenamjene, dodjelu grantova, povrat PDV-a, izgradnju putem Fonda ili godišnji monitoring. Mjera uspostavlja analitičku i informacionu osnovu za donošenje, provođenje i evaluaciju stambene politike. Bez pouzdanih podataka nije moguće pravilno targetirati korisnike, pratiti prazne stanove, mjeriti priuštivost, planirati lokacije ili procjenjivati efekte mjera.
Problem koji se rješava	Podaci o stambenom fondu, vlasništvu, korištenju stanova, praznim stanovima, cijenama, najmu, korisnicima podrške, lokacijama i javnim ulaganjima nalaze se u različitim institucijama, nisu dovoljno povezani i često se ne koriste za simulacije i odlučivanje.
Cilj mjere	Uspostaviti funkcionalnu platformu koja povezuje ključne podatke o stambenom fondu, tržištu, korisnicima, mjerama i lokacijama, kako bi se stambena politika vodila na osnovu činjenica, indikatora i scenarija.
Ciljna grupa	Donosioci odluka u Kantonu i općinama, resorno ministarstvo, zavodi, fondovi, javna komunalna preduzeća, Skupština KS, općinska vijeća, mladi korisnici, istraživačke institucije i javnost kroz agregirane podatke.
Korisnici platforme	Primarni korisnici su institucije koje kreiraju i provode stambenu politiku. Sekundarni korisnici su mladi, investitori, civilni sektor, istraživači i javnost kroz javno dostupne izvještaje, mape i indikatore.
Instrument podrške	Digitalna i analitička platforma koja integriše podatke, indikatore, mape, simulacije, registre mjera i godišnje izvještaje.
Model realizacije	Ministarstvo pokreće uspostavu platforme kroz međuinstitucionalni sporazum. Prva faza obuhvata definisanje podataka, institucija i protokola razmjene. Druga faza obuhvata izradu osnovnog dashboarda i registra mjera. Treća faza uključuje naprednije simulacije, GIS prikaze i scenarije stambene politike.
Ključni moduli platforme	Registar korisnika mjera; registar programa i finansiranja; baza lokacija za javnu/poticanu stanogradnju; indikator priuštivosti; baza cijena i najma; evidencija potencijalno praznih stanova; dashboard realizacije; godišnji izvještaj o stambenoj politici.
Outputi	Uspostavljena platforma; broj integrisanih baza; broj institucija uključenih u razmjenu podataka; broj definisanih indikatora; godišnji izvještaj; javni dashboard sa agregiranim podacima; scenariji za planiranje mjera.
Outcome efekti	Bolje targetiranje korisnika; smanjenje zloupotreba; brže donošenje odluka; veća transparentnost; bolja koordinacija Kantona i općina; kvalitetnije planiranje lokacija i finansiranja; veća vjerodostojnost stambene politike.
Nosilac mjere	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS
Ključni partneri	Zavod za planiranje razvoja KS, Zavod za izgradnju KS, Fond KS za izgradnju stanova, općine, Grad Sarajevo, javna komunalna preduzeća, Porezna uprava,

	katastar, zemljišnoknjižni uredi, Ministarstvo finansija KS, akademske i istraživačke institucije.	
Preduslovi provedbe	Odluka o uspostavi platforme; imenovanje institucije koordinatora; sporazumi o razmjeni podataka; pravila zaštite ličnih podataka; definisani indikatori; tehnička arhitektura; početni dashboard; plan održavanja i ažuriranja.	
Rizici	Nedovoljna saradnja institucija; neusklađeni podaci; pravna ograničenja razmjene podataka; nedovoljna tehnička sredstva; platforma ostane samo formalna baza bez stvarne upotrebe; prevelika ambicija u prvoj fazi; nedostatak kadrova za održavanje.	
