

BOSNA I HERCEGOVINA



Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice

Sektor za izbjeglice, raseljene osobe i stambenu politiku



STAMBENI I URBANI PROFIL Bosne i Hercegovine

Slika razaranja, oporavka i razvojnih perspektiva

Geopolitički položaj

Bosna i Hercegovina (BiH) je zemlja okružena Hrvatskom na jugozapadu i nešto sjevernije Srbijom i Crnom Gorom na istoku. Prostire na površini od 51.100 kvadratnih kilometara, u obliku jednakostraničnog trougla čiji kraci su dužine od oko 300 km. Ovaj oblik ujedno simbolizira i zastava BiH.

BiH je umjereno planinska zemlja čiji vrhovi nisu veoma visoki (visina najistaknutijeg vrha je 2.383 metara). Dinarske Alpe prostiru se na dvije trećine Bosne i Hercegovine, od sjeverozapada prema jugoistoku. Uz planinske dijelove smjenjuju se visoravni i doline. Jedina otvorena ravnica je smještena na sjeveru zemlje.

Brdovit reljef objašnjava hidrologiju. Rijeke po pravilu teku prema sjeveru jer prirodni nagib planina se postepeno penje ka jugu.

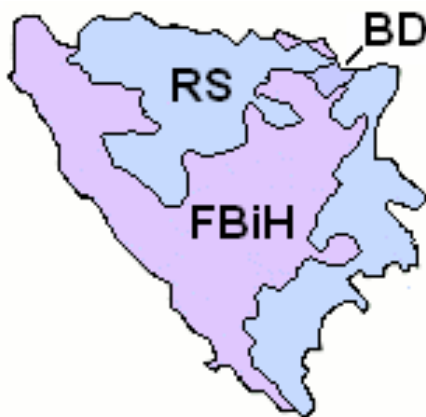
BiH ima veoma malu obalu, dužine od oko 17 kilometara. BiH ima i svoju vlastitu luku i to riječnu luku koja se nalazi na rijeci Savi.



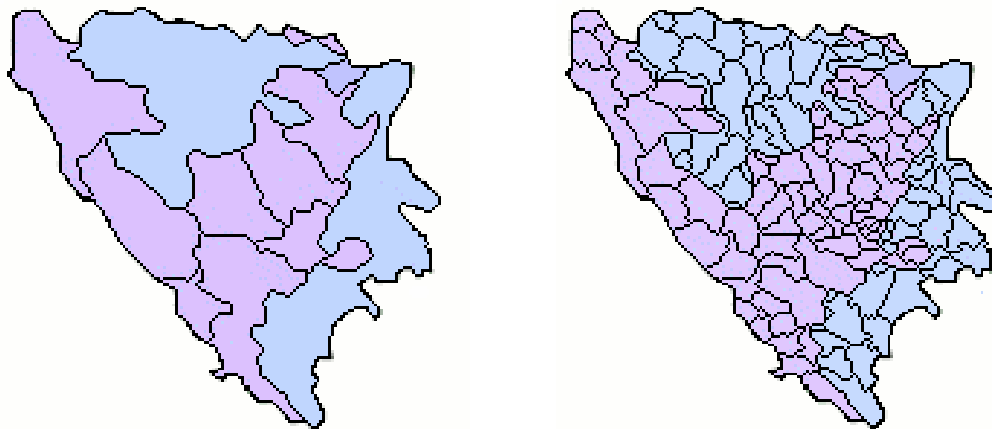
Administrativno teritorijalno ustrojstvo BiH

Prije rata Bosna i Hercegovina imala je 109 administrativno-teritorijalnih jedinica – općina.

Postdejtonska Bosna i Hercegovina administrativno je podijeljena na dva entiteta: Federaciju BiH (FBiH) koja se prostire na oko 51% teritorija i Republiku Srpsku (RS) koja zauzima površinu od oko 49% teritorija.



Danas, BiH ima ukupno 142 osnovne administrativno-teritorijalne jedinice od kojih je 79 raspoređeno u 10 kantona Federacije BiH, 62 na području Republike Srpske, te Brčko Distrikt BiH.



