

KANTONALNI STAMBENI  
FOND SARAJEVO



КАНТОНАЛНИ СТАМБЕНИ  
ФОНД САРАЈЕВО

CANTONAL HOUSING  
FUND SARAJEVO

---

**PRAVILNIK  
O USLOVIMA I NAČINU FORMIRANJA CIJENA I NAČINU UDRUŽIVANJA  
SREDSTAVA ZA FINANSIRANJE IZGRADNJE NEKRETNINA ZA POTREBE  
KANTONALNOG STAMBENOG FONDA SARAJEVO**

Sarajevo, decembar 2022. godine



---

71000 Sarajevo, ul. Hiseta 13-a, tel.: (+387 33) 562-730, fax: (+387 33) 562-731, e-mail: ksfs@bih.net.ba, www.ksfs.ba  
Općinski sud u Sarajevu broj: 65-05-0005-10 (1-15305 stari broj)  
Poreski broj: 01074411; ID broj: 4200296330004; PDV ID broj: 200296330004  
Transakcijski račun: 1610000052250031 – Raiffeisen bank DD Sarajevo, BiH

Na osnovu odredaba člana 2. stav 3. Zakona o kontroli cijena („Službene novine Federacije BiH“, br: 2/95 i 70/08), odredaba Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13), člana 12. u vezi sa članom 16. Statuta Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo, broj: 02-169-2/2006 od 16.02.2006. godine i broj: 01-1344-5/2012 od 27.07.2012. godine (u daljnjem tekstu: Fond), Upravni odbor Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo na prijedlog direktora Kantonalnog stambenog fonda Sarajevo **d o n o s i**:

**PRAVILNIK  
O USLOVIMA I NAČINU FORMIRANJA CIJENA, NAČINU UDRUŽIVANJA SREDSTAVA ZA  
FINANSIRANJE IZGRADNJE NEKRETNINA ZA POTREBE KANTONALNOG STAMBENOG  
FONDA SARAJEVO**

**DIO PRVI**

**I- OPŠTE ODREDBE**

**Član 1.**

Ovim pravilnikom uređuju se:

- a) uslovi i način formiranja cijena za prodaju nekretnina (stanova, poslovnih prostora i garaža/garažnih boksova) čiji je nosilac izgradnje/vlasnik Kantonalni stambeni fond Sarajevo (u daljem tekstu: Fond)
- b) način udruživanja sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina čiji je nosilac izgradnje Fond, uslovi za usmjeravanje sredstava Fonda za kupovinu nekretnina (zemljišta) namjenjenih za izgradnju novih objekata.

**Član 2.**

- (1) Cijene se formiraju slobodno i prema uslovima tržišta.
- (2) Cijene nekretnina formiraju se na način i po postupku utvrđenim ovim pravilnikom
- (3) Pri formiranju cijena postupka se transparentno uz osiguranje konkurencije, odnosno neće se vršiti dogovor sa drugim pravnim i fizičkim licima, koristiti monopolski položaj, niti druga pravna ili fizička lica dovoditi u neravnotežan položaj.

**II- USLOVI I NAČIN FORMIRANJA CIJENA NEKRETNINA**

**Član 3.**

Za utvrđivanje uslova i formiranja cijena nekretnina nadležan je Upravni odbor Fonda na prijedlog direktora Fonda ili drugog radnika Fonda koga posebnim rješenjem ovlasti direktor Fonda (U daljem tekstu: Ovlašteni radnik Fonda), osim u slučaju kada cijenu u javnom interesu odredi Skupština Kantona Sarajevo, Vlada Kantona Sarajevo ili Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (U daljem tekstu: Resorno Ministarstvo).

**Član 4.**

Za nekretnine čiju cijenu određuje Fond, Upravni odbor Fonda utvrđuje visinu prodajne cijene nekretnina.