Mjere ublažavanja rizika	Fazna implementacija; početak sa minimalno funkcionalnom platformom; korištenje agregiranih podataka gdje postoje ograničenja; jasni protokoli razmjene; obaveza godišnjeg izvještavanja; tehnička podrška zavoda i eksternih stručnjaka; povezivanje sa EU/donatorskim projektima.	
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 50.000 KM godišnje, odnosno 200.000 KM u periodu 2027–2030. godine. Ovaj iznos treba tretirati kao početni budžet za koordinaciju, metodologiju, dashboard i osnovno modeliranje, dok se veći softverski i integracijski troškovi mogu finansirati kroz druge izvore.	
	Godina	Finansijski okvir
		Namjena sredstava
	2027	50.000 KM Metodologija, koordinacija, osnovni dashboard
	2028	50.000 KM Integracija dodatnih podataka i indikatora
	2029	50.000 KM Scenariji, simulacije i izvještavanje
	2030	50.000 KM Održavanje, evaluacija i unapređenje
	Ukupno	200.000 KM —
Tip finansijskog efekta	Direktni budžetski rashod za koordinaciju i inicijalnu uspostavu; potencijalno projektno finansiranje za širu digitalnu infrastrukturu.	
Izvori finansiranja	Budžet KS, postojeći budžeti uključenih institucija, EU i drugi međunarodni projekti, programi digitalizacije javne uprave, IPA sredstva, razvojni projekti i tehnička pomoć.	
Indikatori praćenja	Platforma uspostavljena; broj integrisanih baza; broj institucija koje dostavljaju podatke; broj ažuriranih indikatora; broj godišnjih izvještaja; broj odluka donesenih na osnovu platforme; broj javno dostupnih agregiranih indikatora.	
Vremenski okvir	2026: odluka, metodologija i sporazumi. 2027: osnovna platforma i dashboard. 2028–2029: integracija dodatnih baza i scenariji. 2030: puna funkcija za monitoring i evaluaciju stambene politike.	
Napomena o karakteru mjere	Platforma nije tehnički dodatak stambenoj politici, nije dodatna administrativna obaveza, nego osnovni upravljački alat bez kojeg se mjere iz ostalih prioriteta ne mogu kvalitetno targetirati, pratiti ni evaluirati. Bez integrisanih podataka i redovnog modeliranja nije moguće dokazati ko koristi mjere, koji efekti se postižu, gdje se gubi stambeni fond i da li javna sredstva zaista povećavaju priuštivost stanovanja za mlade.	
Moduli platforme	Modul	Funkcija
	Registar mjera	Prati sve programe, budžete, korisnike i statuse
	Registar korisnika	Sprečava dupliranje i omogućava praćenje ciljanja
	Indeks priuštivosti	Mjeri odnos cijena, prihoda i troškova stanovanja
	Lokacije za stanogradnju	Prikazuje javne i potencijalne lokacije za izgradnju
	Prazni stanovi	Pomaže identifikaciji potencijalno nekorištenih jedinica

	Tržište najma	Prati cijene, ugovore i formalizaciju najma	
	Finansijski dashboard	Prati direktne rashode, odricanje prihoda i druge izvore	
	Monitoring indikatora	Podržava godišnji izvještaj prema Skupštini KS	
Faze razvoja platforme	Faza	Period	Sadržaj
	Faza 1 — osnovni sistem	2026–2027	Registar mjera, korisnika, osnovni indikatori i dashboard
	Faza 2 — integracija podataka	2028	Povezivanje zavoda, općina, komunalnih preduzeća, poreznih i katastarskih podataka
	Faza 3 — GIS i prostorna analiza	2028–2029	Mape lokacija, dostupnosti infrastrukture, stambenog fonda i cijena
	Faza 4 — simulacije	2029–2030	Scenariji efekata mjera na priuštivost, ponudu i budžet
	Faza 5 — javni dashboard	2030	Agregirani javni podaci i godišnji izvještaji
Rizici i zaštitni mehanizmi	Rizik	Zaštitni mehanizam	
