

KANTON SARAJEVO**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO****NAROD I PRAVDA****Danijela Kristić, zastupnica****FEDERALNO MINISTARSTVO PRAVDE****PREDMET: ZASTUPNIČKO PITANJE**

Na osnovu molbe etažnih vlasnika i pravnih lica koja se bave privrednim aktivnostima koja mogu biti dijelom upravljanja i održavanja zgrada zajedničkog stanovanja, a nisu registrovani upravnici/upravitelji zgrada, molim Federalno ministarstvo pravde za mišljenje po pitanju mogućnosti angažovanja takvih pravnih lica od strane etažnih vlasnika na pojedinim poslovima održavanja zgrada, te postojećeg pravnog okvira u Kantonu Sarajevo.

Obrazloženje:

Naime Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 19/17 i 17/18) idućim zakonskim rješenjima predviđeno je da:

- Član 8. stav (1) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 19/17 i 17/18) propisuje da je upravnik pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizičko lice – obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici
- Članom 5. stav (1) tačke g) Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika („Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 30/17) propisano je, između ostalog, kao jedan od tehničkih uslova za pravno lice za obavljanje poslova upravnika da za radove redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, koje ne mogu izvoditi zaposlenici upravnika **ima potpisane ugovore sa podizvođačem** koji je registrovan za obavljanje te djelatnosti i ima zaposlene kvalifikovane izvršioce.

Gore pomenutim zakonskim rješenjima upravitelj ima pravo da vrši sam poslove održavanja zgrada poput

Skenderija br. 5, 71000 Sarajevo E-mail: info@narodipravda.ba

Telefon: +387 33 860 860 ID: 420250518000 Šifra djelatnosti: 94.92

Račun br. Raiffeisen Bank: 1610000197720058

redovnog čišćenja, popravaka liftova, popravaka fasade i slično.

Zakonom, odnosno podzakonskim aktom tj, pravilnikom je **zabranjeno** i onemogućeno etažnim vlasnicima da izaberu pravno lice koje je također registrovano za obavljanje npr. djelatnosti čišćenja ili pak popravke liftova koji ima rješenje za obavljanje pomenute djelatnosti i apsolutno je kvalifikovan za to. Etažni vlasnici su onemogućeni da direktno angažuju pravno lice koje nema ugovor sa upravnikom/upraviteljem zgrade. Problem bi bio **lako rješiv** da upravnici/upravitelji zbog svog monopola koji imaju u slučaju da etažni vlasnici nađu povoljnije ili kvalitetnije pravno lice za pojedine poslove **odbijaju jednostavno sklopiti ugovor** kako bi to pravno lice postalo njegov kooperant i tako se premostio problem u zakonskom rješenju.

Napominjem da **članom 35.** Zakona o stvarnim pravima FBiH („Službene novine Federacije BiH" bro-I 66/13 i 100/13) koji vrlo jasno i nedvojbeno propisuje pravni položaj upravnika/upravitelja koji jasno kaže da je upravnik **nalogoprimalac** suvlasnika tj. etažnih vlasnika, pa se na njegova prava, dužnosti i prestanak njegovih ovlaštenja primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu.

Također član 751. Zakona o obligacionim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 29/1978, 39/1985, 45/1989 - odluka USJ i 57/1989, "Sl. list RBiH", br. 2/1992, 13/1993 i 13/1994 i "Sl. novine FBiH", br. 29/2003 i 42/2011) kojim je propisano da je Nalogoprimalac dužan izvršiti nalog prema primljenim uputstvima, sa pažnjom dobrog privrednika, ostajući u njegovim granicama i u svemu paziti na interese nalogodavca i njima se rukovoditi, te da kad nalogoprimalac smatra da bi izvršenje naloga po dobijenim uputstvima bilo od štete za nalogodavca, on je dužan skrenuti na to njegovu pažnju i tražiti nova uputstva.

S druge strane mnoga pravna lica poput servisa liftova, servisa za održavanje higijene i drugi se žale na isti problem, iako imaju čak i ugovore potpisane sa etažnim vlasnicima upravnikom/upraviteljem **odbija popisati kooperantski ugovor** i tako koristi ovu zakonsku pogodnost da bi ostvario monopol ili u slučajevima pristanka traži da se potpisuju razni ugovori sa tim pravnim licem koji na kraju predstavlja ucjenu i podizanje krajnje cijene za etažne vlasnike.

Stoga molim Federalno ministarstvo pravde za mišljenje da li Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo može ograničiti podzakonskim aktom volju etažnih vlasnika kao nalogoprimalca da izaberu na slobodnom tržištu i druga pravna lica koja mogu obavljati pojedine poslove održavanja zgrada, a da pri tome ne moraju imati sklopljen ugovor sa upravnikom kao kooperantom.

Sarajevo 12.06.2020.godine

Zastupnica u Skupštini KS

Danijela Kristić