



Politička organizacija građana "Naša stranka"

Branilaca Sarajeva 5/1, 71 000 Sarajevo

Telefon: 033 408 888; Fax: 033 408 881

E-mail: nasastranka@nasastranka.ba

Web: www.nasastranka.ba

Broj: _____/20
Sarajevo, 28.07.2020.

Skupština Kantona Sarajevo
Zastupnica Neira Dizdarević
Naša stranka

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
VLADA KANTONA SARAJEVO
INSTITUCIJA OMBUDSMENA ZA LJUDSKA PRAVA BIH

PREDMET: ZASTUPNIČKA INICIJATIVA

Poštovani,

na osnovu članova 106. i 213. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo - Drugi novi prečišćeni tekst br.: 41/12, 15/13, 47/13, 47/15 i 48/16) upućujem zastupničku inicijativu Instituciji ombudsmena za ljudska prava BIH:

“Poštovani,

stručnim objašnjenjem Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo akt broj 05/03-23-13687-4/19-pz od 25.10.2020. godine (u prilogu) upravnici/upraviteljima stambenih zgrada data je mogućnost da **bez naloga predstavnika etažnih vlasnika** obave sve radove predviđene Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl. Novine KS 19/17), kao i drugim zakonskim propisima ukoliko su oni sadržani u godišnjem planu održavanja.

Etažni vlasnici tvrde da im se ovakvim stručnim objašnjenjem krše njihova prava zbog toga što su shodno članu 35. Zakona o stvarnim pravima FBIH (Službene novine Federacije BiH" broj 66/13 i 100/13) etažni vlasnici **nalagodavci upravniku/upravitelju**, te da nikako Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša svojim stručnim objašnjenjem koje nije ni podzakonski akt shodno članu 67. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji BIH u kojem izričito stoji da organi uprave i upravne organizacije iz stava 1. člana 66. ovog Zakona mogu donositi podzakonske propise samo onda kada su za to izričito ovlašteni zakonom i u granicama ovlaštenja datih u tom zakonu.

Smatraju da Zakon o stvarnim pravima FBiH kao viši pravni akt nikako ne može biti derogiran stručnjim objašnjenjem Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša.

Navode da u praksi upravnici/upravitelji zbog ovakvog stručnog objašnjenja Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ne mogu preko svojih predstavnika etažnih vlasnika naći jeftinije ponude za radove i usluge, nego upravnici odabiru koga hoće i bez naloga predstavnika etažnih vlasnika skidaju sredstava sa računa zgrade.

Molim Instituciju ombudsmena za ljudska prava BiH da utvrdi da li se u gore pomenutom slučaju krše ljudska prava etažnih vlasnika.

S poštovanjem,

Neira Dizdarević

Zastupnica Naše stranke u Skupštini Kantona Sarajevo

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

**SVIM UPRAVNICIMA
KANTONA SARAJEVO**

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

Na sastanku sa upravicima, koji je održan u Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, dana 29.8.2019. godine, Ministarstvo je preuzelo obavezu da upravicima 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 članu 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
Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 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	s)-1-održavanje i čišenje 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 gromobranama ("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 potpisuje saglasnost na radni nalog upravnika i kontrolira njegovo izvršavanje,*
- f) *kvartalno podnosi izvještaj etažnim vlasnicima o izvršenim radovima na zajedničkim dijelovima zgrade, prihodima i rashodima na podračunu zgrade, odnosno na računu 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 obezbjede 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. Saarajevo.

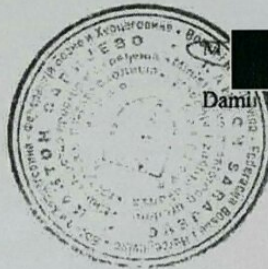
S poštovanjem,

OBRADIO: Zahid P. [redacted] Stručni savjetnik

KONTROLISALA: Amela Pertinić – Po [redacted] ministra

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Evidencija
3. a/a



[redacted]
Damiir Filipović, MA prava