

Arapski grunt u Sarajevu i okolini

Stanovnici država Bliskog istoka i sjeverne Afrike kupili su u Kantonu Sarajevo (KS) i okolini nekretnine veličine 2.150 fudbalskih terena, pokazuju podaci koje je prikupio Centar za istraživačko novinarstvo (CIN).

Riječ je o 15,3 miliona kvadratnih metara zemljišnih parcela dok se manji dio površine odnosi na 524 stana. Ova imovina je u proteklih sedam godina uknjižena na 160 firmi. Njihovi vlasnici su državljani: Saudijske Arabije, Kuvajta, Ujedinjenih Arapskih Emirata, Katara, Jordana, Sirije, Egipta, Libije te drugih zemalja.

S obzirom na to da im domaći zakoni ne dozvoljavaju lično posjedovanje nekretnina, oni su u Bosni i Hercegovini (BiH) osnivali firme preko kojih su ih kupovali.



BAZA – Imovina stranih firmi u KS

Značajne površine koje su bile namijenjene za izgradnju ostale su puste, a sve više investitora odustaje od planiranih projekata, pokazuju podaci iz općina.



Sarajevska notarka Vesna Softić kaže da su u trgovini nekretninama profitirali nadriagenti, odnosno posrednici (Foto: CIN)

Trgovina nekretninama se smanjuje

Ohrabreni pozivima pojedinih bh. političara da ulažu u BiH, arapski kupci počinju od 2012. godine masovno kupovati nekretnine u sarajevskim gradskim općinama te Hadžićima, Ilidži, Ilijašu, Trnovu, Vogošći, Visokom, Olovu, Varešu i Brezi. Otprilike u isto vrijeme je počelo i osnivanje firmi. Ovaj trend trajao je naredne četiri godine nakon čega je promet nekretninama počeo značajno opadati.

Sarajevska notarka Vesna Softić, koja je ovjerila dio kupoprodajnih ugovora između bh. građana i preduzeća u vlasništvu Arapa, kaže da se trgovina nekretninama uglavnom odvijala preko domaćih posrednika.

Podaci iz pojedinih ugovora pokazuju da su neki posrednici kupovali nekretnine od bh. državljana pa ih prodavali kupcima

sa Bliskog istoka, ostvarujući tako ekstra profite. Jedan od njih je Jordanac Awad Alhmood Mohammad koji godinama živi u BiH, govori bosanski jezik pa lakše komunicira sa vlasnicima nekretnina. On je samo na preprodaji dvije manje zemljišne parcele u 2013. godini zaradio oko 113 hiljada KM.

Alhmood je u julu 2013. godine kupio od mještana dvije parcele na različitim dijelovima obale Jablaničkog jezera. U Orahovici kod Konjica je kupio nešto manje od duluma zemljišta za 23 hiljade KM, a već dvadeset dana kasnije istu je parcelu prodao za 110.000 KM firmi „Middle East Travel“ iz Sarajeva koja je u vlasništvu Kuvajćanina.

Istovremeno je na drugoj strani jezera u Lisičićima kupio 330 kvadratnih metara za 22 hiljade KM da bi narednog mjeseca ovo zemljište preprodao za 48.000 KM preduzeću „Al-Inshirah“ iz Sarajeva, također u vlasništvu Kuvajćanina. Cijena iste nekretnine nastavila je rasti pa je dvije godine kasnije „Al-Inshirah“ ovo zemljište prodao državljanici Kuvajta za nešto više od 57.000 KM.



Atef Hosny Sedik Marouf, direktor firme koja je izgradila "Sarajevo Resort" kod Hadžića, kaže da je izdavanje potrebnih dozvola spora procedura te da se čeka i do dvije godine (Foto: CIN)

Resorti u magli

Arapski investitori najčešće su kupovali zemljišta u ruralnim dijelovima općina i mahom najavljivali izgradnju turističkih naselja od pet do 400 vila. U gradskim sredinama su, uglavnom, kupovali posjede za gradnju stambenih zgrada i hotela.

