

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: 05/03-19-12553-260/20-pz  
Sarajevo, 3.8.2020. godine

**PREDSJEDAVALJUĆI**  
**SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO**  
- Mirza Čelik -

**PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnice Neire Dizdarević**  
**VEZA: Vaš dopis br. 01-04-12553-30/20 od 19.5.2020. godine**

Dana 22.5.2020. godine Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo, dopis br. 01-04-12553-30/20 od 19.5.2020. godine, uz koji je priloženo zastupnička inicijativa, zastupnice Neire Dizdarević, koja glasi:

**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 Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove:

Podnosim inicijativu gore pomenutim javnim organima da izvrše nadzor nad radom predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja OKI Upravitelj d.o.o. na adresi Branilaca Šipa 29, 31 i poduzmete sve zakonom predviđene mjere.

U ugovoru potpisanom između predstavnika etažnih vlasnika Sefer Fadila i OKI Upravitelj d.o.o. u 2018. godini u članu 18. Ugovora stoji da naknada iznosi 12% od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca, bez PDV-a.

Na godišnjim izvještajima OKI Upravitelj d.o.o. za 2018 i 2019. godinu nalazi se provizija od 15% što je suprotno onome u Ugovoru.

Molim da mi se iz arhive Ministarstva dostavi kopija zapisnika za navedenu adresu kojim se potvrđuje da je PEV dobio saglasnost za potpisivanje gore navedenog ugovora.

Prilikom nadzora utvrditi da li je PEV izvršio obavezu shodno zaključku Skupštine Kantona Sarajevo broj 01-05-42164-4 /19 od 11.12.2019. godine kojom se obavezuju svi predstavnici etažnih vlasnika da u roku od mjesec dana svaku nepodudarnost odnosno različitost u procentima prijave Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ili Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove.

Ukoliko se utvrdi da je upravnik protuzakonito uzimao više sredstava naknade nego je to predviđeno ugovorom, molim da naložite vraćanje sredstava na račun zgrade, kao i vraćanje sredstava predviđenih za PDV-a, jer su oni shodno većim naplaćenim sredstvima naknade, naplaćeni više sa računa zgrade.



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



Upravitelj objekata visokogradnje, niskogradnje i drugih objekata

Upravitelj objekata visokogradnje, niskogradnje i drugih objekata

Član 19

Upravitelj objekata visokogradnje, niskogradnje i drugih objekata

Član 19

Upravitelj objekata visokogradnje, niskogradnje i drugih objekata



## OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I DRUGIH OBJEKATA

Ukaz - Analiza - Mjesečni izvještaj		01.10.2019 - 31.10.2019		Stranica 2 od 2				
				Ukaz - Stranica 2 od 2				
Grad	SARAJEVO	Adresar Op.	01.11.2019	Prevedeni Stanovnici				
Centar	CENTAR	Adresar Op.		Uč. Prevedeno Po Stanov.				
Komuna Započetak	ŠIP	Epizna Kikind	0,28	Prevedio %				
Općina	BRANILACA ŠIPA - 2031	Zaduženje KM	211,00	Broj Stanov.				
Ukaz	BRANILACA ŠIPA	Preved.	Standard	Preved.	Grafik	Ukupno		
Broj	21	Broj	14	1	8	23		
Stanov.		Površina m2	233,00	32,00	21,30	562,30		



## OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I DRUGIH OBJEKATA

Ukaz - Analiza - Mjesečni izvještaj		01.11.2019 - 30.11.2019		Stranica 2 od 2				
				Ukaz - Stranica 2 od 2				
Grad	SARAJEVO	Adresar Op.	01.04.2019	Prevedeni Stanovnici				
Centar	CENTAR	Adresar Op.		Uč. Prevedeno Po Stanov.				
Komuna Započetak	ŠIP	Epizna Kikind	0,28	Prevedio %				
Općina	BRANILACA ŠIPA - 2031	Zaduženje KM	228,00	Broj Stanov.				
Ukaz	BRANILACA ŠIPA	Preved.	Standard	Preved.	Grafik	Ukupno		
Broj	21	Broj	14	1	8	23		
Stanov.		Površina m2	778,00	38,00	67,30	983,30		

S poštovanjem,

Neira Dizdarević

Zastupnica Naše stranke u Skupštini Kantona Sarajevo

## ODGOVOR:

Po dobijanju gore navedene inicijative, uvažene zastupnice, Neire Dizdarević, u vezi naknade koju upravnik naplaćuje u zgradi na adresi Branilaca Šipa br. 29 i 31, Ministarstvo prostornog uređenja, gradnja i zaštite okoliša je izvršilo vanredni nadzor nad radom upravnika zgrade, „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo i nad radom prinudne predstavnice etažnih vlasnika, Sefer Fadile.

