

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**KANTON SARAJEVO**  
Ministarstvo prostornog  
uređenja, građenja i zaštite okoliša



Босна и Херцеговина  
Федерација Босне и Херцеговине  
**КАНТОН САРАЈЕВО**  
Министарство просторног  
уређења, грађења и заштите  
околиша

Bosnia and Herzegovina  
Federation of Bosnia and Herzegovina

**CANTON SARAJEVO**  
Ministry of Physical Planning Construction  
and Environmental Protection

Broj: 05/03-19-27823-249/20-pz  
Sarajevo, 17.11.2020. godine

**PREDSJEDAVALAČI**  
**SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO**  
- Mirza Čelik -

**PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnice Danijele Kristić**  
**VEZA: Vaš dopis br. 01-04-27823-57/20 od 30.7.2020. godine**

Dana 4.8.2020. godine Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo, dopis br. 01-04-27823-457/20 od 30.7.2020. godine, uz koji je priloženo zastupničko pitanje, uvažene zastupnice Danijele Kristić, koje glasi:

**PREDMET: ZASTUPNIČKO PITANJE**

Zog nedoumice koja se javlja kod etažnih vlasnika, kao i predstavnika etažnih vlasnika molim Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša pojašnjenje o redosljedju plaćanja troškova poslova redovnog održavanja, kao i zakonskih obaveza po pitanju protupožarne zaštite, održavanja lifta i slično u odnosu na dug za pozajmicu.

Sarajevo 15.07.2020.godine

Zastupnica u Skupštini KS

Danijela Kristić



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



## ODGOVOR:

Nedoumice oko redoslijeda plaćanja pojedinih radova redovnog održavanja su dostavljene Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, od strane upravnika zgrada.

U cilju pojašnjenja ovog pitanja Ministarstvo je, na zahtjev upravnika HETIG d.d. Sarajevo, dalo Stručno objašnjenje br. 05/03-23-13687-4/19 od 25.10.2019. godine (**PRILOG: 1**).

Pored toga Ministarstvo je dalo i Dodatno pojašnjenje br. 05/03-23-13687-25/19 od 12.02.2020. godine (**PRILOG: 2**).

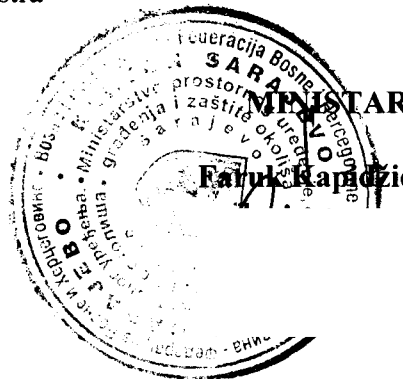
Oba navedena akta su dostavljena svim upravnicima, sa obavezom da sa njihovim sadržajem upoznaju predstavnike etažnih vlasnika i da navedena objašnjenja primjenjuju u praksi.

Obradio: Zah

etnik

Kontrolisala: /

moćnica ministra



Faruk Kapidžić dipl. ing. arh.

## DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Služba za skupštinske poslove + CD
3. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
4. a/a

**PRILOG: 1**

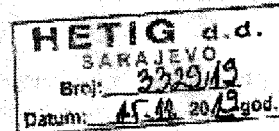
Bosnia i Hercegovina  
 Federacija Bosne i Hercegovine  
**KANTON SARAJEVO**  
 Ministarstvo prostornog uređenja,  
 građenja i zaštite okoliša



Босни и Херцеговина  
 Федерација Босне и Херцеговине  
**КАНТОН САРАЈЕВО**  
 Министарство просторног  
 уређења, грађења и заштите околиша

Bosnia and Herzegovina  
 Federation of Bosnia and Herzegovina  
**CANTON SARAJEVO**  
 Ministry of Physical Planning Construction and  
 Environmental Protection

Broj: 05/03-23-13687-4/19-pz  
 Sarajevo, 25.10.2019. godine



"HETIG" d.d. Sarajevo  
 UL Trg Međunarodnog prijateljstva br. 11  
 71.000 Sarajevo

**PREDMET:** Stručno objašnjenje – dostavlja se  
**VEZA:** Zapisnik sa sastanka sa upravnicima, održanog dana 29.08.2019. godine

Na sastanku sa upravnicima, koji je održan u Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, dana 29.8.2019. godine, Ministarstvo je preuzelo obavezu da upravnicima dostavi svoj stav vezano za situaciju da li upravnik mora imati nalog PEV-a u slučaju obavljanja radova i usluga propisanih drugim zakonima i propisima (periodični pregledi i servisiranja i sl.).