Novinari CIN-a su pronašli da je na području devet općina koje čine Kanton Sarajevo te na području Visokog, Breze i Olova najavljena izgradnja najmanje 120 naselja i resorta različitih veličina. Međutim, do danas je u potpunosti ili djelimično izgrađeno samo deset posto planiranog. Na pojedinim lokacijama investitori nisu odmakli dalje od uređenja zemljišta, pokušavajući u međuvremenu prikupiti potrebne dozvole.

Arapski resorti u ilegalni

Na nekim lokacijama gradnja nije moguća bez znatnih ulaganja u infrastrukturu jer se zemljišta nalaze na uzvisinama, daleko od postojeće vodovodne mreže i saobraćajnica, što značajno poskupljuje investicije.

Velike površine kupljenog zemljišta nisu iskorištene za gradnju, a sve više investitora odustaje od planiranih projekata, tvrde u općinama.

Općine, uglavnom, insistiraju da se prije početka gradnje usvoje regulacioni ili urbanistički planovi sa dozvolama za izgradnju vodovodne i kanalizacione mreže, puteva i priključaka za struju pa tek onda uzimaju u razmatranje zahtjeve za izdavanje dozvola za izgradnju naselja. Ove procedure ponekad traju i po dvije godine zbog čega pojedini investitori odustaju od projekata ili gradnju počinju bez

dozvola. Oni kasnije svoja naselja ne uspijevaju legalizirati jer zakon u KS to ne predviđa.

Trećina kupljenih površina nalazi se na području Visokog, Hadžića i Ilijaša – općina koje su udaljene dvadesetak kilometara od centra Sarajeva. U ovim općinama investitori su najavili izgradnju više od 70 resorta, no prema dostupnim informacijama, djelimično ili potpuno izgrađeno je njih šest.

Općine Ilijaš i Visoko usvojile su ili pokrenule procedure za izradu 35 planova za izgradnju turističkih naselja za firme koje su u vlasništvu arapskih investitora. Općinske vlasti u Hadžićima nisu željele dostaviti informacije o planovima gradnje na teritoriji ove općine. Prema onom što se moglo saznati putem objava investitora na njihovim internetskim stranicama ili vidjeti na terenu, u Hadžićima su od najavljenih 23 izgrađena najmanje tri resorta. Jedan od njih je „Sarajevo Resort“ u Oseniku, otvoren 2016. godine. Izgradila ga je firma „Gulf Real Estate“ u vlasništvu Kuvajćanina.

Atef Hosny Sedik Marouf, direktor kompanije, kaže da je u ovom resortu izgrađeno 220 stambenih jedinica, a prodato ih je oko 70. Prema dokumentima u koje su novinari CIN-a imali uvid, nekretnine su prodavali po cijenama od 145 do 270 hiljada KM. Oni su sklapali predugovore prema kojima su kupci bili dužni platiti deset posto ugovorene cijene. Ovi predugovori su navedeni u zemljišnim knjigama, ali do početka ove godine niko od kupaca nije upisan kao vlasnik.

Unatoč tome, u firmi „Gulf Real Estate“ navode da kupci koriste nekretnine. Notarka Vesna Softić kaže da to što su predugovori navedeni u zemljišnim knjigama nije garancija vlasništva i, u suštini, ne štiti kupce sve do konačne uknjižbe.

“Uvijek je ta firma, dakle, vlasnik toga”, objašnjava Softić, upozoravajući na rizik da bi takve nekretnine na temelju

sudskog rješenja zbog neplaćenog poreskog duga mogle biti oduzete firmi i prodane kako bi dug bio namiren.

Sedik kaže da im probleme u poslovanju stvara sporost domaće administracije, komplikovane zakonske procedure za dobijanje dozvola i zabrana uknjižavanja nekretnina na pojedince.

