

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo komunalne privrede,
infrastrukture, prostornog uređenja,
građenja i zaštite okoliša



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Министарство комуналне привреде,
инфраструктуре, просторног уређења,
грађења и заштите околиша

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Ministry of Communal Economy, Infrastructure, Physical
Planning, Construction and Environmental Protection

Broj: 05/03-19-2779-96/22
Sarajevo, 21.09.2022. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
N/r Predsjedavajućeg Skupštine

Predmet: Odgovor na zastupničku inicijativu zastupnice Danijele Kristić – dostavlja se
Veza: Akt Skupštine Kantona Sarajevo broj: 01-04-2779-41/22 od 30.08.2022.
godine

Dana 02.09.2022. godine Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupničku inicijativu zastupnice Danijele Kristić u skladu sa članom 106. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnička inicijativa glasi:

„Molim da izvršite inspeksijski nadzor nad radom upravitelja SARAJEVOSTAN d.d. Sarajevo na adresi Vinka Šamarlića br. 3, Ilidža. Obzirom da je SARAJEVOSTAN bez validne odluke etažnih vlasnika zaključivao ugovore o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade na pomenutoj adresi, protuzakonita uzeta sredstva u tu svrhu nikada nisu vraćena na račun zgrade, te molim da se ODMAH naloži njihovo vraćanje u roku od 15 dana u protivnom biću prinuđena, a sve na zahtjev etažnih vlasnika zatražiti primjenu člana 21. stav (1) tačka f) i zatražiti ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravnika upravniku SARAJEVOSTAN d.d.”

ODGOVOR:

Postupajući po navedenoj zastupničkoj inicijativi, izvršen je uvid u dokumentaciju koju posjeduje Sektor za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti i utvrđeno je sljedeće:

1. Etažni vlasnici zgrade u ul. Jahijela Fincija br. 1, Karima Zaimovića br. 12 i Vinka Šamarlića br. 3, 1(pp), 5(pp) i 7(pp) donijeli su odluku o izboru upravnika „SARAJEVOSTAN” d.o.o. Sarajevo i predstavnika etažnih vlasnika Edita Turković na Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa u periodu od 18.11.2016. do 29.01.2017. godine. Na istom Zapisniku dali su saglasnost predstavniku etažnih vlasnika za potpisivanje zajedničkog ugovora sa upraviteljem. U prilogu prva stranica Zapisnika na kojem se vide pomenute odluke.



Adresa: Reisa Džemaludina Čauševića 1, 71 000 Sarajevo
Tel: + 387 (0) 33 562-086, Fax: + 387 (0) 33 562-177
Web: <http://mkipgo.ks.gov.ba>, E-mail: mkipgo@mkipgo.ks.gov.ba

2. Upravnik „SARAJEVOSTAN” d.o.o. Sarajevo dostavio je Zapisnik o preuzimanju zgrade na upravljanje broj: 02-2630-5/17 od 01.12.2017. godine sa prilogom Ugovora sa etažnim vlasnicima broj: 02-2971-286/17 od 01.12.2017. godine.

3. U članu 20. ugovora je navedeno da su etažni vlasnici saglasni da Upravnik ugovara osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, a u članu 29. stav (2) da potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom. U prilogu je navedeni Ugovor broj: 02-2971-286/17 od 01.12.2017. godine.

4. Etažnim vlasnicima su dostavljeni godišnji izvještaji koji između ostalog sadrže i troškove za osiguranje zajedničkih dijelova zgrade.

5. Uvidom u bazu Ministarstva konstatovano je da nije zaprimljen ni jedan prigovor etažnog vlasnika predmetne zgrade koja ima 38 etažnih vlasnika. Ministarstvo nema evidenciju da li su etažni vlasnici podnosili predstavke Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove.

6. Postupajući po zastupničkoj inicijativi broj: 01-04-19718-3/21 od 28.04.2021. godine, Ministarstvo je izdalo Nalog broj: 05/03-19-19718-47/21 od 17.05.2021. godine svim upravnicima koji glasi:

„Svim upravnicima, nalaže se:

1. Da raskinu postojeće ugovore o osiguranju zajedničkih dijelova zgrada za koje nema odluku etažnih vlasnika donesenu u skladu sa članom 50. stav (2) tačka f) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), iako ima ugovoreno osiguranje ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika, potpisanim od strane predstavnika etažnih vlasnika.
2. Da provjere sve rashode na zgradama po osnovu osiguranja zajedničkih dijelova zgrada, te ako su se na nekoj zgradi rashodi desili po osnovu osiguranja, a bez odluke etažnih vlasnika i ugovora između etažnih vlasnika i upravnika, potpisanog od strane predstavnika etažnih vlasnika, kao i u slučaju nepostojanja ugovora, izvrše odmah puni povrat sredstava na račun zgrada.
3. Da kod budućih potpisivanja ugovora o osiguranju zajedničkih dijelova zgrada obavezno provjere da li predstavnik etažnih vlasnika ima odluku etažnih vlasnika donesenu u skladu sa zakonom, a koja se odnosi na obim osiguranja i izbor osiguravajuće kuće.