**Član 5.**

- (1) Prije stavljanja u promet nekretnina, obavezno se sačinjava obračun prodajne vrijednosti, odnosno cijene po metru kvadratnom nekretnine.
- (2) Obračun prodajne vrijednosti sačinjava Stručni savjetnik za ekonomske poslove u Odjelu za pravne i ekonomske poslove Fonda.

#### **Član 6.**

- (1) Direktor, odnosno radnik Fonda koji sačinjava obračun prodaje iz člana 5. ovog pravilnika, odgovoran je za pravilnu primjenu svih pozitivnih propisa vezanih za ispravnost obračuna, odnosno za pravilnu primjenu propisa o cijenama.
- (2) Prijedlog obračuna prodajne vrijednosti, odnosno cijene po metru kvadratnom nekretnine obavezno se potpisuje od strane direktora Fonda i radnika Fonda iz člana 5. stav (2) ovog pravilnika, ovjerava pečatom Fonda, te se dostavlja Upravnom odboru Fonda na usvajanje.

### **III-FORMIRANJE CIJENA NEKRETNINE**

#### **Član 7.**

Prodajna cijena nekretnine obuhvata sve troškove izgradnje i druge troškove koji su nastali u procesu dovođenja nekretnine u fazu prodaje.

Elementi obračuna prodajne cijene su:

- a) zemljište,
- b) priprema izgradnje
- c) izgradnja,
- d) vanjsko uređenje,
- e) tehnički prijem,
- f) etažiranje,
- g) položajna orijentacija,
- h) drugi troškovi,
- i) troškovi poslovanja,
- j) PDV.

### **IV-DAVANJE POPUSTA**

#### **Član 8.**

- (1) Direktor ili Ovlašteni radnik Fonda će prilikom prodaje nekretnina, pod uslovima određenim ovim pravilnikom, davati kupcima popust.
- (2) Popust će se dati kupcima koji vrše uplatu cjelokupne cijene jednokratno po predugovoru.

#### **Član 9.**

- (1) Popust ne može biti na teret cijene koštanja nekretnine.
- (2) Visina popusta kupcima koji vrše uplatu cjelokupne cijene jednokratno po predugovoru iznosi 5% od prodajne cijene.

## **DIO DRUGI**

### **I- UDRUŽIVANJE SREDSTAVA**

#### **Član 10.**

Fond može udružiti sredstva u izgradnju novih nekretnina radi rješavanja stambenog pitanja sa:

- a) kupcima koji kupuju stanove/rješavaju stambeno pitanje po povoljnijim uslovima u sklopu posebnih programa Vlade Kantona Sarajevo i Skupštine Kantona Sarajevo,
- b) kupcima koji kupuju stanove/rješavaju stambeno pitanje iz dijela stanova namijenjenih za slobodnu prodaju.

#### **Član 11.**

- (1) Iznos učešća koje se udružuje sa Fondom iznosi minimalno 50% od prodajne cijene nekretnine.
- (2) Obročna otplata preostalog dijela prodajne cijene iznosi maksimalno do završetka izgradnje objekta.

- (3) Konačan iznos učešća koje se udružuje sa Fondom i dužina obročne otplate utvrđuje se posebno za svaki konkretan slučaj/nekretninu.

#### **Član 12.**

Kupci koji kupuju stanove/rješavaju stambeno pitanje iz dijela stanova namijenjenih za slobodnu prodaju dužni su dostaviti dokumentaciju propisanu javnim oglasom iz člana 13. ovog pravilnika.

### **II- JAVNI OGLAS I ZAHTJEV ZA UDRUŽIVANJE SREDSTAVA**

#### **Član 13.**

- (1) Za udruživanje sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina za određenu lokaciju gradnje direktor Fonda će raspisati javni oglas.
- (2) Uslovi javnog oglasa utvrđuju se posebno za svaki objekat ovisno o finansijskim mogućnostima Fonda.
- (3) Fond može na osnovu sporazuma sa kantonalnim institucijama, po posebnim programima Vlade Kantona Sarajevo, udružiti sredstva za finansiranje izgradnje nekretnina bez raspisivanja javnog oglasa.
- (4) U slučaju da lice koje je zaključilo predugovor/ugovor sa Fondom odustane, ili da nije pristupilo zaključivanju istog, Fond nije u obavezi raspisivati novi javni oglas kod zaključivanja novog predugovora.
- (5) U slučaju iz stava (4) ovog člana Fond će pozvati sljedećeg kupca koji se nalazi na Listi lica/kupaca iz člana 15. ovog pravilnika na zaključivanje ugovora/predugovora o udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina.

