



**Broj: 01-05-3581-96/19**  
**Sarajevo, 29.03.2019.godine**

**KANTONA SARAJEVO**  
**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO**  
**n/r Predsjedavajućeg**

**PREDMET:** Odgovor na zastupnička pitanja zastupnika Zvonka Marića

Dana 14.03.2019. godine Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupnička pitanja Zvonka Marića sa Pete radne sjednice Skupštine Kantona Sarajevo održane dana 27.02.2019. godine, a u okviru tačke dnevnog reda "Zastupnička pitanja, inicijative i odgovori", u skladu sa Poslovníkom Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupničko pitanje glasi:

1. Molim Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo da mi pojasni da li shodno članu 26. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Službene novine Kantona Sarajevo broj 19/17) pomenuto usklađivanje ugovora između etažnih vlasnika i upravnika podrazumjeva potpisivanje novog usklađenog ugovora?
2. Da li je Ministarstvo mimo inspekcije u stambenoj oblasti koja djeluje pri Upravi za inspeksijske poslove KS u proteklom periodu poduzelo nadzor nad provedbom člana 26. stav (2) koji se odnosi na usklađivanje ugovora između upravnika i etažnih vlasnika? Ako nije, zašto nije? Ukoliko jeste, molim kratku informaciju o utvrđenom stanju?
3. Imate li podatak koliko zgrada koristi podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika za poslove upravljanja i održavanja?
4. Molim Ministarstvo da mi pojasni da li između PRINUDNIH upravnika i etažnih vlasnika mora postojati ugovor shodno članu 25. budući da prinudni upravnik shodno članu 23. stav (5) ima ista prava i obaveze kao i izabrani upravnik?
5. Kojim parametrima se Ministarstvo rukovodi kada shodno članu 31. stav (2) određuje visinu naknade koja pripada prinudnom upravniku?
6. Da li u skladu sa Zakonom, izbor novog pravnog lica za održavanje i servis lifta moraju izvršiti sami etažni vlasnici ili umjesto njih to bez njihove odluke može uraditi predstavnik etažnih vlasnika?
7. Molim da mi se dostavi spisak kandidata sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika za koje je Ministarstvo u toku postojanja sistema



upraviteljstva utvrdilo da su im naknade za predstavnika etažnih vlasnika date u protuzakonitom iznosu, bez obzira da li su vratili pomenute iznose ili ne?

8. Molim da mi se dostave informacije o svakom kandidatu sa liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika koji imaju više od 10 zgrada kao predstavnik, ukupnu korisnu površinu tih zgrada, te informacije o njihovom stalnom zaposlenju?
9. Molim da mi se dostavi informaciju koliko zgrada ima redovnog upravnika, te njihovu ukupnu korisnu površinu, kao i broj zgrada koji imaju prinudnog upravnika i njihovu ukupnu korisnu površinu?

## **ODGOVOR:**

### **AD 1.**

Shodno članu 26.stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Službene novine Kantona Sarajevo broj 19/17 i 17/18) usklađivanje ugovora između etažnih vlasnika i upravnika podrazumjeva potpisivanje novog usklađenog ugovora.

### **AD 2.**

Vezano za člana 26. stav (2) navednog Zakona koji se odnosi na usklađivanje ugovora između upravnika i etažnih vlasnika dajemo slijedeću informaciju: Članom 26. stav (2) navednog Zakona propisano je da su etažni vlasnici i upravnik dužni postojeće ugovore uskladiti sa ovim zakonom u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona. Shodno navedenom rok za usklađivanje navedenih ugovora je februar 2018. godine. Ministarstvo je u postupku redovnog godišnjeg nadzora nad radom upravnika koje je obavljeno u aprilu 2018. godine izvršilo kontrolu po ovom članu zakona usklađivanja navedenih ugovora, te je utvrđeno da 799 ugovora upravnici nisu uskladili sa obrazloženjem da ne mogu doći do predstavnika etažnih vlasnika ili predstavnik ne želi da potpiše ugovor.

### **AD 3.**

Jedna zgrada koristi podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika za poslove upravljanja i održavanja.

### **AD 4.**

Između prinudnog upravnika i etažnih vlasnika ne mora postojati ugovor shodno članu 25. navednog Zakona, obzirom da se rješenjem Ministarstva određuje upravnik za prinudno upravljanje, jer etažni vlasnici ne žele da izvrše izbor upravnika i predstavnika etažnih vlasnika.

### **AD 5.**

Visina naknade prinudnom upravniku se u skladu sa članom 31.stav (2) Zakona utvrđuje rješenjem o određivanju upravnika za prinudno upravljanje zgradom i ona je rješenjem Ministarstva utvrđena u iznosu od 17% bez PDV-a, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 30. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade. Ovaj procent je utvrđen rješenjem iz razloga što je procenat naplate nezadovoljavajući, obzirom da etažni vlasnici u zgradama u kojima se postavlja upravnik za prinudno upravljanje i ne plaćaju minimalnu naknadu bez utuženja.

### **AD 6.**

U skladu sa članom 29. stav (2) Zakona radovi pod tačkom :

- k) redovni mjesečni servis lifta,



- l) popravka lifta i
- m) godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima, spadaju u redovnim održavanje.