Nivoi administrativne podjele Bosne i Hercegovine

Neujednačenost

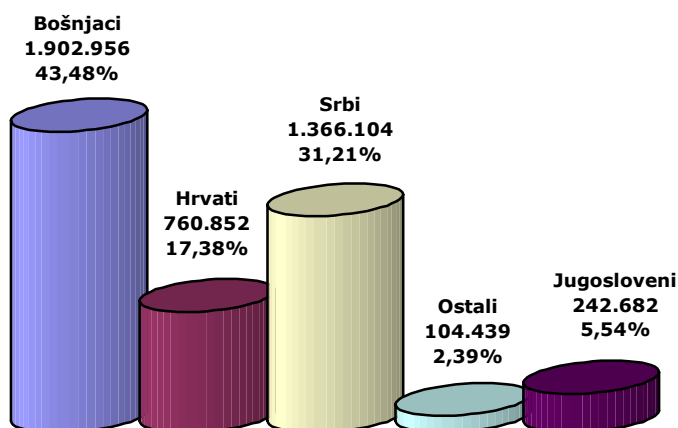
Povećanje broja općina rezultat je teritorijale podjele preko entitetskih granica, te formiranja novih administrativnih jedinica shodno etničkoj koncentraciji stanovništva.

Otuda potiču ogromne varijacije u veličini općina koje se kreću od najmanje površine od 3 kvadratna kilometra, do najveće koja se prostire na površini od 1,239 km².

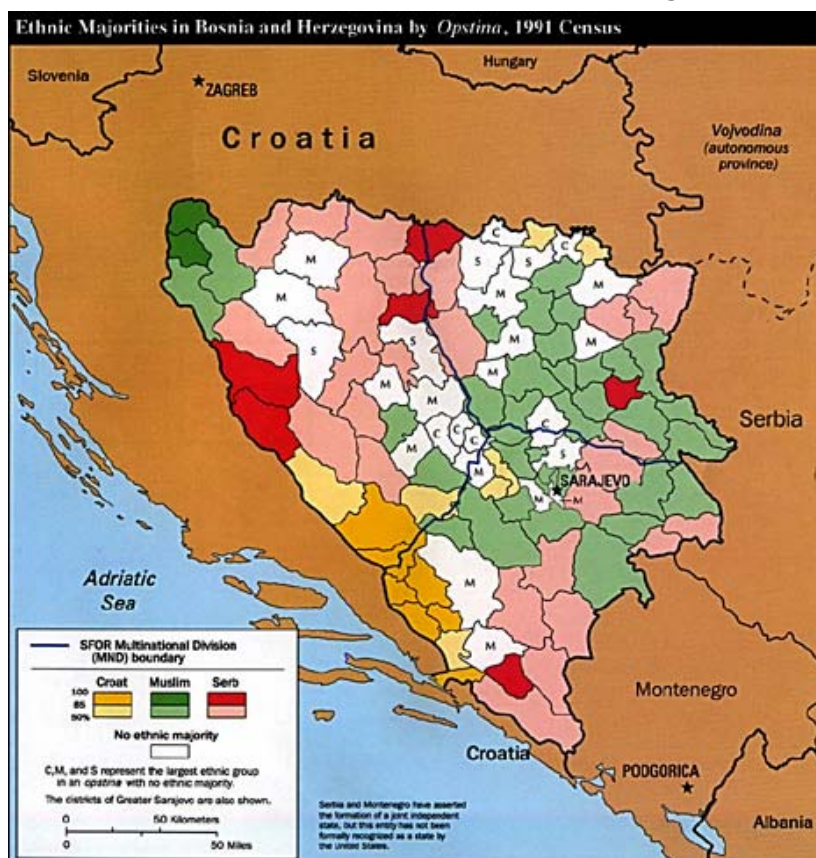
Demografski pokazatelji

Prema posljednjem popisu koji je proveden 1991. godine, stanovništvo Bosne i Hercegovine činilo je oko 4,3 miliona ljudi, u nešto manje od 1,3 miliona domaćinstava, tako da je prosječna veličina domaćinstva bila 3,4 osobe.

Popisom je pored preko 1,9 miliona Bošnjaka, gotovo 1,4 miliona Srba i oko 760 hiljada Hrvata, registrirano gotovo 250 hiljada Jugoslovena i oko 100 hiljada ostalih.

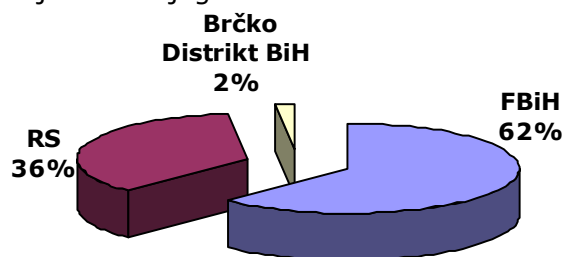


Nacionalni sastav BH stanovništva u 1991. godini



Etnička karta Bosne i Hercegovine u 1991 godini

Prema rasporedu stanovništva na osnovu popisa iz 1991. godine oko 62% stanovnika živjelo je na području sadašnje Federacije BiH, oko 36% sadašnje RS i oko 2% na području današnjeg Brčko Distrikta BiH.