Krajnji rok za izvršenje obaveza iz tačke 1. i 2. ovog Naloga je 15 dana po prijemu Naloga, a za tačku 3. trajno. “

7. Upravnik “SARAJEVOSTAN” d.o.o. Sarajevo je dana 10.06.2021. godine dostavio dopis broj: 02-977/21 od 08.06.2021. godine u kojem je naveo da je postupio po Nalogu Ministarstva tako što su tačke 1. i 2. Naloga realizovali u potpunosti, a tačka 3. je kontinuirana aktivnost, te je po istoj poduzeo neophodne korake. U prilogu je dostavljen zahtjev upućen Triglav osiguranju d.d. za prekid police – ugovora o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade počevši od 01.06.2021. godine za zgrade u prilogu zahtjeva. Na listingu zgrada za koje je zatražen prekid nalazi se i zgrada u ul. Jahijela Fincija br. 1, Karima Zaimovića br. 12 i Vinka Šamarlića br. 3, 1(pp), 5(pp) i 7(pp). Zahtjev Triglav osiguranju d.d. za prekid police – ugovora o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade počevši od 01.06.2021. godine u prilogu.



8. Etažni vlasnici zgrade u ul. Jahijela Fincija br. 1, Karima Zaimovića br. 12 i Vinka Šamarlića br. 3, 1(pp), 5(pp) i 7(pp) dostavili su Ministarstvu Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa sačinjen u periodu od 28.09.2020. do 01.10.2020. godine koji između ostalih odluka sadrži i odluku o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade.

U prilogu prva stranica Zapisnika na kojem se vidi pomenuta odluka.

Uzimajući u obzir sve gore navedeno Ministarstvo nema nadležnost da naloži upravniku povrat sredstva utrošenih na ime osiguranja zajedničkih dijelova zgrade, jer je ugovorom sa etažnim vlasnicima ugovoreno osiguranje, a i Zapisnikom iz 2020. godine etažni vlasnici su potvrdili svoju opredijeljenost da imaju osiguranje zajedničkih dijelova zgrade. Ministarstvo nema nadležnost da rješava probleme nastale u obligacionom odnosu između upravnika i etažnih vlasnika, niti stručnu sposobnost za utvrđivanje iznosa sredstava koja bi trebala biti vraćena na račun etažnih vlasnika, kako Vi tražite u vašoj inicijativi.

Ukoliko etažni vlasnici koji su se Vama obratili smatraju da su oštećeni odredbama ugovora sa upravnikom, svoja prava mogu potražiti putem suda u Sarajevu koji je nadležan za spor po predmetnom ugovoru.

S poštovanjem,



Dostaviti:

1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo
- ② Služba za skupštinske poslove
3. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
4. Evidencija



ZAPISNIK O ODLUČIVANJU ETAŽNIH VLASNIKA PRIKUPLJANJEM POTPISA

Obrazac ZS-2

Na osnovu člana 64. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 3/12), etažni vlasnici zgrade u ulici LADINA ZA INOVLJA 11 broj 357, mjesna zajednica 111441, općina 11124 koja ima 25 stanova, 4 poslovnih prostora i --- garaža, ukupne korisne površine 1676 m², su prikupljanjem potpisa u periodu : od 18.11.2016 do 29.01.2017 dana, donijeli :

I Odluku o izboru upravitelja zgrade

1. Za upravitelja zgrade izabran je: SARAJEVO STAN

II Odluku o izboru predstavnika etažnih vlasnika

1. Za predstavnika etažnih vlasnika izabran je: EDITA TURKOVIĆ adresa: ---

III Odluku o promjeni upravitelja zgrade

1. Mijenja se ranije izabrani upravitelj: OKI UPRAVITELJ - NINKA SARAELIĆA 357 i FARUK GRADUŠA - K. ZAIMOVIĆA 12
 2. Za novog upravitelja zgrade bira se: SARAJEVOSTAN DD

IV Odluku o promjeni predstavnika etažnih vlasnika

1. Mijenja se ranije izabrani predstavnik etažnih vlasnika: OSMAN BEGOVIĆ ARA (K. BANOVIĆA 17)
 2. Za predstavnika etažnih vlasnika bira se: Edita Turkoović adresa: ---

V Ostale odluke etažnih vlasnika

1. potpisivanje zajedničkog Ugovora sa upravite
 2. Iskarta odluke PEU u iznosu 12,5% od uplaćenih sredstava
 3. ---

Ovaj zapisnik će se dostaviti Ministarstvu stambene politike Kantona Sarajevo na potvrdu ispravnosti postupka i mišljenje Ministarstva je prilog ovog zapisnika.