	Institucije ne dostavljaju podatke	Sporazumi o razmjeni i odluka Vlade KS	
	Podaci nisu usklađeni	Jedinstvena metodologija i šifrnici	
	Zaštita ličnih podataka	Agregirani javni prikaz i kontrolisan pristup	
	Premali budžet	Fazna implementacija i EU/projektno finansiranje	
	Platforma se ne koristi za odluke	Obaveza godišnjeg izvještaja na osnovu platforme	
	Tehnička složenost	Minimalno funkcionalna verzija prije složenih modula	
	Nedostatak kadrova	Partnerstvo sa zavodima, univerzitetom i stručnim institucijama	

M4.2. Integracija baza, registara i digitalizacija procesa u stambenoj politici

Element	Opis
Prioritet	P4 — Koordinacija, integracija, digitalizacija i edukacija
Mjera	P4.2. Integracija baza, registara i digitalizacija procesa u stambenoj politici
Strateška logika mjere	Mjera uspostavlja tehničke i administrativne pretpostavke za bržu, transparentniju i provjerljivu provedbu stambenih mjera. Cilj je da se smanji administrativni teret za mlade i institucije, ubrza razmjena podataka i smanje mogućnosti greške, zloupotrebe i neujednačene primjene.
Problem koji se rješava	Korisnici stambenih mjera moraju pribavljati veliki broj potvrda iz različitih institucija, dok institucije često nemaju direktan pristup podacima potrebnim za provjeru vlasništva, prebivališta, prihoda, statusa nekretnine, prava na olakšice i korištenja prethodnih mjera.
Cilj mjere	Digitalizirati ključne administrativne postupke u stambenoj politici, povezati relevantne baze i registre, omogućiti provjeru podataka po službenoj dužnosti i uspostaviti jedinstveni digitalni tok za prijavu, obradu, odlučivanje i monitoring korisnika.
Ciljna grupa	Mladi korisnici stambenih mjera, službenici u kantonalnim i općinskim institucijama, fondovi, porezne službe, zavodi, javna komunalna preduzeća, investitori, banke i druge institucije uključene u provedbu mjera.
Korisnici digitalizacije	Mladi dobijaju jednostavniji pristup mjerama; institucije bržu provjeru podataka; donosioci odluka pouzdanije informacije; javnost veću transparentnost kroz agregirane izvještaje.
Instrument podrške	Digitalizirani procesi prijave i obrade zahtjeva, elektronska razmjena podataka, digitalni registri korisnika i mjera, automatizovane provjere uslova, elektronsko praćenje statusa predmeta i digitalna arhiva.

Model realizacije	Ministarstvo, u saradnji sa općinama i drugim institucijama, definiše listu postupaka koje treba digitalizirati. Prioritet imaju postupci za grantove, porezna oslobađanja, PDV podršku, legalizaciju, izgradnju, subvenciju najma, provjeru prve nekretnine i evidenciju praznih stanova.																		
Ključni procesi za digitalizaciju	Prijava na javne pozive; provjera prve nekretnine; provjera prebivališta; provjera prihoda i imovine; provjera prethodnog korištenja podrške; status zahtjeva; digitalna dostava dokumentacije; digitalna evidencija korisnika; izvještavanje po mjerama.																		
Outputi	Broj digitaliziranih postupaka; broj institucija povezanih u razmjenu podataka; broj korisnika koji su podnijeli digitalni zahtjev; broj potvrda koje se više ne traže od korisnika; prosječno vrijeme obrade zahtjeva; digitalna evidencija korisnika i mjera.																		
Outcome efekti	Kraće procedure; manji administrativni troškovi; veća transparentnost; manje grešaka i zloupotreba; bolja dostupnost mjera mladima; ujednačena primjena kriterija; kvalitetniji monitoring i evaluacija.																		