Raspored stanovništva iz 1991. prema sadašnjim entitetima u BiH

Prosječna gustina naseljenosti 1991. godine bila je 86 stanovnika/km².

1,7 miliona stanovnika, odnosno 37% od ukupnog broja – živjelo je u urbanim zonama, sa prosječnim rastom urbane populacije od 2,8% godišnje.

Glavna urbana središta bila su područja: Sarajeva, Banja Luke, Zenice, Tuzle, Mostara i Prijedora – gradova sa po preko 100.000 stanovnika.

Tragičan sukob u regionu, kako je Opći okvirni sporazum za mir definisao ratna razaranja u Bosni i Hercegovini od 1992. do 1995., ostavio je ogromne, direktne posljedice na demografsku sliku zemlje: oko 250.000 osoba je poginulo, a oko 17.000 osoba zvanično se vodi kao nestalo.

Osim toga, od početka rata do potpisivanja Općeg okvirnog sporazuma za mir u BiH (GFAP), iz svojih prijeratnih domova u Bosni i Hercegovini pokrenuto je oko 2,2 miliona osoba, što čini više od polovine prijeratnih domicilnih stanovnika.

I pored toga što su se od početka sukoba 1992. godine u Bosni i Hercegovini dešavale radikalne demografske promjene, nakon 1991. godine nije proveden službeni popis u BiH.

Pokazatelji o broju, sastavu i rasporedu stanovništva oslanjaju se na istraživanja, koja na osnovu najaktuelnijih procjena sugerišu neznatno više od 4 miliona bosanskohercegovačkih stanovnika, prema etničkoj pripadnosti 48% Bošnjaka, 14,3% Hrvata, 27% Srba i 0,6% ostalih.

Također, procjenjuje se da 45% stanovništva živi u gradskim zonama, sa prosječnim godišnjim prirastom urbanog stanovništva u posljednjih 15 godina od 0,3%.

Administrativni status grada, vezan je ne samo za određeni broj stanovnika, nego i za nivo urbanog razvoja, kao i ekonsomsku i kulturnu bazu općina.

Urbanizacija?

Iako je u poređenju sa prijeratnim, procenat urbanog stanovništva viši, uočava se značajan pad godišnjeg prirasta urbane populacije.

Stambeni fond

Stambeni fond 1991. godine

1991. godine stambeni fond u Bosni i Hercegovini sastojao se od 1.207.693 stambenih jedinica u privatnom i društvenom vlasništvu, raspoređenih u 6.823 naselja.

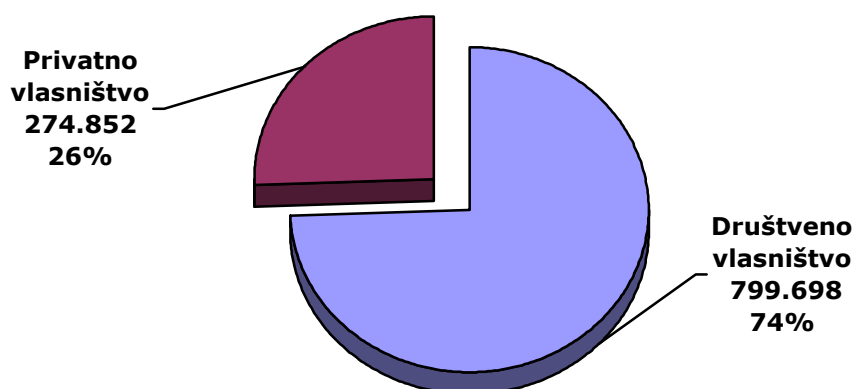
Prosječna površina stambene jedinice bila je 60,45 m² po domaćinstvu, odnosno 16,68 m² po stanovniku.



Veliko stambeno naselje u Sarajevu

Gotovo tri četvrtine stambenog fonda u 1991. godini bile su u privatnom vlasništvu, dok je preostali broj stambenih jedinica – poglavično stanova u stambenim zgradama bio u društvenoj svojini.

Pravo raspolaganja stanovima imala su pravna lica organizirana na samoupravnoj osnovi, koja su kroz institut stanarskog prava dodjeljivala stanove na korištenje svojim uposlenicima.