Prije davanja stručnog objašnjenja, kao prvo navodimo sve radnje zajedničkog održavanja koje su propisane drugim zakonima i propisima.

	Radnje redovnog održavanja koje su obavezne i prve po redoslijedu, po členu 29. stav (4) zakona.	Zakon ili tehnički propis koji propisuje obavezu
1	k) redovni mjesečni servis lifta	Naredba o sigurnosti liftova ("Službeni glasnik BiH", br. 99/12); član 27. stav (1).
2	m) godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima	Naredba o sigurnosti liftova ("Službeni glasnik BiH", br. 99/12); član 24. stav (1).
3	n)-1- redovni servis (ispitivanje ispravnosti i funkcionalnosti) protivpožarne instalacije u zgradi	Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu ("Službene novine F BiH", broj 64/09); član 48.
4	n)-2- redovni servis protivpožarnih aparata u zgradi	Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu ("Službene novine F BiH", broj 64/09); član 39. stav (1).
5	n)-3- redovni servis (ispitivanje ispravnosti i funkcionalnosti) Sistema za automatsko otkrivanje i dojavu požara	Pravilnik o obimu i postupku provjere i ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti ugrađenog sistema aktivne zaštite od požara, .... ("Sl. N. F BiH", broj 69/13); član 17.



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, Reisu Džemaludinu Čauševiću 1



6	n)-4- redovni servis (ispitivanje ispravnosti i funkcionalnosti) Sprinkler sistema za gašenje požara	Pravilnik o obimu i postupku provjere i ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti ugrađenog sistema aktivne zaštite od požara, ....("Sl. N. F BiH", broj 69/13); član 17.
7	a)-1-održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorijevanja	Odluka o zaštiti i poboljšanju kvaliteta zraka u Kantonu Sarajevo ("Službene novine KS", broj 23/16); član 54. stav (1) tačka a).
8	ee)-1-ispitivanje i popravka gromobranske instalacije	Tehnički propis o gromobranima ("Službeni list SFRJ", broj 13/78; član
9	gg)-1-deratizacija u skladu sa programom Kantona Sarajevo	Odluka o obaveznoj preventivnoj sistematskoj deratizaciji na području KS ("Službene novine KS", broj 22/13); član 3. stav (1).
10	o)-1-servisiranje hidroforskih postrojenja ???	Preporuke proizvođača

Pored toga, navodimo odredbe iz Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 19/17 i 17/18), koje regulišu ovu problematiku.

Članom 29. stav (2) navedenog Zakona, između ostalog, je propisano:

*(2) Pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova zgrade smatra se:*

- k) redovni mjesečni servis lifta,*
- m) godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima,*
- n) popravka i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi,*
- o) popravka i redovni servis agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,*
- s) popravka, održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorijevanja,*
- ee) pregled, ispitivanje i popravka gromobranske instalacije,*
- gg) deratizacija u skladu sa programom Kantona Sarajevo*

Članom 29. stav (4) navedenog Zakona, je propisano:

*(4) Redoslijed radova iz stava (2) ovog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.*

Članom 41. stav (1) tačka k) navedenog Zakona je, između ostalog, propisana obaveza upravnika:

- k) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, kao i predvidivih troškova i finansijskog opterećenja u narednoj kalendarskoj godini najkasnije do 31. decembra tekuće godine, uz obavezu da plan za radove koji se odnose na obaveznost ispitivanja i servisiranja opreme, uređaja i instalacija sadrži tačan naziv propisa kojim je to regulisano,*

Članom 45. navedenog Zakona je propisano:

*Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda i dinamikom realizacije.*

Članom 54. stav (1) navedenog Zakona, je propisano:

*(1) Ako ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:*

- a) da kontroliše finansijsko stanje sredstava zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,*
- b) da kao supotpisnik potpisuje nalog za isplatu sa podračuna zgrade,*