Nosilac mjere	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS																		
Ključni partneri	Općine, Grad Sarajevo, Zavod za planiranje razvoja KS, Zavod za izgradnju KS, Fond KS, javna komunalna preduzeća, Porezna uprava, katastar, zemljišnoknjižni uredi, Ministarstvo finansija KS, UIO BiH za dio PDV procedure, institucije nadležne za zaštitu podataka.																		
Preduslovi provedbe	Mapa procesa; lista registara i podataka; pravni osnov za razmjenu podataka; protokoli saradnje; tehnička interoperabilnost; zaštita ličnih podataka; digitalni identitet ili drugi način pouzdane identifikacije korisnika; plan obuke službenika.																		
Rizici	Institucije ne žele ili ne mogu dijeliti podatke; podaci su neusklađeni; digitalizuje se postojeća neefikasnost umjesto da se procesi pojednostave; nedovoljna zaštita ličnih podataka; korisnici sa slabijom digitalnom pismenošću ostaju isključeni; premali budžet za stvarnu integraciju.																		
Mjere ublažavanja rizika	Prvo pojednostaviti procese, pa ih digitalizirati; fazna implementacija; minimalno funkcionalan sistem; pravni protokoli razmjene; mogućnost fizičke podrške za korisnike; obuka službenika; pilot-testiranje prije pune primjene; dodatno projektno finansiranje.																		
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 100.000 KM u 2027, 75.000 KM u 2028, 50.000 KM u 2029. i 25.000 KM u 2030. Ukupno 250.000 KM. Ovaj iznos treba tretirati kao inicijalni i koordinacijski budžet, dok se veći tehnički troškovi trebaju planirati kroz druge izvore.																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Godina</th> <th>Finansijski okvir</th> <th>Namjena sredstava</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2027</td> <td>100.000 KM</td> <td>Mapiranje procesa, prioritetni postupci, početna digitalizacija</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>75.000 KM</td> <td>Integracija registara i digitalna evidencija korisnika</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>50.000 KM</td> <td>Automatizovane provjere, izvještavanje i unapređenja</td> </tr> <tr> <td>2030</td> <td>25.000 KM</td> <td>Održavanje, evaluacija i korekcije</td> </tr> <tr> <td>Ukupno</td> <td>250.000 KM</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	Godina	Finansijski okvir	Namjena sredstava	2027	100.000 KM	Mapiranje procesa, prioritetni postupci, početna digitalizacija	2028	75.000 KM	Integracija registara i digitalna evidencija korisnika	2029	50.000 KM	Automatizovane provjere, izvještavanje i unapređenja	2030	25.000 KM	Održavanje, evaluacija i korekcije	Ukupno	250.000 KM	—
Godina	Finansijski okvir	Namjena sredstava																	
2027	100.000 KM	Mapiranje procesa, prioritetni postupci, početna digitalizacija																	
2028	75.000 KM	Integracija registara i digitalna evidencija korisnika																	
2029	50.000 KM	Automatizovane provjere, izvještavanje i unapređenja																	
2030	25.000 KM	Održavanje, evaluacija i korekcije																	
Ukupno	250.000 KM	—																	
Tip finansijskog efekta	Direktni budžetski rashod za koordinaciju, mapiranje procesa i inicijalnu digitalizaciju; potencijalno projektno finansiranje za naprednu integraciju i softverska rješenja.																		

Izvori finansiranja	Budžet KS, postojeći IT budžeti institucija, EU i drugi međunarodni projekti, digitalizacija javne uprave, IPA programi, tehnička pomoć i eventualno partnerstva sa razvojnim institucijama.	
Indikatori praćenja	Broj digitaliziranih postupaka; broj povezanih registara; broj zahtjeva obrađenih digitalno; prosječno vrijeme obrade; broj dokumenata koje korisnik više ne mora fizički pribavljati; broj službenika obučeni za rad u sistemu; broj automatskih provjera.	