Red.broj	Ime i prezime etažnog vlasnika	Oznaka stana	Ozna. posi. prostora	Oznaka garaže	Korisna površina etaž. vlasniš.	Korisna površina etaž. vi. saglasnih sa odlukom	Broj dokum. o vlasniš-tvu	Broj lične karte	Datum potpisa zapisnika	Potpis etažnog vlasnika	
1	2	3	4	5	6	7	8		10	11	
1	Begović Adnan	19			52m ²	52m ²	427				
2	Pomme Heemina	20			70m ²	70m ²	1132		18.11.16		
3	Moskovic Nezirica Adnan	17			52m ²	52m ²	2075		18.11.16		
UKUPNO											
PROCENAT											

Zaključno sa rednim brojem: 3 (slovima: tri)
 Ime i prezime predstavnika etažnih vlasnika: Edita Turkoović
 Potpis: [Signature] L.K. 29.01.2017

Broj: 02-2630-5/17

Datum: 01.12.2017.

Na osnovu člana 24. stav (4) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17) i u skladu sa članom 5. stav (4) Uputstva o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 30/17), sačinjen je:

ZAPISNIK O PREUZIMANJU ZGRADE NA UPRAVLJANJE

• PROMJENA UPRAVNIKA

1. Izabrani upravnik **SARAJEVOSTAN d.d.** Sarajevo preuzima zgradu na upravljanje na adresi **Jahijela Fincija broj 1, Karima Zaimovića broj 12 i Vinka Šamarlića broj 3, 1(pp), 5(pp) i 7(pp)** i Općina **Ilidža**.
2. Upravljanje zgradom na adresi **Jahijela Fincija broj 1, Karima Zaimovića broj 12 i Vinka Šamarlića broj 3, 1(pp), 5(pp) i 7(pp)**, počinje sa danom **01.12.2017. godine**.
3. Upravnik **Sarajevostan d.d.** Sarajevo je od predstavnika etažnih vlasnika za predmetnu zgradu zaprimio sljedeću dokumentaciju:
 - Mišljenje na Zapisnik broj: **05/03-23-2814-pz-1/16 od 10.02.2017. godine**, koju izdaje Ministarstvo, a iz koje se vidi da su etažni vlasnici na Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika donijeli odluku o izboru upravnika **Sarajevostan Sarajevo** u skladu sa Zakonom.
 - Privremeni/Konačni Zapisnik o saldu novčanih sredstava br. ... od 30.09.2017. godine, potpisan od strane ranijeg upravnika OKI upravitelj d.o.o. i predstavnika etažnih vlasnika **Edite Turković**, iz koga se vidi da stanje novčanih sredstava na računu zgrade **Jahijela Fincija br. 1** na dan 30.09.2017. godine iznosi - 585,00 KM, **Vinka Šamarlića br. 3** na dan 30.09.2017. godine iznosi - 773,14 KM i **Karima Zaimovića br. 12** na dan 30.09.2017. godine iznosi - 455,00 KM, a da dug etažnih vlasnika prema ranijem upravniku, po osnovu ugovora o pozajmici/odgodi plaćanja i izvršenih hitnih ili nužnih intervencija, iznosi 0,00 KM.
 - Dokaz da su etažni vlasnici u toku otkaznog roka izmirili obaveze nastale po osnovu člana 27. stav (2) Zakona.
 - Evidencija utuženih etažnih vlasnika sačinjena od strane ranijeg upravnika sa danom 30.09.2017. godine
 - Evidencija etažnih vlasnika koje je obavezan utužiti sačinjena od strane ranijeg upravnika sa danom 30.09.2017. godine

4. Upravnik **Sarajevostan d.d.** Sarajevo sačinio je sljedeću dokumentaciju koja se odnosi na preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na adresi **Jahijela Fincija broj 1, Karima Zaimovića broj 12 i Vinka Šamarlića broj 3, 1(pp), 5(pp) i 7(pp):**

- Evidencija etažnih vlasnika sačinjena dana **01.12.2017. godine**
- Zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade od Komisije za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade od 01.12.2017. godine

Imajući u vidu činjenicu da su ispunjeni uvjeti iz člana 3. Uputstva o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika, sačinjen je ovaj zapisnik.