Prema prvobitnoj zamisli, na Oseniku je trebalo biti izgrađeno ukupno 400 stambenih jedinica. Projekat je trebao biti završen još prije dvije godine, "ali na ovakav način, po mojim očekivanjima, neće biti završen ni za pet godina", kaže direktor „Gulf Real Estate“.



Direktor Službe za poslove sa strancima Slobodan Ujić kaže da boravak u BiH moraju prijaviti samo odgovorne osobe u stranim firmama, a to su uglavnom Bosanci i Hercegovci (Foto: CIN)

Kupovina preko firmi

Ova kuvajtska firma je jedna od rijetkih koja je osnovana kako bi gradila, dok je većina registrovana samo radi uknjižavanja imovine. One, uglavnom, nemaju poslovnih aktivnosti i često na

adresama koje su prijavili nema nikoga od zaposlenih. Tako su na ilidžanskoj adresi Blažujski drum na broju 2 na mjestu stare ćilimare prijavljeni uredi 20 firmi, iako tu nema mjesta za njihov smještaj.

Do početka prošle godine u Federaciji BiH je bilo registrovano nešto više od 1.600 firmi u vlasništvu državljana arapskog porijekla. Najviše njih se nalazi u Kantonu Sarajevo i uglavnom imaju po jednu zaposlenu osobu.

Više od 70 posto registrovanih firmi prijavilo je minimalni kapital do dvije hiljade KM. Iako mnoge među njima imaju vrijedne nekretnine, istraživanje CIN-a pokazuje da oni tu imovinu ne upisuju u kapital. „Prva Zvijezda“, jedna od takvih firmi iz Sarajeva, raspolaže imovinom vrijednom oko osam miliona maraka. Ova firma posjeduje 231.000 kvadratnih metara zemljišta sa stambenim objektima.

Strani državljanima na pozicijama direktora ili druge ovlaštene osobe u firmi moraju imati odobrenje Službe za poslove za strancima BiH za privremeni boravak u zemlji. Ono se izdaje na temelju radne dozvole. Iako je dio osnivača firmi ovlastio državljanima BiH da ih zastupaju u poslovima, većina njih ipak sama vrši odgovorne funkcije.

Direktor Službe za poslove sa strancima Slobodan Ujić kaže da veliki broj stranih državljana arapskog porijekla boravi u BiH sa turističkim vizama, izdatim na period od aprila do oktobra, te da se nakon toga vraćaju u svoje države.

Istraživanje Službe iz 2015. godine je pokazalo da od 691 ispitane firme koje su, uglavnom, u vlasništvu Arapa, 469 nije bilo na prijavljenim adresama. Istraživanje je pokazalo i da 158 vlasnika firmi nije imalo regulisan boravišni status, dok njih 113 uopće nisu bili evidentirani da su ulazili u BiH.

„Imate vlasnike i investitore koji su se tu jednom pojavili ili se uopšte nisu pojavili“, kaže Ujić, objašnjavajući da prema zakonu nisu ni dužni boraviti u BiH ukoliko su ovlastili

druge da ih zastupaju.

U Službi tvrde da se veliki broj stranih državljana nakon kontrole pojavio u njihovim uredima i prijavio status.

Međutim, istraživanje CIN-a pokazuje da inspekcijske službe u općinama i lokalni sudovi i dalje ne uspijevaju pronaći vlasnike pojedinih firmi na prijavljenim adresama kako bi im uručili rješenja ili pozive.

Početak prošle godine je u Federaciji BiH bilo registrovano **oko 1.600 firmi** koje su osnovali državljani zemalja Bliskog istoka i sjeverne Afrike. Najbogatije među njima su vlasnici najvećih površina u Sarajevu i okolini.



Kanton Sarajevo	>	9.866.846 m ²
Visoko	>	2.876.652 m ²
Olovo	>	1.716.515 m ²
Breza	>	707.745 m ²
Vareš	>	132.377 m ²

Izvor: općinski sudovi

CIN ^{SR} Centar za istraživačko novinarstvo