Prinudna predstavnica, Sefer Fadila, u toku nadzora je izjavila da nema Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora br. 11723/18 od 1.10.2018. godine, te ga ni Ministarstvo nema u svojoj arhivi.

Prinudna predstavnica, Sefer Fadila, nije postupila u skladu sa Zaključkom Skupštine Kantona Sarajevo br. 01-05-24164-4/19 od 11.12.2019. godine, jer Ministarstvu nije prijavila nepodudarnosti u dokumentima upravnika u vezi sa procentom naknade upravniku.

Prilikom provođenja vanrednog nadzora utvrđene su sljedeće nepravilnosti u radu prinudne predstavnice etažnih vlasnika i upravnika zgrade:

- Predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723/18 od 1.10.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18).
- Kako predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, nije imala saglasnost etažnih vlasnika na Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723/18 od 1.10.2018. godine, u skladu sa članom 47., 49. i 51. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list FBiH“, br. 29/03 i 42/11), isti se smatra ugovorom bez dopuštenog osnova i samim tim je ništavan.
- Upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo je vodio različite podatke o procentu naknade upravniku u godišnjim izvještajima, mjesečnim izvještajima, Ugovoru između etažnih vlasnika i upravnika i tabeli koju je dostavio Ministarstvu, čime je postupio suprotno odredbama člana 41. stav (1) taka b) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18).
- Upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo je naknadu upravniku u 2019. godini naplaćivao u iznosu od 13 %, u skladu sa Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723/18 od 1.10.2018. godine, koji je ništavan.
- U 2019. godini, za ulaz 29, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 30,32 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 31, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 19,08 KM.

Na osnovu utvrđenih nepravilnosti u radu upravnika „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo, istom je izdat Nalog br. 05/03-19-12553-248-1/20 od 23.07.2020. godine (**PRILOG: 1**), kojim je naloženo da izvrši povrat neosnovano skinutih sredstava sa podračuna ulaza na adresi Branilaca Šipa br. 29 i 31.

Zbog učinjenih prekršaja od strane upravnika „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo, Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove, upućen je zahtjev za inspeksijski nadzor br. . 05/03-19-12553-249/20 od 23.07.2020. godine (**PRILOG: 2**) i poduzimanje mjera u skladu sa svojim nadležnostima.

Zbog učinjenih prekršaja od strane prinudne predstavnice etažnih vlasnika, Sefer Fadile., Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove, upućen je zahtjev za inspeksijski nadzor br. . 05/03-19-12553-250/20 od 23.07.2020. godine (**PRILOG: 3**), i poduzimanje mjera u skladu sa svojim nadležnostima.

MINISTAR

Faruk Kapidžić dipl. ing. arh.

### DOSTAVITI:

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



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

Broj : 05 03-19-12553-248-1 20  
Sarajevo, 23.07.2020. godine

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka c) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), Ministar prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo **izdaje:**

### NALOG

Upravniku „**OKI UPRAVITELJ**“ d.o.o. Sarajevo sa sjedištem u Sarajevu na adresi ul. Čemaluša br. 6, **nalaže se:**

1. Da, na podračun ulaza Branilaca Šipa broj 29, izvrši povrat sredstava u iznosu od 30,32 KM, koja je na osnovu ništavnog ugovora, neosnovano naplatio kao svoju naknadu u 2019. godini.
2. Da, na podračun ulaza Branilaca Šipa broj 31, izvrši povrat sredstava u iznosu od 19,08 KM, koja je na osnovu ništavnog ugovora, neosnovano naplatio kao svoju naknadu u 2019. godini.
3. Da Ministarstvu dostavi dokaze da je izvršio obavezu iz tačke 1. i 2. ovog naloga.