- c) da prati promjene etažnog vlasništva i promjene na zajedničkim dijelovima zgrade i o tome obavještava upravnika,
- d) dogovara sa upravnikom poslove održavanja u skladu sa odlukama etažnih vlasnika.
- e) da potpiše saglasnost na radni nalog upravnika i kontrolise njegovo izvršavanje.
- f) kvartalno podnosi izvještaj etažnim vlasnicima o izvršenim radovima na zajedničkim dijelovima zgrade, prihodima i rashodima na podračunu zgrade, odnosno na računnu zgrade prema analitičkoj kartici, oglašavanjem istog na vidnom mjestu u zgradi,
- g) da prijedlog godišnjeg plana iz člana 41. stav (1) tačka k) ovog zakona postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 31. decembra tekuće godine,
- h) da godišnji izvještaj iz člana 41. stav (1) tačka l) ovog zakona postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 30. marta naredne godine,
- i) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade,
- j) vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ukoliko je zaključen ugovor sa komunalnim preduzećem,
- k) saziva skup etažnih vlasnika,
- l) zaključuje ugovor ili predlaže upravniku zgrade da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika,
- m) obavještava upravnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- n) dostavlja upravniku kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju, ukoliko to etažni vlasnici nisu učinili lično,
- o) utvrđuje i odgovara za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika,
- p) da potpiše zapisnik o saldu novčanih sredstava sa upravnikom u roku od 15 dana od dana raskida ugovora,
- r) da sa novoizabranim upravnikom potpiše zapisnik o primopredaji zgrade na upravljanje,
- s) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana pismeno određuje jednog od etažnih vlasnika za zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike na prikladan način i pismeno upravnika, a najduže na period od 30 dana,
- t) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika.

Imajući u vidu prethodno navedeno, a na osnovu člana 67. stav (1) tačka a) navedenog Zakona, dajemo Vam slijedeće stručno objašnjenje:

1. Upravnici su dužni u godišnjim planovima održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade/ulaza, planirati sve radove, usluge i troškove koji proizilaze iz obaveza pripisanih navedenim Zakonom, kao i sve radove, usluge i obaveze propisane drugim zakonima i propisima.
2. Navedenim zakonom nije propisano da Predstavnik etažnih vlasnika daje nalog upravniku za bilo koje radove ili usluge, pa ni za radove i usluge koji su propisani drugim zakonima i propisima.
3. Ukoliko su godišnjim Planom održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade/ulaza planirani troškovi, koji proizilaze iz obaveza propisanih drugim zakonima i propisima, i ukoliko na podračunu zgrade/ulaza ima dovoljno sredstava, upravnik je dužan, bez naloga PEV-a, obavljati radnje redovnog održavanja koje su propisane drugim zakonima i propisima.
4. Ukoliko na podračunu zgrade/ulaza nema dovoljno sredstava, za obavljanje radnji redovnog održavanja, koje su propisane drugim zakonima i propisima, upravnik je dužan o tome obavjestiti etažne vlasnike, zatražiti da obezbijede potrebna sredstva i upozoriti na moguće posljedice ako se navedene radnje ne izvrše.

5. Pitanja iz prethodnih tačaka 3. i 4. trebaju biti regulisana ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika.
6. Nabavka propupožarnih aparata i drugih zajedničkih dijelova zgrade, prema navedenom Zakonu, ne spada u redovno održavanje, nije obaveza upravnika i nije predmet regulisanja ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika. Upravnik sa etažnim vlasnicima može ova pitanja regulisati posebnim aktom.
7. Davanjem ovog stručnog objašnjenja prestaje da važi mišljenje broj 05/03-23-3165/18-pz-1 od 9.3.2018. godine, koje je Ministarstvo dostavilo upravniku HETIG d.d. Sarajevo.

S poštovanjem,

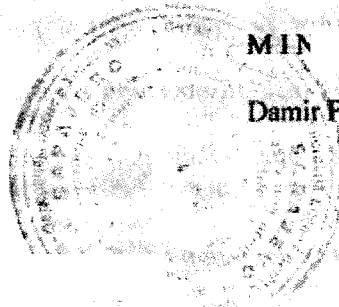
OBRADIO: Zahid

KONTROLISALA

ja ministra

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Evidencija
3. a/a



MIN

Damir Filipović, MA prava

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**KANTON SARAJEVO**  
Ministarstvo prostornog  
uređenja, građenja i zaštite okoliša