#### **Član 14.**

Zahtjev za udruživanje sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina sa Fondom iz kategorije lica/kupaca koji kupuju stanove/rješavaju stambeno pitanje iz dijela stanova namijenjenih za slobodnu prodaju mogu podnijeti lica/kupci koji su nastanjeni na području Bosne i Hercegovine i inostranstva.

#### **Član 15.**

- (1) Direktor Fonda će posebnim rješenjem imenovati komisiju koja će u slučajevima javnog oglašavanja rješavati po zahtjevima o udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina.
- (2) Komisija iz stava (1) ovog člana sastoji se od najmanje tri (3) člana koji se imenuju iz reda radnika Fonda.
- (3) Komisija iz stava (1) ovog člana će formirati Listu lica/kupaca koji zadovoljavaju uslove iz raspisanog javnog oglasa i koji će sa Fondom zaključiti ugovore/predugovore o udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina.

#### **Član 16.**

- (1) Komisija iz člana 15. ovog pravilnika će vršiti sljedeće poslove i zadatke:
  - a) Pripremiti prijedlog teksta javnog oglasa iz člana 13. ovog pravilnika i isti dostaviti direktoru Fonda radi njegove objave,
  - b) izvršiti pregled blagovremeno zaprimljenih prijava,
  - c) izvršiti ocjenu ispunjavanja uslova iz javnog oglasa,
  - d) utvrditi prednosti za udruživanje sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina iz člana 17. ovog pravilnika,
  - e) Formirati Listu lica/kupaca iz člana 15. ovog pravilnika,
  - f) o svom radu sačiniti zapisnik.

#### **Član 17.**

- (1) Prednost pri udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina imaju lica redoslijedom kako slijedi:

- a) lica/kupci koji ponude viši iznos učešća koje se udružuje sa Fondom u odnosu na minimalni iznos iz člana 11. ovog pravilnika,
- b) lica/kupci koji ponude kraći rok za obročnu otplatu,
- c) lica/kupci mlađe starosne dobi - do 40 godina.

Ukoliko dva ili više lica ostvare prednost pri udruživanju sredstava za finansiranje izgradnje nekretnina po svim osnovima iz stava (1) ovog člana, prednost ima ono lice koje je prije predalo svoju prijavu.

#### **Član 18.**

U slučaju da lice koje je zaključilo predugovo sa Fondom odustane od istog, način povrata uplaćenih sredstava će se izvršiti u skladu sa ranije potpisanim predugovorom.

### **DIO TREĆI**

#### **I- PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Član 19.**

Svi izrazi koji su u ovom pravilniku dati u jednom gramatičkom rodu bez diskriminacije se odnose na oba spola.

#### **Član 20.**

Za sve što nije regulisano ovim pravilnikom primjenjuju se odredbe Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH („Službene novine Federacije BiH“, broj: 66/13 i 100/13).

#### **Član 21.**

Izmjene i dopune ovog pravilnika vršit će se na način i po postupku koji je predviđen za njegovo donošenje.

#### **Član 22.**

Ovaj pravilnik stupa na snagu danom donošenja i bit će objavljen u Službenim novinama Kantona Sarajevo i na web stranici Fonda.

Obradila: Lejla Tanjo, dipl.pravnik  
Kontrolisala: Jasmina Karović, dipl.pravnik



**Predsjednik Upravnog  
odбора Fonda**

**Mesud Isaković, dipl. pravnik**

Broj: 01-1618-3/22  
Sarajevo, 27.12.2022. godine