Vlasnička struktura stambenog fonda 1991. godine

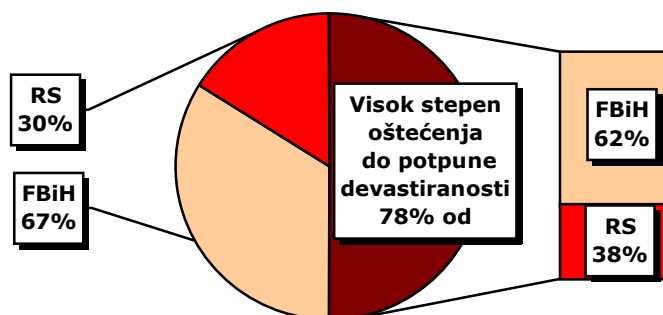
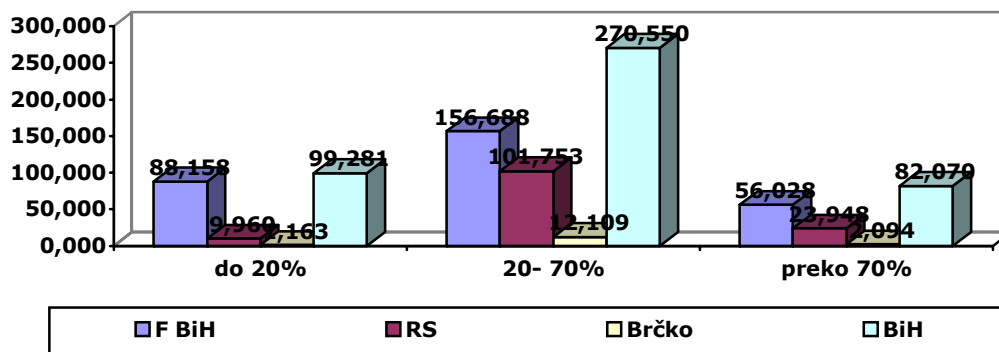
Posljedice sukoba od 1992. do 1995. na stanje stambenog fonda u BiH

Pored demografskih razaranja, rat je radikalno izmijenio situaciju u stambenom sektoru u Bosni i Hercegovini, sa djelomičnim ili potpunim razaranjem gotovo polovine prijeratnog stambenog fonda.

Od 1992. do 1995. godine, djelomično ili potpuno je uništeno oko 452.000 stambenih jedinica. Od ovog broja, gotovo 80% stambenih jedinica bilo je ili razoreno ili teško oštećeno.

Stepen oštećenja	F BiH	% fonda iz 1991	RS	% fonda iz 1991	Brčko	% fonda iz 1991	BiH	
do 20%	88.158	88,80%	9.960	10,03%	1.163	1,17%	99.281	21,97%
20 - 70%	156.688	57,91%	101.753	37,61%	12.109	4,48%	270.550	59,87%
preko 70%	56.028	68,27%	23.948	29,18%	2.094	2,55%	82.070	18,16%
Ukupno	300.874	38,25%	135.661	28,02%	15.366	3,40%	451.901	34,87%
%	66,58%		30,02%		3,40%		100,00%	

Stanje stambenog fonda 1995. – prema entitetima u BiH



Stepen oštećenosti i razrušenosti stambenog fonda 1995

Neujednačenost

Posljedice rata različito su se odrazile na stambeni fond u dva entiteta, sa drastično višim stepenom razrušenosti u FBiH.

Međutim, ogromne dimenzije razaranja, bile su zajedničko obilježje širom zemlje.

Prinudne migracije i stambeno zbrinjavanje

Od početka rata do potpisivanja Općeg okvirnog sporazuma za mir u BiH (Dejtonski mirovni sporazum), iz svojih prijeratnih domova u Bosni i Hercegovini pokrenuto je oko 2,2 miliona osoba, što čini više od 50% predratnog domicilnog stanovništva. Od tog broja, oko 1,2 milion osoba potražilo je izbjegličku zaštitu u više od 100 zemalja širom svijeta, dok je, u isto vrijeme, oko milion ljudi raseljeno unutar Bosne i Hercegovine.

Veliki dio stanovništva bio je raseljen usljed fizičkog uništavanja stambenih jedinica u kojima su živjeli prije rata, useljavanja u „sigurnije objekte“, privremenog zaposjedanja napuštenih nekretnina, kao i zadovoljavanja ekonomskih potreba za održivost porodica u ratnom periodu.



Raseljene osobe čekaju na smještaj

Stoga, u najveći broj useljivih, napuštenih, stambenih jedinica, privremeno su se nastanile osobe raseljene unutar BiH. Takva rješenja najčešće su bila pravno utemeljena jer su u oba entiteta na snazi bili zakoni o raspolaganju napuštenom imovinom.