U prilogu ovog zapisnika Ministarstvu se dostavlja:

- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika broj: **02-2971-286/17 od 01.12.2017. godine**, koji se primjenjuje od **01.12.2017. godine**
- Dokaz da su etažni vlasnici u toku otkaznog roka izmirili obaveze nastale po osnovu člana 27. stav (2) Zakona.

PREDSTAVNIK ETAŽNIH

Edita Turković



Edita Turković, direktor

Dostaviti:

1. Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša
2. Predstavniku etažnih vlasnika
3. Dosije zgrade kod upravnika



SARAJEVOSTAN

U skladu sa međusobnim interesima, pravima, obavezama i odgovornostima, primjenom člana 25. st. (1) i (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 19/17),

1. **SARAJEVOSTAN d.d. - SARAJEVO**, Kolodvorska broj 12, koje zastupa direktor Društva Fuad Haskić, dipl.ing.maš. (u daljem tekstu: Upravnik), i
2. **ETAŽNI VLASNICI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE** u ulici **Jahijela Fincija 1, Vinka Šamarlića 1(pp) 3,5(pp) 7(pp) i Karima Zaimovića 12** u Sarajevu, Općina **Iliđa** broj **078** šifra **421 193 07, 421 193 08, 421 193 09** koje zastupa ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika **Edita Turković BR.LK. 270M02OK2**, sa adresom stanovanja **Jahijela Fincija broj 58** Sarajevo, (u daljem tekstu: etažni vlasnici),

zaključili su:

UGOVOR

O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet ugovora)

- (1) Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, između Upravnika i etažnih vlasnika zgrade u ulici **Jahijela Fincija 1, Vinka Šamarlića 1(pp) 3,5(pp), 7(pp) i Karima Zaimovića 12** u Sarajevu, Općina **Iliđa**, broj **078** šifra **421 193 07, 421 193 08, 421 193 09**.
- (2) Predmetnu zgradu čine:

Ulaz	Broj stanova m ²	Broj PP m ²	Broj garaža m ²	Ukupno m ²	Spratnost	Lift broj	Hidroflex
Jahijela Fincija 1	8/500,00	2/53,00	0/0,00	553,00	P+4	NE	NE
V.Šamarlića 3	8/450,00	1/57,00	0/0,00	507,00	P+4	NE	NE
K.Zaimovića 12	9/575,00	1/30,00	0/0,00	605,00	P+4	NE	NE
Ukupno:	27/1525,00	4/140,00	0/0,00	1665,00	P+4	NE	NE

Član 2.

(Zajednički dijelovi zgrade)

- (1) Zajedničke dijelove zgrade čine: konstruktivni elementi zgrade; zajednički prostori zgrade; zajedničke instalacije zgrade; zajednički uređaji u zgradi; ostali zajednički dijelovi zgrade.
- (2) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

II. PRAVA I OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 3.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

- (1) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon).
- (2) Upravljanje iz stava (1) ovog člana obuhvata i površinu zemljišta koje je po regulacionom planu ili planu parcelacije namijenjeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Upravnik vrši redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima, ovim ugovorom, tehničkim propisima, standardima i normativima.
- (2) U cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, Upravnik poduzima aktivnosti na redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade iz člana 29. stav (2) Zakona.
- (3) Na osnovu potreba i stanja zgrade, u skladu sa zakonskim propisima, tehničkim propisima i realnim potrebama i zahtjevima etažnih vlasnika, utvrđuje se obim i redosljed radova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (4) Upravnik će sačiniti i dostaviti cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika, kao sastavni dio ovog ugovora.

Član 5.

(Hitne i nužne popravke)

- (1) U cilju sprječavanja i otklanjanja uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u zgradi ili pored nje u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, Upravnik poduzima aktivnosti hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 37. stav (2) Zakona, u vezi sa članom 38. Zakona, i Pravilnikom o načinu prijave i otklanjanja kvara.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo ograničiti Upravnika u obimu i načinu otklanjanja kvara, niti odbiti potpisivanje radnog naloga i računa za zgradu na kojoj su poduzeti radovi hitne popravke.
- (3) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo reklamacije na račun ispostavljen za radove iz st. (1) i (2) ovog člana, primjenom člana 13. Pravilnika o načini prijave i otklanjanja kvara.
- (4) U cilju otklanjanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, Upravnik poduzima radove nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 39. stav (2) Zakon, u vezi sa st. (3) do (8) istog člana Zakona.

Član 6.