Bosnia and Herzegovina  
Federation of Bosnia and Herzegovina  
**CANTON SARAJEVO**  
Ministry of Physical Planning,  
Constructions and Environmental  
Protection

Broj: 05/03-23-13687-25/19-pz  
Sarajevo, 12.02.2020. godine

**HETIG d.d. Sarajevo**  
Ul. Trg Međunarodnog prijateljstva br. 11  
71000 Sarajevo

**PREDMET: Dodatno pojašnjenje-dostavlja se**  
**VEZA: Vaši akti br. 3428/19 i 3497/19**

U vaša dva gorenavedena akta zatražili ste dodatna pojašnjenja stručnog objašnjenja br. 05/03-23-13687-4/19 od 25.10.2019. godine.

Po vašim upitima, dajemo sljedeća dodatna pojašnjenja:

1. Ovo Ministarstvo, Sektor za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti, ima nadležnost da radi i djeluje u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 19/17 i 17/18) i svoje akte izdaje u skladu sa istim.
2. Troškove održavanja zajedničkih dijelova, opreme i uređaja zgrade snose etažni vlasnici.
3. Prema navedenom zakonu upravnik je odgovoran samo za održavanje zajedničkih dijelova, opreme i uređaja zgrade, dok nije odgovoran za nabavku iste ukoliko nedostaje.
4. Radni nalog je operativni dokument koji treba da sadrži opis radova/usluga, količinu i cijenu. Važećim zakonom je propisano da predstavnik etažnih vlasnika (PEV) potpisuje radni nalog. Radni nalog se ni u kom slučaju ne može smatrati prethodnim nalogom za obavljanje bilo kojih radnji redovnog održavanja. Radni nalog ne može unaprijed otvarati PEV, već ga može otvoriti upravnik na osnovu obaveza propisanih zakonima ili na zahtjev PEV-a.
5. Potpisivanjem zajedničkog ugovora između upravnika i PEV-a, upravnik je preuzeo obavezu da obavlja radnje redovnog održavanja u skladu sa navedenim zakonom i drugim zakonima i propisima koji propisuju način obavljanja pojedinih radnji.
6. Ne postoji mogućnost zloupotreba od strane upravnika kod izbora podizvođača koji obavljaju poslove kontrole PP aparata, hidranata, deratizacije i sl., jer su to podizvođači koje slobodno bira upravnik i iste prijavljuje Ministarstvu uz zahtjev za dobijanje/produženje rješenja za obavljanje poslova upravnika.
7. Ukoliko etažni vlasnici neke zgrade nisu obezbjedili dovoljno sredstava za obavljanje svih radnji redovnog održavanja, upravnik je dužan da ih na to upozori, a odgovornost za posljedice neodržavanja zajedničkih dijelova zgrade pada na etažne vlasnike.
8. Pitanje primjene tačke 3. u odnosu na odredbe ugovora, nije jasno te za isto ne možemo dati pojašnjenje.
9. Ukoliko PEV onemogućava upravnika, na bilo koji način, da radnje redovnog održavanja obavlja u skladu sa zakonima i propisima, istog treba prijaviti Ministarstvu i Inspekciji.



web: <http://mpz.ks.gov.ba>  
e-mail: [mpz@mpz.ks.gov.ba](mailto:mpz@mpz.ks.gov.ba)



10. Nismo u mogućnosti davati pojašnjenja za hipotetska pitanja u vezi vođenja upravnih sporova i mogućih ishoda. Ukoliko dođe do upravnih sporova, onda će sudska praksa odrediti ponašanje svih učesnika u ovim procesima.
11. Ukoliko na računu zgrade nema dovoljno sredstava za obavljanje svih radnji redovnog održavanja, prioritete treba odrediti upravnik zavisno od potencijalnih rizika i opasnosti, a za nedostajuća sredstva se treba obratiti etažnim vlasnicima sa zahtjevom da ih obezbjede.

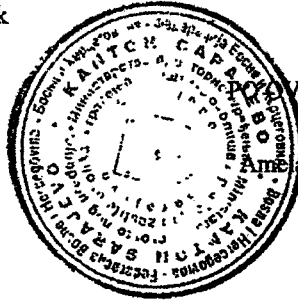
S I

Obradio: Z

... savjetnik

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. a/a



... VLAŠTENJU MINISTRA

... ica ministra