Obrazac promjene stanara

Prateći zakonski model dodjele napuštenih stambenih jedinica na privremeno raspolaganje, promijenjeni su korisnici više od 200.000 stambenih jedinica, od kojih, gotovo podjednako procenta društvenih i privatnih.

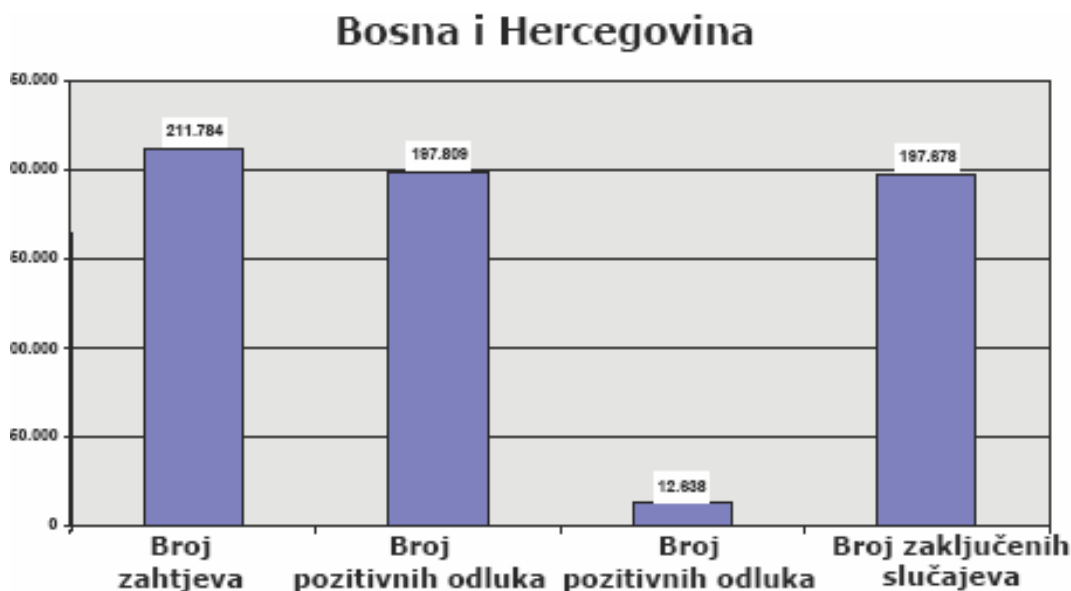
Saniranje posljedica rata na stanje u stambenom sektoru

Stambena podrška je u skladu sa odredbama Aneksa VII DMS služila primarnom cilju umanjenja posljedica rata na stanovništvo.

U stambenom smislu, ova pomoć je bila usmjerena na dva ključna operativna područja: Povrat imovine/stanarskih prava i obnovu

Povrat imovine/stanarskih prava

Imovinski zakoni u BiH provedeni su u cjelosti, odnosno stopa provodivosti pozitivnih odluka je gotovo stoprocentna što znači da su stambene jedinice vraćene u posjed svojih prijeratnih vlasnika i nosioca stanarskih prava, što je pratio proces privatizacije nekadašnje društvene svojine.



Implementacija imovinskih propisa u BiH

Tranzicija

Proces privatizacije stambenog fonda obuhvatio je stambene jedinice u društvenom vlasništvu u cijeloj BiH, iako su entiteti primjenili različite modele privatizacije.

Prodaja stanova za certifikate u FBiH bila je povoljniji metod sa stanovišta krajnjih korisnika, ali sa druge strane vaučerima u RS su postignuti znatno pogodniji aranžmani kada je u pitanju finansijsko osnaživanje stambenih budžeta.

U konačnici, tranzicija društvenog u privatno vlasništvo rezultirala je dodatnom asimetrijom situacije u stambenom sektoru između dva entiteta.

Obnova

Obnova je pratila proces povratka, tako da je od Dejtonskog mirovnog sporazuma do sada, rekonstruirano oko 260 hiljada stambenih jedinica, od čega preko 170 hiljada donatorskim sredstvima.

U godinama neposredno poslije rata, učešće međunarodne zajednice u finansiranju obnove u Bosni i Hercegovini bilo je gotovo stoprocentno, nakon čega su se postepeno počeli uključivati i domaći izvori, izdvajanjem veoma značajnih budžetskih sredstava na svim nivoima vlasti u BiH.