(Program održavanja, prihodi i rashodi)

- (1) Najkasnije do 31. decembra tekuće godine, za narednu fiskalnu godinu, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka k) Zakona, u vezi sa čl. 45. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda.
- (3) Godišnji plan iz stava (1) ovog člana obuhvatit će i predvidive troškove i finansijska opterećenja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu.
- (4) Ugovorne strane mogu dogovoriti da Upravnik izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 7.

(Izveštaj o radu)

- (1) Najkasnije do 30. marta naredne godine, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka l) Zakona, u vezi sa čl. 46. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, приходima i rashodima za zgradu.
- (3) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana, za sve prihode i rashode, sadrži sve relevantne knjigovodstvene podatke u skladu sa knjigovodstvenim standardima.

Član 8.

(Pozajmica)

- (1) Upravnik može etažnim vlasnicima ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako je stepen naplate naknade iz člana 30. Zakona preko 80%, što će se regulisati posebnim ugovorom.
- (2) Upravnik može privremeno, uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika, koristiti trenutno raspoloživa zbirna sredstva radi realizacije aktivnosti kojima se poboljšava ukupna građevinska i funkcionalna vrijednost zgrade, kao što su: krupnije nabavke materijala za održavanje radi ostvarivanja prodajnih bonusa u cilju postizanja niže nabavne cijene i sl.

III. PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

- (1) Uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima, primjenom čl. 10, 11. i 12. Zakona.
- (2) Etažni vlasnici se staraju o održavanju zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi; odlučuju o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade; odlučuju o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za njeno održavanje, a odluke donose na skupu etažnih vlasnika primjenom čl. 50, 51. i 52. Zakona.

Član 10.

(Obaveza odobravanja ulaska u stan)

Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, Upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugom posebnom dijelu zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 11.

(Odgovornost etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici odgovorni su, u okviru svoje nadležnosti, da implementiraju:
 - a) Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu,
 - b) Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
 - c) Pravilnik o izboru i održavanju aparata za gašenje početnog požara koji se mogu stavljati u promet sa garantnim rokom i rokom servisiranja,
 - d) Naredbu o sigurnosti liftova,
 - e) Odluku o dimnjačarskoj djelatnosti,
 - f) Pravilnik o načinu obavljanja obavezne dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije.
- (2) Etažni vlasnici preuzimaju odgovornost za štetu nastalu zbog neizvršenja poslova održavanja zajedničkih dijelova zgrade na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti su osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Član 12.

(Evidencija etažnih vlasnika)

Etažni vlasnik je dužan dostaviti Upravniku ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o etažnom vlasništvu, u cilju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom.

IV. PRAVA I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 13.

(Predstavljanje i zastupanje)

Predstavnik etažnih vlasnika predstavlja i zastupa etažne vlasnike prema Upravniku zgrade.

Član 14.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika definisana su čl. 53. i 54. Zakona.

Član 15

Ukoliko predstavnik etažnih vlasnika onemogućí Upravnika da u cijelosti izvrši predviđene radove na zajedničkim dijelovima zgrade, preuzima na sebe odgovornost za novonastale troškove.

V. ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 16.

(Osnivanja zajedničke rezerve)

- (1) Stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove spada u poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.
- (2) Upravnik upravlja zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom.
- (3) Zajedničku rezervu čine preostala sredstva minimalne mjesečne naknade, koju je utvrdila Vlada Kantona Sarajevo svojom Odlukom a, nakon pokrića troškova naknade Upravniku i predstavniku etažnih vlasnika.
- (4) Zajedničku rezervu čine i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju primjenom člana 33. stav (1) Zakona.

Član 17.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

- (1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Minimalni iznos mjesečne naknade koji služi za pokriće troškova naknade Upravniku, pokriće troškova naknade predstavniku etažnih vlasnika i zajedničku rezervu, etažni vlasnici obavezno uplaćuju do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 18.

(Način raspolaganja sredstvima)

- (1) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.
- (2) Raspolaganje sredstvima na transakcijskom računu Upravnika vrši se uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika.
- (3) Upravnik i etažni vlasnici mogu posebnim ugovorom regulisati uslove i način ulaganja sredstava zajedničke rezerve u banku, tako da donose finansijsku korist.

Član 19.

(Posebna obaveza Upravnika)

Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a Upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, Upravnik će o tome obavijestiti etažne vlasnike primjenom člana 48. Zakona.

VI. OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 20.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su saglasni da Upravnik ugovara osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, i to:

- a) Osiguranje od opasnosti od požara i nekih drugih opasnosti,
- b) Opasnosti od izliva vode iz vodovodnih i kanalizacionih cijevi, i
- c) Osiguranje od opće odgovornosti za štete pričinjene trećim licima.