Rok za izvršenje obaveza iz ovog Naloga je petnaest kalendarskih dana od dana prijema ovog naloga.

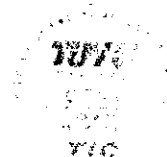
### Образложење

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka b) i d) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), službeno lice Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Ministarstvo**), izvršio je vanredni nadzor nad radom „**OKI UPRAVITELJ**“ d.o.o. Sarajevo, **upravnika zgrade na adresi Branilaca Šipa br. 29 i 31 i Sefer Fadile, predatavnice etažnih vlasnika u zgradi na istoj adresi.**

Vanredni nadzor je izvršen na osnovu inicijative Neire Dizdarević, zastupnice u Skupštini Kantona Sarajevo, koju je pokrenula na 25. Redovnoj sjednici Skupštine Kantona



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



Sarajevo. Zastupnica je u inicijativi navela da je u ugovoru između upravnika i etažnih vlasnika navedeno da naknada za upravljanje iznosi 12%, a da je u mjesečnim izvještajima za oktobar 2019. godine, navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15%. U inicijativi se traži da se provjeri da li je predstavica etažnih vlasnika imala saglasnost i da li je izvršila obavezu da ministarstvu prijavi nepodudarnost u dokumentima upravnika o procentu naknade upravniku.

U toku nadzora upravnik zgrade, "OKI UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za oba ulaza,
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za oba ulaza.
- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 2019. godinu dostavio predstavnicu etažnih vlasnika Sefer Fadila.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.9.2018. godine koji je potpisala Sefer Fadila i ovlašteno lice upravnika.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine koji je potpisala Sefer Fadila i ovlašteno lice upravnika.

U toku nadzora predstavica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za oba ulaza.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za oba ulaza.

U telefonskom razgovoru je od predstavnice etažnih vlasnika, Sefer Fadile, zatraženo da dostavi zapisnik sa odlukom da su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, ista je izjavila da nema takav zapisnik.

Takođe prilikom nadzora korišteni su podaci iz tabela, koje posjeduje Ministarstvo, o finansijskom stanju zgrada u 2018. i 2019. godini.

Prilikom nadzora utvrđene su sljedeće činjenice:

- U ugovoru br. 11723 18 od 1.9.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 12 %.
- U ugovoru br. 11723 18 od 1.10.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 13 %.
- U godišnjim izvještajima za 2018. godinu, za oba ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U godišnjim izvještajima za 2019. godinu, za oba ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U mjesečnom izvještaju za novembar 2019. godine, za ulaz 29, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15 %.
- U mjesečnom izvještaju za oktobar 2019. godine, koji je dostavila zastupnica, za ulaz 31, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15 %.
- U 2018. godini upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 11,96 % (za ulaz 29) i 11,97 % (za ulaz 31).



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

11/19  
11/19  
11/19  
11/19  
11/19

- U 2019. godini, za ulaz 29, upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 13.04 %, što iznosi 314,90 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 368,43 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 29, da je upravnik naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12.00 %, to bi iznosilo 288,98 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 338,11 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 31, upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 13.02 %, što iznosi 239,10 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 279,75 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 31, da je upravnik naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12.00 %, to bi iznosilo 222,79 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 260,67 KM.
- Predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora.

Na osnovu važećih propisa i utvrđenih činjenica, konstatuje se:

- Predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19 17 i 17 18).
- Kako predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, nije imala saglasnost etažnih vlasnika na Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, u skladu sa članom 47., 49. i 51. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list FBiH“, br. 29 03 i 42 11), isti se smatra ugovorom bez dopuštenog osnova i samim tim je ništavan.
- Upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo je naknadu upravniku u 2019. godini naplaćivao u iznosu od 13 %, u skladu sa Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, koji je ništavan.
- U 2019. godini, za ulaz 29, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 30,32 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 31, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 19,08 KM.

Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, shodno odredbi člana 67. stav (1) tačka c) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19 17 i 17 18), izdaje se Nalog za otklanjanje naprijed navedene nezakonitosti.