Obnovljene stambene jedinice (1996.-2005.)		260.388	
Stepen obnovljenosti stambenog fonda (ukupan broj obnovljenih stambenih jedinica u odnosu na ukupan broj oštećenih i uništenih)		57,94%	
Broj preostalih oštećenih i uništenih stambenih jedinica (prema stepenu oštećenosti)	I (5%-20%)	17.963	9,59%
	II (25%-40%)	24.945	13,32%
	III (45%-65%)	29.355	15,67%
	IV(75%-100%)	82.219	43,90%
	n/p	32.791	17,51%
	UKUPNO	187.273	
Stepen neobnovljenosti stambenog fonda (ukupan broj preostalih neobnovljenih st. jedinica u odnosu na broj uništenih i oštećenih)		42,06%	

Aktuelno stanje stambenog fonda u BiH



Rekonstruisane stambene zgrade na Mostarskom bulevaru

Preostale potrebe za rekonstrukcijom

Transferom odgovornosti za proces povratka sa stranih na domaće institucije finansijska potpora obnovi od strane međunarodne zajednice je drastično smanjena.

S druge strane, troškovi obnove cjelokupnog preostalog uništenog i oštećenog stambenog fonda, prema iskazanom stepenu oštećenja na terenu, mogu se procijeniti na oko 2,5 milijarde KM.

Prioriteti

Strategijom za provedbu Aneksa 7. Dejtonskog mirovnog sporazuma, BiH se opredjelila za prioritetnu obnovu dijela stambenog fonda za potrebe povratka izbjeglica i raseljenih osoba, te osiguranje njegove održivosti sa stanovišta stambenih potreba u skladu sa standardima o minimumu stambenih uvjeta.

I danas, po protoku dugog niza godina nakon što su napustili svoje domove, ogroman broj ljudi čeka na obnovu i povratak



Tipičan obnovljeni objekat za smještaj povratika

Substandardizirane stambene norme

Minimalan standard stambenih uvjeta postavljen od strane međunarodne zajednice u ranim poratnim godinama, osiguravao je 5 kvadratnih metara stambene površine po članu povratničke porodice.

U poređenju sa prosječnom površinom stambenog prostora po stanovniku u 1991. godini, ovo smanjenje predstavlja radikalnu substandardizaciju.

Potrebe za obnovom u svrhu povratka

Aktuelni pokazatelji o broju podnesenih zahtjeva za registriranje potencijalnih korisnika pomoći na osnovu javnog poziva Ministarstva za ljudska prava i izbjeglice objavljenog polovinom 2004. godine, svjedoče o blizu 38 hiljada porodica, odnosno oko 130 hiljada osoba koje trebaju pomoć u rekonstrukciji u cilju dobrovoljnog povratka u BiH.

Procjena troškova prioritetne sanacije stambenog fonda

Na osnovu prosječnih troškova sanacije po stambenoj jedinici, za samo u svrhu osiguranja minimuma stambenih uvjeta za potrebe povratka izbjeglica i raseljenih osoba neophodno je osigurati gotovo 700 miliona KM.

Institucionalni i pravni okvir

Prema Ustavu Bosne i Hercegovine nema nadležnosti države u stambenoj problematici, urbanizmu i prostornom planiranju, nego se ove oblasti definiraju na nivou entiteta i Brčko Distrikta BiH.

U oba entiteta postoje ministarstva prostornog uređenja, doduše sa značajno različitim opsegom i djelokrugom rada i odgovornosti, što prikazuju tematski segmenti uporedno navedeni za FBiH, RS i Brčko Distrikt Bosne i Hercegovine.



Politička karta Bosne i Hercegovina

Asimetrična i višeslojna podjela nadležnosti

Sama struktura i podjela nadležnosti je potpuno asimetrična u dva entiteta, uključujući i Brčko Distrikt BiH.

Za razliku od Republike Srpske (koja nema kantona), u Federaciji BiH su generalne nadležnosti vezane za stambena pitanja i urbanizam u kantonalnoj nadležnosti, dok je Vlada Brčko Distrikta BiH direktno nadležna za ova pitanja.

Odgovornosti su dalje podijeljene između entiteta i/ili kantona i općina.