VII. NAKNADA UPRAVNIKU

Član 21.

(Naknada Upravniku)

- (1) Naknada za Upravnika iznosu 15 % visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona sa uključenim PDV-om.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade.

VIII. NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA ZGRADE

Član 22.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu od 12.50 % maksimalno (bez pripadajućih poreza i doprinosa) visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

IX. ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 23.

(Zastupanje etažnih vlasnika)

- (1) Upravnik zastupa etažne vlasnike pred sudom i drugim organima u poslovima koji su u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Upravnik *ex lege* vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što podrazumijeva proces opominjanja, utuživanja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl.
- (3) Troškovi sudske takse se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.
- (4) Naplaćena finansijska sredstava po pravosnažnim presudama, vraćaju se na račun zgrade (sudske takse i kamate), primjenom člana 41. stav (1) tačka aa) Zakona.
- (5) Sudski troškovi nastali primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (troškovi vođenja sudskog spora u parničnom postupku, do trenutka njegovog prekida ili obustave i sl.) se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

X. ODGOVORNOST UPRAVNIKA

Član 24.

(Odgovornost upravnika za obavljene poslove)

- (1) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu.
- (2) Za neizvršenje preuzetih obaveza iz ovog ugovora, Upravnik odgovara prema općim pravilima o odgovornosti.

XI. RASKIDANJE UGOVORA

Član 25.

(Raskidanje ugovora)

- (1) Ovaj ugovor se može raskinuti na način i u rokovima propisanim članom 27. Zakona, u vezi sa čl. 41. stav (1) tač. s) i u), 52. stav (4) i 54. stav (1) tačka p) istog Zakona.
- (2) Otkazni rok je 90 dana i počinje teći od dana prijema odluke o jednostranom raskidu ugovora, s tim da je zadnji dan otkaznog roka posljednji dan u mjesecu.
- (3) Etažni vlasnici odluku o raskidu ugovora ne mogu donijeti ukoliko su od Upravnika, po posebnom ugovoru zaključenom prije donošenja odluke o raskidu uzeli pozajmicu, ili je Upravnik uložio vlastita sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok se ne izvrši povrat sredstava po tom osnovu.

XII. RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 26.

(Način rješavanje sporova)

Ugovorne strane su saglasne da će sve eventualne sporove rješavati sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

(Zaštita ličnih podataka)

- (1) Zakon o zaštiti ličnih podataka primjenjuje se na lične podatke koji se prikupe i obrađuju primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i ovog ugovora.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika snosi odgovornost za otkrivanje, objavljivanje i činjenje dostupnim na bilo koji način podataka koje mu dostavi Upravnik, suprotno Zakonu o zaštiti ličnih podataka.

Član 28.

(Vrijeme zaključenja i tumačenje ugovora)

- (1) Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i Zakona o obligacionim odnosima.
- (2) Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.
- (3) Autentično tumačenje ovog ugovora daju zajedno etažni vlasnici zgrade i Upravnik.

Član 29.

(Prestanak primjene ranijeg ugovora)

- (1) Danom stupanja na snagu ovog ugovora prestaje da važi prethodno zaključen Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom između ugovornih strana.
- (2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom.

Član 30.

(Stupanje na snagu)

- (1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovornih strana.
- (2) Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po 1 (jedan) zadržava svaka ugovorna strana.

UPRAVNIK - SARAJEVO STAN d.o.o.

Fuad Haskić, dipl.ing.mas.

PREDSTAVNIK ETAŽNIH VLASNIKA

Edita Turković

Broj: 02-2371-286/17

Broj: _____

Datum: 01.12.2017.

Datum: 01.12.2017.

VAŠ ZNAK:

NAŠ ZNAK: 04 - 1103/21

DATUM: 07.06.2021.godine

TRIGLAV OSIGURANJE dd

**Ul. Dolina br.8
71000 Sarajevo**

PREDMET: Zahtjev za prekid police – ugovora o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade

Poštovani,

U skladu sa nalogom Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja i zaštite okoliša br.05/03-19-19718-48/21 od dana 17.05.2021.godine molimo da, počevši od 01.06.2021.godine izvršite prekid ugovora – police osiguranja br.07-0134290 i 07-0134291 od 01.01.2021.godine za listu ulaza koju Vam u prilogu dostavljamo.

Molimo da nam potvrdite prijem dopisa i raskid ugovora – police osiguranja.