Vremenski okvir	2026: mapiranje procesa i pravni osnov. 2027: digitalizacija prioriternih postupaka. 2028: integracija ključnih registara. 2029–2030: širenje, održavanje i evaluacija.	
Napomena o karakteru mjere	Digitalizacija ne smije značiti samo prebacivanje papira u elektronsku formu. Prije digitalizacije potrebno je pojednostaviti procedure, ukinuti nepotrebne potvrde i omogućiti da institucije podatke pribavljaju po službenoj dužnosti. Digitalizacija procesa mora početi pojednostavlivanjem procedura; cilj nije da se postojeća birokratija prebaci u elektronsku formu, nego da se mladima omogući jednostavniji pristup mjerama, a institucijama brža i pouzdanija provjera uslova po službenoj dužnosti.	
Prioritetni procesi za digitalizaciju	Proces	Zašto je važan
	Prijava na grantove	Smanjuje gužve, žalbe i administrativne greške
	Provjera prve nekretnine	Sprečava zloupotrebe i dupliranje podrške
	Oslobađanje poreza na promet	Ubrzava transakcije i ujednačava praksu
	Podrška za povrat PDV-a	Pomaže korisnicima u složenoj dokumentaciji
	Legalizacija	Skraćuje administrativni put i povećava transparentnost
	Olakšavanje izgradnje	Povezuje općinske i kantonalne službe
	Subvencija najma	Vezuje podršku za registrovan ugovor
	Evidencija praznih stanova	Omogućava provedbu P2.3
Monitoring korisnika	Sprečava istovremeno korištenje nespojivih mjera	
Baze i registri koje treba povezati	Baza/registar	Svrha povezivanja
	Katastar	Provjera nekretnina i zemljišta
	Zemljišne knjige	Provjera vlasništva
	Prebivalište/boravište	Provjera uslova prebivališta
	Porezne evidencije	Provjera prihoda i poreznog statusa
	Evidencije korisnika mjera	Sprečavanje dupliranja podrške
	Evidencije općina	Dozvole, legalizacija, naknade
	Komunalna preduzeća	Korištenje prostora i status priključaka
	Registar najma	Formalizacija i subvencioniranje najma
Fond KS	Stanovi, korisnici i status projekata	
Rizici i zaštitni mehanizmi	Rizik	Zaštitni mehanizam
	Digitalizacija neefikasnih procedura	Prvo pojednostaviti, pa digitalizirati
	Nedovoljna saradnja institucija	Odluka Vlade i protokoli razmjene podataka
	Zaštita ličnih podataka	Kontrolisan pristup i agregirani javni prikaz
	Digitalna isključenost korisnika	Fizički šalter i podrška korisnicima
	Neusklađeni podaci	Jedinstveni šifrnici i metodologija
	Premali finansijski okvir	EU/projektno finansiranje i fazna implementacija
	Sistem se ne koristi	Obavezno izvještavanje kroz digitalni sistem

M4.3. Edukacija, informisanje i participacija mladih u stambenoj politici

Element	Opis
Prioritet	P4 — Koordinacija, integracija, digitalizacija i edukacija
Mjera	P4.3. Edukacija, informisanje i participacija mladih u stambenoj politici
Strateška logika mjere	Mjera jača sposobnost mladih da donose informisane odluke o stanovanju, finansiranju, najmu, kupovini, održavanju, pravima, obavezama i dostupnim javnim mjerama. Bez informisanih korisnika i participacije mladih, i dobro dizajnirane mjere mogu ostati nedovoljno korištene ili pogrešno shvaćene.
Problem koji se rješava	Mladi često nemaju dovoljno znanja o troškovima stanovanja, kreditima, poreznim olakšicama, najmu, pravima zakupaca, kupoprodajnim ugovorima, održavanju zgrada, energetskej efikasnosti, komunalnim troškovima i procedurama javne podrške.