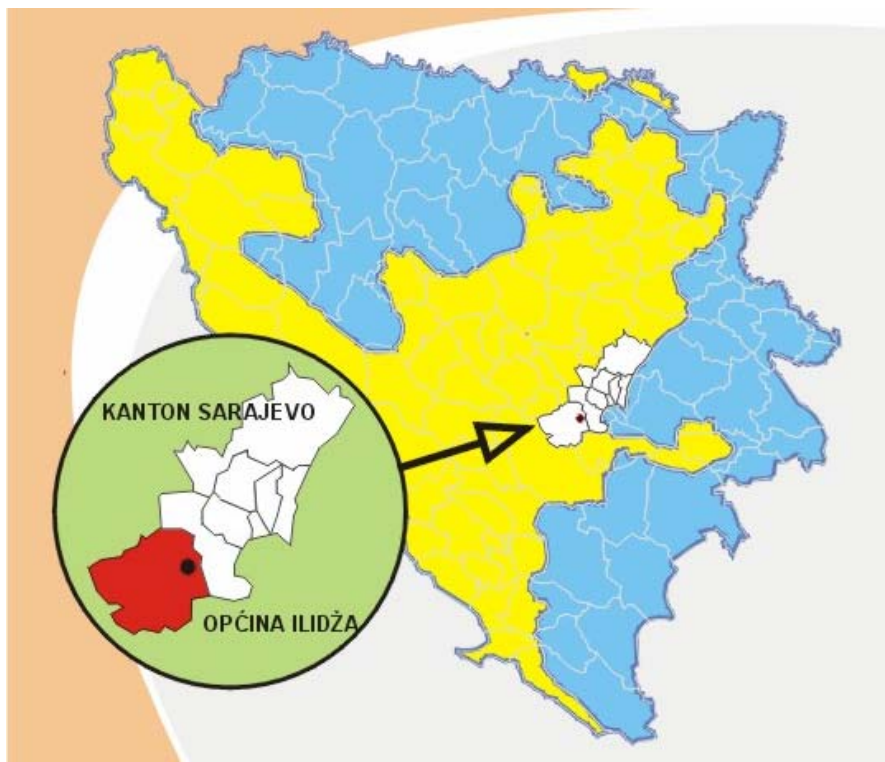
Federacija BiH

Federalno ministarstvo prostornog uređenja obavlja upravne, stručne i druge poslove iz nadležnosti Federacije koji se odnose na:

- planiranje i uređenje prostora;
- politiku upotrebe zemljišta na federalnom nivou;
- izradu, provođenje i primjenu prostornog plana Federacije;
- usklađenost prostornih planova kantona sa prostornim planom Federacije;
- usmjeravanje dugoročnog razvoja upotrebe prirodnih resursa;
- geološka istraživanja;
- izradu osnovnih karata - geofizičkih, seizmoloških, geotermičkih, minerogenetskih, geohemijskih, geomorfoloških i drugih;
- izradu geoloških podloga za prostorno uređenje;
- nadzor nad odgovarajućim ustanovama iz sektora i druge poslove utvrđene zakonom.

Osnovni dokumenti koji reguliraju rad

- *Zakon o prostornom uređenju*
- *Zakon o građenju*
- *Zakon o preuzimanju Zakona o stambenim odnosima*
- *Zakon o upravljanju otpadom*
- *Zakon o zaštiti zraka*
- *Zakon o zaštiti voda*
- *Zakon o zaštiti okoliša*
- *Zakon o zaštiti prirode*
- *Zakon o Fondu za zaštitu okoliša Federacije BiH*



Primjer administrativne podjele u Federaciji Bosne i Hercegovine

Republika Srpska

Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju vrši upravne i druge stručne poslove koji se odnose na:

- integralno planiranje i uređenje prostora;
- izradu i primjenu prostornog plana;
- reviziju, upravni nadzor i davanje saglasnosti na prostorne planove gradova, opština, i posebnih područja kao i na urbanističke planove;
- reviziju prostorno-planske dokumentacije, razvojnih programa i investiciono-tehničke dokumentacije od posebnog interesa za Republiku;
- urbanističko planiranje i građenje;
- uređenje građevinskog zemljišta, proizvodnju građevinskih materijala;
- razvoj i usluge u oblasti građevinarstva;
- stambenu izgradnju i njeno finansiranje;
- stambeno zadrugarstvo, stambene odnose
- održavanje i upravljanje zgradama i stanovima;
- komunalne djelatnosti;
- integralnu zaštitu kvaliteta životne sredine i njeno unapređenje putem istraživanja, planiranja upravljanja i mjera zaštite;
- zaštite dobara od opšteg interesa, prirodnih resursa, prirodnog i kulturnog nasljeđa;
- inspeksijski nadzor u oblasti prostornog uređenja, građevinarstva, komunalnih djelatnosti i zaštite životne sredine;