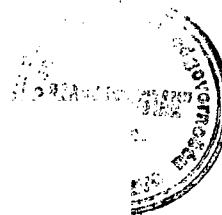
S poštovanjem,

U prilogu:

- Lista ulaza za koje se traži raskid police – ugovora o osiguranju

DOSTAVITI:

- Naslovu
- 02
- 04
- a/a



Ulazi na upravljanju kod Sarajevostana koje treba isključiti sa osiguranja od 01.06.2021.godine

Rbr	Ulaz	Adresa	Općina	Broj STN	Povr. STN	Broj PSP	Povr. PSP	Ukupna površ.	Od požara i nekih drugih opasnosti	Od dop.rizika izliva vode iz vod.kan. cijevi	Od opće odgovornosti	Ukupna godišnja premija	Mjesečna premija sa porezom
1.	00610101	Aleksandra Puškina 8	Centar	6	234	0	0	234	35.08	52.16	14.40	101.64	8.47
2.	00900102	Dejzina Bikića 4B	Centar	6	315	1	78	393	58.96	60.92	16.80	136.68	11.39
3.	01009401	Jukićeva 120	Centar	16	888	4	151	1039	155.86	174.02	48.00	377.88	31.49
4.	01009402	Jukićeva 122	Centar	16	848	2	86	934	140.07	156.57	43.20	339.84	28.32
5.	01009403	Jukićeva 124	Centar	17	903	2	20	923	138.44	165.28	45.60	349.32	29.11
6.	01009901	Dejzina Bikića 2C (ulaz 1)	Centar	9	757	0	0	757	113.57	78.31	21.60	213.48	17.79
7.	01009903	Dejzina Bikića 2E	Centar	6	470	0	0	470	70.47	52.17	14.40	137.04	11.42
8.	01009904	Dejzina Bikića 2C (ulaz 2)	Centar	3	164	0	0	164	24.57	26.07	7.20	57.84	4.82
9.	01010002	Dejzina Bikića 2D	Centar	8	628	1	14	642	96.30	78.30	21.60	196.20	16.35
10.	01010401	Branilaca Šipa 12	Centar	20	1238	0	0	1238	185.67	173.97	48.00	407.64	33.97
11.	01010501	Branilaca Šipa 16	Centar	16	1009	0	0	1009	151.33	139.19	38.40	328.92	27.41
12.	01010701	Branilaca Šipa 3	Centar	12	749	0	0	749	112.33	104.39	28.80	245.52	20.46
13.	01010801	Branilaca Šipa 14	Centar	8	401	0	0	401	60.14	69.58	19.20	148.92	12.41
14.	01011001	Branilaca Šipa 5	Centar	8	544	2	118	662	99.27	86.97	24.00	210.24	17.52
15.	01011101	Branilaca Šipa 21C	Centar	21	1227	3	92	1319	197.86	208.82	57.60	464.28	38.69
16.	01200401	Nahorevska 14	Centar	8	403	0	0	403	60.46	69.62	19.20	149.28	12.44
17.	01200701	Nahorevska 62	Centar	8	405	0	0	405	60.74	69.58	19.20	149.52	12.46
18.	01200801	Nahorevska 66	Centar	6	201	0	0	201	30.14	52.18	14.40	96.72	8.06
19.	01201001	Nahorevska 60	Centar	16	692	0	0	692	103.80	139.20	38.40	281.40	23.45
20.	01201301	Kromolj 25A	Centar	7	518	1	63	581	87.13	69.59	19.20	175.92	14.66
21.	01201702	Kromolj 25B	Centar	9	723	0	0	723	108.43	78.29	21.60	208.32	17.36
22.	01400401	Kotromanića 4	Centar	9	556	0	0	556	0.00	0.00	21.60	21.60	1.80
23.	01402701	Kotromanića 44	Centar	5	395	0	0	395	59.23	43.49	12.00	114.72	9.56
24.	01402702	Kotromanića 46	Centar	12	689	0	0	689	103.34	104.38	21.60	181.92	15.16
25.	01600201	Mustajbega Fadilpašića 19	Centar	11	561	2	122	683	102.44	113.08	28.80	236.52	19.71
26.	01601101	Vilsonovo šetalište 2	Centar	15	764	2	40	804	120.57	147.87	31.20	246.72	20.56
27.	01601102	Vilsonovo šetalište 4	Centar	11	460	0	0	460	68.97	95.67	40.80	309.24	25.77
28.	01602001	Mustajbega Fadilpašića 13	Centar	5	232	1	78	310	46.47	52.17	26.40	191.04	15.92
29.	01602401	Mustajbega Fadilpašića 1	Centar	5	400	0	0	400	59.97	43.47	14.40	113.04	9.42
30.	01602601	Mustajbega Fadilpašića 3	Centar	14	960	2	310	1270	190.47	139.17	12.00	115.44	9.62
31.	01700201	Koste Hermana 5	Centar	15	688	1	142	830	124.47	139.17	38.40	368.04	30.67
32.	01700202	Koste Hermana 7	Centar	18	868	0	0	868	130.20	156.60	43.20	302.04	25.17
33.	01700203	Koste Hermana 9	Centar	18	830	0	0	830	124.47	156.57	43.20	330.00	27.50
34.	01700204	Koste Hermana 11	Centar	8	789	0	0	789	118.33	69.59	43.20	324.24	27.02
35.	01800501	Magribija 10	Centar	8	363	1	15	378	56.70	78.30	19.20	207.12	17.26
36.	01900501	Magribija 1	Centar	11	892	0	0	892	133.77	95.67	21.60	156.60	13.05
37.	01900801	Magribija 11	Centar	5	179	2	82	261	39.16	60.92	26.40	255.84	21.32
38.	02000101	Augusta Brauna 4	Centar	18	1142	1	142	1284	192.57	165.27	16.80	116.88	9.74
39.	02000301	Kralja Tvrtka 8	Centar	11	643	0	0	643	96.43	95.69	45.60	403.44	33.62
40.	02000401	Kralja Tvrtka 10	Centar	11	889	0	0	889	133.37	95.71	26.40	218.52	18.21
41.											26.40	255.48	21.29