Cilj mjere	Razviti sistem stambene pismenosti mladih i omogućiti njihovo aktivno uključivanje u oblikovanje, praćenje i evaluaciju stambene politike Kantona Sarajevo.
Ciljna grupa	Mladi do 38 godina, posebno mladi koji prvi put rješavaju stambeno pitanje, mlade porodice, studenti, mladi zaposleni, mladi u najmu, mladi bez kreditne sposobnosti, samohrani roditelji, žene u ranjivim situacijama i mladi iz kategorija nepriuštivog i teško priuštivog stanovanja.
Korisnici programa	Direktni korisnici su mladi, a indirektni korisnici su institucije, banke, stanodavci, poslodavci, civilni sektor i javnost, jer bolje informisani korisnici smanjuju administrativne greške, zloupotrebe i nerealna očekivanja.
Instrument podrške	Edukativni moduli, javni vodiči, online platforma, radionice, savjetovalište, mobilni informativni timovi, stambeni kalkulatori, javne konsultacije, participativni forumi i godišnje ankete mladih.
Model realizacije	Ministarstvo, u saradnji sa zavodima, obrazovnim institucijama, univerzitetima, civilnim sektorom, bankama, fondovima i općinama, priprema godišnji program edukacije i informisanja mladih. Program se provodi online, kroz radionice, javne događaje, savjetovališta i digitalne alate.
Ključni edukativni moduli	Prva nekretnina; najam i prava zakupaca; stambeni krediti i kamatni rizik; grantovi i javne mjere; povrat PDV-a; porez na promet; legalizacija; izgradnja i dogradnja; energetska efikasnost; troškovi održavanja; kućni budžet; upravljanje zgradom; zaštita od prevara.
Outputi	Broj održanih radionica; broj učesnika; broj online korisnika; broj preuzetih vodiča; broj korištenja stambenih kalkulatora; broj savjetodavnih sesija; broj prijedloga mladih uključenih u godišnji izvještaj.
Outcome efekti	Veća stambena i finansijska pismenost mladih; bolja iskorištenost mjera; manje administrativnih grešaka; realnija očekivanja; veća zaštita mladih na tržištu kupovine i najma; aktivnije uključivanje mladih u javne politike.
Nosilac mjere	Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša KS
Ključni partneri	Ministarstvo za odgoj i obrazovanje, Ministarstvo za nauku, visoko obrazovanje i mlade, općine, Univerzitet u Sarajevu, Ekonomski institut Sarajevo, Fond KS, banke, notari, upravitelji, centri za socijalni rad, nevladine organizacije i omladinske organizacije.

Preduslovi provedbe	Godišnji plan edukacije; standardizirani vodiči; online informativna platforma; edukativni materijali; stambeni kalkulator; partnerstva sa institucijama; plan komunikacije; mehanizam prikupljanja povratnih informacija mladih.	
Rizici	Slab interes mladih; edukacija ostane formalna i opšta; informacije brzo zastare; program ne dopre do najugroženijih; digitalni alati ne koriste mladima sa slabijom digitalnom pismenošću; nedovoljna koordinacija sa drugim institucijama.	
Mjere ublažavanja rizika	Kratki i praktični moduli; online i fizički kanali; ciljane kampanje; uključivanje škola, fakulteta i omladinskih organizacija; redovno ažuriranje informacija; savjetovanište za najugroženije; mjerenje zadovoljstva korisnika.	
Finansijski okvir	Prema postojećem okviru: 50.000 KM godišnje, odnosno 200.000 KM u periodu 2027–2030.	
	Godina	Namjena sredstava
	2027	50.000 KM Vodiči, radionice, osnovni online alati
	2028	50.000 KM Savjetovanište, kampanje, participativni forumi
	2029	50.000 KM Napredni kalkulatori, edukacija po općinama
	2030	50.000 KM Evaluacija, ažuriranje materijala, nastavak programa
	Ukupno	200.000 KM —
Tip finansijskog efekta	Direktni budžetski rashod za edukaciju, komunikaciju, savjetovanje i participaciju.	
