

KANTON SARAJEVO

SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO

NAROD I PRAVDA

Danijela Kristić, zastupnica

VLADA FBiH

PREDMET: ZASTUPNIČKO PITANJE

dana 16.06.2020. godine uputila sam zastupničko pitanje Federanom ministarstvu pravde po pitanju tumačenja Zakona o stvarnim pravima FBiH naročito člana 35. Zakona o stvarnim pravima FBiH. Odgovor akt broj 01-04-20702-352 od 19.08.2020. godine Federalnog ministarstva pravde i uprave bio je da nije u nadležnosti Federalnog ministarstva pravde davanje traženog tumačenja, stoga molim Vladu Federacije da mi pojasni koje je ministarstvo nadležno za davanje mišljenja po pitanju Zakona o stvarnim pravima FBiH.

Tekst gore pomenutog zastupničkog pitanja dajem u nastavku.

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 mogućnost 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 djelatnost upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnost upravljanja zgradama, ili fizičko lice – obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnost upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnost 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 djelatnost i ima zaposlene kvalifikovane izvršioce.

Gore pomenutim zakonskim rješenjima upravitelj ima pravo da vrši sam poslove održavanja zgrada poput redovnog čišćenja, popravaka lifova, 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. djelatnost čišćenja ili pak popravke lifova koji ima rješenje za obavljanje pomenute djelatnost 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 premesto 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 nalogoprimac suvlasnika tj. etažnih vlasnika, pa se na njegova prava, dužnost 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 Nalogoprimac 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 nalogoprimac 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 lifova, servisa za održavanje higijene i drugi se žale na isti problem, iako imaju čak i ugovore potpisane sa etažnim vlasnicima upravnici/upravitelji odbijaju popisati kooperantski ugovor i tako koriste 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 nalogoprimalaca 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 26.04.2021.godine

Zastupnica u Skupštini KS

Danijela Kristić