ZAPISNIK O ODLUČIVANJU ETAŽNIH VLASNIKA PRIKUPLJANJEM POTPISA

Obrazac ZS-2

U člana 50. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 19/17) održan je skup etažnih vlasnika zgrade na adresi (1) LARINA ZAMONICA, T. FINCIJA, VINKA SAMARU broj (2) 12/4 B, mjesna zajednica (3) LUŽANI, ulica (4) ILIDŽA, koja ima (5) 25 stanova, (6) 4 poslovnih prostorija, (7) — garaža i garažnih mjesta (8) —, ostalih samostalnih prostorija, ukupne korisne površine (9) 1665 m².

Prikupljanje potpisa je obavljeno u periodu : od (10) 28.09.2020 do (11) 01.10.2020

I Odluke o promjeni/izboru upravnika zgrade

Za upravnika zgrade bira se : (12) DA NE (13) OKI UPRAVITELJ D.O.O

II Odluke o promjeni/izboru predstavnika etažnih vlasnika

Za predstavnika etažnih vlasnika bira se: (14) DA NE (15) _____ adresa: (16) _____ tel: (17) _____

III Ostale odluke etažnih vlasnika

1. (18) POTPISIVANJE ZAJEDNIČKOG UGOVORA SA UPRAVITELJEM (ČLAN 25 ZAKONA)
2. (19) SREDSTVA MINIMALNE NAKNADE I ZAJEDNIČKE REZERVE CE SE UPЛАCIVATI NA TRAVU RAČUN OD UPRAVITELJA
3. (20) OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE KOD SARAJEVO OSIGURANJA

Original ovog zapisnika sa odlukama iz tačke „I“ i „II“ se dostavlja Ministarstvu prostornog uređenja građenja i zaštite okoliša, radi provjere.

(21) Red. broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili garažnog mjesta	(26) Korisna površina posebn. dijela	(27) Korisna površina posebnog dijela etaž. vlasn.	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis ((31) i pečat) etažnog vlasnika
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	BEGANOVIC ADNAN	12/1			52 m ²	52 m ²		28.09.'20	
2.	POMME NERMINA	12/2			78 m ²	78 m ²		28.09.'20	
3.	VITEŠKIC NERMINKA, ADEM	12/4			52 m ²	52 m ²		28.09.'20	
4.	MAŠOVIĆ SENIJA	12/1			78 m ²	78 m ²		28.09.'20	
5.	OSMANBEGOVIĆ NAZIF	12/3			78 m ²	78 m ²		28.09.'20	
6.	VUJNIC' DARIJANA	12/2			52 m ²	52 m ²		29.09.'20	
7.	KARANAN HAMDİJA	12/4			78 m ²	78 m ²		29.09.'20	
UKUPNO					(32)	(33)			
PROCENAT						(34)			

Zaključno sa rednim brojem: (35) _____ (slovima: (36) _____).

Prezime i ime EV-1: (37) POMME NERMINA Prezime i ime EV-2: (40) Beganovic Adnan Prezime i ime EV-3 ili PEV-a: (44) Edita Turkovic

Potpis: (38) Pomme Nermine L.K. (39) _____ Potpis: (41) Adnan Begovic L.K. (42) _____ Potpis: (44) Edita Turkovic L.K. (45) _____