Članom 5. stav (1) tačka g) Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika ("Službene novine Kantona Sarajevo, broj 30/17), propisano je da za radove iz člana 29. stav (2) Zakona, koji ne mogu izvoditi zaposlenici upravnika, upravnik ima potpisane ugovore sa podizvođačem koji je registrovan za obavljanje te djelatnosti i ima zaposlene kvalifikovane izvršioce.

Prema navedenom za održavanje lifta zadužen je upravnik i podizvođač odnosno kooperant. Ukoliko etažni vlasnici žele da promjene pravno lice za održavanje lifta moraju donijeti odluku o izboru pravnog lica za održavanje lifta koje je kooperant kod upravnika. Obaveza predstavnika etažnih vlasnika je da u skladu sa članom 54. stav (1) tačka d) Zakona dogovora sa upravnikom poslove održavanja u skladu sa odlukama etažnih vlasnika.

#### **AD 7.**

Za tri kandidata sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika Ministarstvo je utvrdilo da su im naknade za predstavnika etažnih vlasnika isplaćene u iznosu većem od zakonom propisanog u 2014. godini, a isti su postupili po nalogu Ministarstva i izvršili povrat više uplaćenih sredstava.

#### **AD 8.**

Spisak kandidata sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika koji imaju više od 10 zgrada kao prinudni predstavnik etažnih vlasnika, te ukupna korisna površina tih zgrada. PRILOG: Tabela broj 1.Što se tiče pitanja o stalnom zaposlenju gore navedenih lica, Ministarstvo nema tu informaciju. Naime, u skladu sa Pravilnikom o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika ("Službene novine Kantona Sarajevo, broj 30/17) prilikom raspisivanja Javnog poziva za prijavljivanje na Listu kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika nije tražen uvjet o zaposlenju fizičkog lica za obavljanje poslova prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

#### **AD 9.**

Broj zgrada koje imaju redovnog upravnika je 3762, a njihova ukupna korisna površina je 5.487.544,04 m2. Broj zgrada koje imaju prinudnog upravnika je 666, a njihova ukupna korisna površina je 367.782,59 m2 . Ovo su podaci na dan 31.12.2018. godine i oni su promjenjivi.

#### **DOSTAVITI:**

**Predsjedavajući Skupština Kantona Sarajevo**  
**Služba za skupštinske poslove**  
**Stručna služba Vlade Kantona Sarajevo**  
**Evidencija**  
**Arhiva**

#### **MINISTAR**

**Damir Filipović, MA prava**



web: <http://mpz.ks.gov.ba>  
e-mail: [mpz@mpz.ks.gov.ba](mailto:mpz@mpz.ks.gov.ba)  
Tel: + 387 (0) 33 562-029,  
Fax: + 387 (0) 33 562-031  
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



<b>PRINUDNI PREDSTAVNICI ETAŽNIH VLASNIKA</b>			
<b>R.B.</b>	<b>IME I PREZIME</b>	<b>BROJ ZGRADA NA KOJIMA JE PRINUDNI PEV</b>	<b>POVRŠINA ZGRADA NA KOJIMA JE PRINUDNI PEV</b>
1	Adis (Murat) Ćesić	35	23.031,02
2	Adnan (Šemsudin) Haverić	26	24.622,68
3	Aldijana (Ekrem) Dizdarević	33	19.298,80
4	Alma (Ševkija) Alić	31	28.487,37
5	Almira (Hajro) Čaušević	36	21.589,33
6	Amela (Faruk) Filipović	29	23.773,16
7	Damir (Ramiz) Ćinara	26	17.975,00
8	Dejan (Jadranka) Jelisavac	19	9.651,50
9	Dijana (Bahrija) Tuz	28	14.271,58
10	Edin (Zufer) Vranešić	32	22.495,62
11	Ekrem (Ramiz) Kaljanac	17	10.690,00
12	Elvir (Esad) Gušo	21	14.439,00
13	Emina (Džemal) Bevanda	25	19.038,00
14	Enes (Fehim) Hasković	26	20.494,60
15	Esad (Redžep) Abazović	25	15.106,73
16	Fadila (Meho) Sefer	32	24.342,00
17	Haris (Hazim) Hrvatović	25	11.863,57
18	Hasan (Junuz) Ljekperić	37	27.626,87
19	Husnija (Mehmed) Sefer	37	37.328,84
20	Huso (Rašid) Smajić	23	18.730,00
21	Idajeta (Ramiz) Kovačević	28	25.146,28
22	Kemal (Asim) Tuzlak	31	23.150,04
23	Lejla (Ibrahim) Hadžimehmedagić	31	18.806,00
24	Lev Jasmin (Izet) Dervišević	28	17.496,07
25	Mirza (Almedin) Brzika	20	13.714,53
26	Munira (Mehmed) Zajko	24	15.603,97
27	Murat (Hamdo) Bećiragić	29	26.099,20
28	Renad (Fahrudin) Šeremet	29	19.465,50
29	Renata (Sead) Vuković	35	15.794,50
30	Salem (Nezir) Čolaković	31	17.616,00
31	Samir (Đulbija) Cikotić	33	25.686,86
32	Senad (Adil) Fazlić	23	17.932,00
33	Snežana (Milorad) Todić	27	15.282,59
34	Snežana (Radivoje) Dragoje (udato Boljanić)	26	11.118,31
35	Stanislav (Ivan) Dragoje	26	13.197,33
36	Đulka (Delija) Mešević	30	13.763,30
<b>UKUPNO:</b>		<b>1014</b>	<b>694.728,15</b>