



**Broj: 05/03-05-28145-73/19**  
**Sarajevo, 17.09.2019.godine**

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

**PREDMET: Odgovor na zastupničku inicijativu zastupnika Damira Nikšića**

Dana 29.07.2019. godine Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupničku inicijativu Damira Nikšića sa Dvanaeste radne sjednice Skupštine Kantona Sarajevo održane dana 24.07.2019. godine, a u okviru tačke dnevnog reda "Zastupnička pitanja, inicijative i odgovori", u skladu sa Poslovníkom Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnička inicijativa odnosi se na anketiranje korisnika usluga upravitelja stambenih zgrada u Kantonu Sarajevo i u istoj se navodi:

"Da zabrinjavajuće veliki broj građana-korisnika usluga upravitelja nije zadovoljan uslugama. Ako anketa utvrdi to kao činjenicu, onda će se morati preispitati rad Sektora za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti koji bi trebao vršiti nadzor nad radom upravitelja, ili pak pristupiti izradi nacrtu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradom, koji bi bolje regulisao ovo oblast, tako što bi s jedne strane olakšao i ubrzao proces promjene upravitelja dok bi s druge strane bolje i preciznije definisao certificiranje upravitelja stambenim zgradama.

Postoji i opcija liberalizacije ovog Sektora na taj način što bi Zbor stanara dobio opciju samoupravljanja zgradom putem predstavnika suvlasnika i direktno plaćao sadašnje podugovarače sa zajedničkog žiro-računa, što bi se moglo pokazati demokratičnijim i ekonomičnijim rješenjem.

Naime, neki upravitelji se oslanjaju na podugovaranje i ne čine mnogo osim što se ugrađuju u cijenu podugovarača, zbog čega na kraju poskupljuje usluga korisnicima. Zbor stanara i njihov zastupnik bi trebali raspolagati i opcijom po kojoj mogu zaobići "preprodavce usluga", tako što će sami direktno sklapati ugovor sa izvođačima radova i pružateljima usluga i na taj način izbjeći dodatne troškove koji odlaze na održavanje i finansiranje upravitelja, koji naplaćuju a ne isporučuju uslugu.



## **ODGOVOR:**

Sadašnjim Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, kao predhodnim zakonima, propisana je obaveza etažnim vlasnicima otvaranja podračuna zgrade kako bi etažni vlasnici mogli upravljati sa svojim sredstvima. Kroz analizu iz nadzora Ministarstva, do sada je otvoreno **samo 7** podračuna za zgradu iz čega proizilazi da su etažni vlasnici nezainteresovani za svoja vlastita sredstva, odnosno raspolaganje sa istim.

Konstantno je prisutno neplaćanje minimalne naknade od strane etažnih vlasnika, čiji se procent ne povećava niti nakon redovnog utuživanja od strane upravnika. ( U Vašem prijedlogu nije vidljivo ko bi vodio evidenciju platiša i neplatiša i ko bi utuživao neplatiše).

Zakoni koji propisuju obaveze etažnih vlasnika u smislu zaštite života etažnih vlasnika, prolaznika (redovno servisiranje liftova, tehnički pregled liftova, nabavka i servisiranje hidrofleksa, hidrofora, p.p. aparata itd.), se ne sprovode u većini zgrada iz razloga što na računu zgrade nema dovoljno sredstava zbog neizvršavanja zakonske obaveze plaćanja redovne naknade od strane etažnih vlasnika.

Iz Vaše inicijative nije jasno ko bi vodio brigu o navedenim aktivnostima, jer trenutno su upravnici ti koji prate stanje u zgradama i informišu etažne vlasnike o neophodnim radovima.

Nije jasno na koji način bi se zaštitio javni interes, zdravlje i život ljudi, prolaznika itd., jer niko ne bi imao nadzor nad izvršenjem neophodnih radova na zgradama, te ko bi izvodio radove hitnih intervencija kada na računu zgrade nema sredstava (što po sadašnjem Zakonu radi upravnik), te ko je odgovoran za prikupljanje i utrošak prikupljenih sredstava.

## **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