Izvori finansiranja	Budžet KS, općine, međunarodni projekti, programi mladih, programi finansijske pismenosti, podrška banaka i razvojnih institucija, civilni sektor.	
Indikatori praćenja	Broj učesnika edukacija; broj online korisnika; broj savjetovanja; broj preuzetih vodiča; broj korisnika koji su nakon edukacije aplicirali za mjeru; nivo zadovoljstva korisnika; broj prijedloga mladih uključenih u korekcije mjera.	
Vremenski okvir	2026: priprema programa, vodiča i digitalnih alata. 2027–2030: kontinuirana edukacija, savjetovanje, participacija i godišnje prilagođavanje programa.	
Napomena o karakteru mjere	Edukacija ne treba biti promotivna kampanja ministarstva, nego praktičan sistem stambene pismenosti koji mladima pomaže da razumiju troškove, rizike, prava, obaveze i dostupne mjere prije donošenja dugoročnih stambenih odluka.	
Edukativni modlu	Modul	Sadržaj
	Kupovina prve nekretnine	Koraci kupovine, ugovor, notar, zemljišne knjige, porezi
	Najam	Ugovor o najmu, prava i obaveze zakupca i zakupodavca
	Stambeni krediti	Kamate, anuiteti, rizik promjene stope, odnos rate i prihoda
	Javne mjere	Grantovi, porez na promet, PDV, KGF, najam, Fond KS
	Legalizacija	Dokumentacija, uslovi, troškovi i ograničenja
	Izgradnja/dogradnja	Dozvole, rente, priključci, energetske standardi
	Energetska efikasnost	Izolacija, grijanje, režijski troškovi, dugoročna priuštivost
	Kućni budžet	Ukupni troškovi stanovanja, održavanje, nepredviđeni troškovi
	Zaštita od rizika	Prevare, nelegalna gradnja, sumnjivi ugovori, skriveni troškovi
Alati za mlade	Alat	Funkcija
	Kalkulator priuštivosti	Procjena koliko je stanovanje priuštivo u odnosu na prihode
	Kalkulator kredita	Procjena rate, kamate i ukupnog troška kredita
	Vodič za najam	Prava, obaveze i kontrolna lista prije potpisivanja ugovora
	Vodič za kupovinu	Koraci od izbora stana do upisa vlasništva

	Vodič za PDV	Dokumentacija i postupak ostvarivanja prava
	Vodič za grantove	Uslovi, bodovanje i dokumentacija
	Vodič za legalizaciju	Ko može aplicirati i šta je potrebno
	Mapa mjera	Pregled svih dostupnih programa i kome su namijenjeni
Participacija mladih	Kanal participacije	Svrha
	Godišnja anketa mladih	Praćenje potreba, prepreka i zadovoljstva
	Fokus grupe	Dublje razumijevanje problema specifičnih grupa
	Omladinski forum o stanovanju	Javna diskusija i prijedlozi mjera
	Online komentari na mjere	Brzo prikupljanje povratnih informacija
	Savjetodavna grupa mladih	Uključivanje mladih u evaluaciju programa
	Javne konsultacije	Učešće u izmjenama okvira i akcionih planova
Rizici i zaštitni mehanizmi	Rizik	Zaštitni mehanizam
	Slab odziv mladih	Praktični kratki formati i online alati
	Program ostane promotivan	Fokus na konkretne životne odluke i procedure
	Ne dopire do ranjivih grupa	Mobilni timovi i saradnja sa centrima/NGO
	Informacije zastare	Godišnje ažuriranje vodiča
	Digitalna isključenost	Fizička savjetovališta i radionice
	Nema stvarnog uticaja na politiku	Obaveza da se prijedlozi mladih razmatraju u godišnjem izvještaju