Osnovni zakoni na kojima se bazira rad ministarstva

- *Zakon o uređenju prostora*
- *Zakon o stambenim odnosima*
- *Zakon o privatizaciji državnih stanova*
- *Zakon o održavanju stambenih zgrada*
- *Zakon o komunalnim djelatnostima*
- *Zakon o građevinskom zemljištu*
- *Zakon o zaštiti životne sredine*
- *Zakon o zaštiti prirode*
- *Zakon o zaštiti vazduha*
- *Zakon o zaštiti voda*
- *Zakon o upravljanju otpadom*
- *Zakon o Fondu za zaštitu životne sredine*



Regionalna podjela u Republici Srpskoj

Brčko Distrikt BiH

Statutom Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine kao osnovne funkcije i ovlasti, definisane su između ostalog: Stambena pitanja, urbani razvoj i prostorno uređenje i zaštita okoline.

Odjeljenje za izbjeglice, raseljena lica i stambenu politiku Vlade Brčko Distrikta BiH, nadležno je stambenu problematiku, dok **Pododjeljenje za urbanistički razvoj i prostorno planiranje** u okviru Odjeljenja za urbanizam, imovinske odnose i privredni razvoj obavlja sve poslove vezane za urbanizam, prostorno planiranje i građenje na teritoriji Brčko distrikta BiH, a posebno:

- Rješavanje po zahtjevima pravnih i fizičkih lica za izdavanje urbanističkih saglasnosti, izvoda iz prostorno planske dokumentacije i davanje stručnih mišljenja za izgradnju objekata na teritoriji Brčko Distrikta;
- Izrada Prostornog plana Brčko Distrikta BiH kao polaznog strateškog dokumenta u ovoj oblasti;
- Izrada Urbanističkog plana grada Brčko;
- Pripreme i učešće u izradi Regulacionih planova, urbanističkih projekata, urbanističkih redova na teritoriji Brčko Distrikta prema prioritetima;
- Izrada prijedloga za ustupanje gradskog građevinskog zemljišta u svrhu privođenja konačnoj namjeni prema važećim regulacionim planovima (stanovanje, poslovne zone, saobraćajna infrastruktura itd.);
- Implementacija Zakona o legalizaciji objekata.
-

Osnovni dokumenti koji reguliraju rad

- Statut Brčko Distrikta BiH
- Zakon o registraciji zemljišta i prava na zemljište
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o prostornom uređenju
- Zakon o legalizaciji bespravno izgrađenih građevina
- Instrukcije gradonačelnika



Karta Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine

Ostvareni napredak

Prepoznajući istaknutu potrebu i neophodnost da se aktivnosti na ovom planu koordiniraju, te da se ovim pitanjima pristupi na jedan sveobuhvatan način, nedavnim zakonskim izmjenama, nadležnosti za stambenu politiku na državnom nivou uspostavljene su u Ministarstvu za ljudska prava i izbjeglice BiH. U okviru Sektora za izbjeglice, raseljene osobe i stambenu politiku organiziran je poseban **Odjel za stambenu politiku i analitičko-planske poslove.**

Nadležnosti države

"...utvrđivanje osnovnih načela koordiniranja aktivnosti, usklađivanja politika i planova organa vlasti BiH i međunarodne zajednice u oblasti: stambene politike, obnove i razvoja..."

Ograničenja i osnovne pretpostavke

U širem kontekstu razvoja ekonomski i politički jedinstvene države, od presudnog značaja je povećanje tehničkih i operativnih kapaciteta stambenog, urbanog i sektora prostornog planiranja i uređenja, na daleko viši nivo od trenutnog i u relativno kratkom vremenskom roku.

S druge strane, da bi izgradnja i jačanje kapaciteta bili uspješni, oni moraju biti praćeni strateškom podrškom donatorske zajednice.

Razvojne perspektive

U skladu sa općim ciljevima na ekonomskoj obnovi, razvoju i saradnji, Ministarstvo za ljudska prava i izbjeglice će promovirati održiv stambeni i urbani razvoj, uključujući usavršavanje instrumenata za prosperitetna poboljšanja u ovoj oblasti.

Koordinacija i saradnja

Koordinacija i saradnja svih relevantnih učesnika u Bosni i Hercegovini obavezan je preduslov kako u definisanju odgovarajućih rješenja, tako i u implementaciji zajednički dogovorenih i opće prihvaćenih ciljeva koje treba postići.

Također, Bosna i Hercegovina je opredjeljena na aktivno učešće i saradnju sa zemljama u regionu, te sa institucijama i organizacijama međunarodne zajednice na važnim reformama u području stambenog i urbanog razvoja.