**MINISTAR**

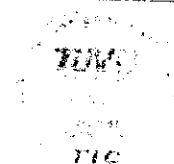
**Faruk Kanidžić dipl.ing.grad.**

Dostaviti:

1. „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo  
Ul. Čemaluša br. 6  
71000 Sarajevo
2. a/a



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 Džemalodina Čauševića 1



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



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

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

Sektor za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti  
Broj : 05 03-19-12553-249 20  
Sarajevo, 23.07.2020. godine

**KANTONALNA UPRAVA ZA  
INSPEKCIJSKE POSLOVE**  
Inspekcija za stambene poslove  
Ul. Aleja Bosne Srebrene bb  
71000 Sarajevo

**PREDMET: Zahtjev za provođenje inspeksijskog nadzora nad radom upravnika  
„OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo**

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka b) i d) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), službeno lice Ministarstva prostornog uređenja, gradenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Ministarstvo**), izvršio je vanredni nadzor nad radom, **“OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo**, upravnika zgrade na adresi **Branilaca Šipa br. 29 i 31 i Sefer Fadile, predatavnice etažnih vlasnika u zgradi na istoj adresi.**

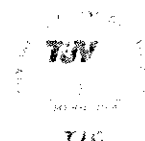
Vanredni nadzor je izvršen na osnovu inicijative Neire Dizdarević, zastupnice u Skupštini Kantona Sarajevo, koju je pokrenula na 25. Redovnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnica je u inicijativi navela da je u ugovoru između upravnika i etažnih vlasnika navedeno da naknada za upravljanje iznosi 12%, a da je u mjesečnim izvještajima za oktobar 2019. godine, navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15%. U inicijativi se traži da se provjeri da li je predstavnica etažnih vlasnika imala saglasnost i da li je izvršila obavezu da ministarstvu prijavi nepodudarnost u dokumentima upravnika o procentu naknade upravniku.

U toku nadzora upravnik zgrade, **“OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo**, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za oba ulaza,
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za oba ulaza,
- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 2019. godinu dostavio predstavnici etažnih vlasnika Sefer Fadili.



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



- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723/18 od 1.9.2018. godine koji je potpisala Sefer Fadila i ovlašteno lice upravnika.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723/18 od 1.10.2018. godine koji je potpisala Sefer Fadila i ovlašteno lice upravnika.

Prilikom nadzora utvrđene su sljedeće činjenice:

- U ugovoru br. 11723/18 od 1.9.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 12 %.
- U ugovoru br. 11723/18 od 1.10.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 13 %.
- U godišnjim izvještajima za 2018. godinu, za oba ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U godišnjim izvještajima za 2019. godinu, za oba ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U mjesečnom izvještaju za novembar 2019. godine, za ulaz 29, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15 %.
- U mjesečnom izvještaju za oktobar 2019. godine, koji je dostavila zastupnica, za ulaz 31, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15 %.
- U 2018. godini upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 11,96 % (za ulaz 29) i 11,97 % (za ulaz 31).

Na osnovu važećih propisa i utvrđenih činjenica, konstatuje se:

- Upravnik "OKI UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo je vodio različite podatke o procentu naknade upravniku u godišnjim izvještajima, mjesečnim izvještajima, Ugovoru između etažnih vlasnika i upravnika i tabeli koju je dostavio Ministarstvu, čime je postupio suprotno odredbama člana 41. stav (1) taka b) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18).

Kako upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo, nije vodio ažurnu evidenciju o procentu naknade upravniku, u skladu sa članom 41. stav (1) tačka d), navedenog zakona, molimo da izvršite inspekcijki nadzor nad njegovim radom i poduzmete mjere u skladu sa Vašim nadležnostima.

Takođe, molimo Vas da o rezultatima Vašeg nadzora i poduzetim mjerama obavjestite Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i zastupnicu Neiru Dizdarević.

**Napomena:**

Odgovor na inicijativu zastupnice Neire Dizdarević, će vam biti dostavljen, kada ga Ministar potpiše.

S poštovanjem,

Obradio: Zaim Pita, stručni savjetnik

PO OVLASNIHU MINISTRA

Amela Petrić, lik ministra

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. a.a



Bosna i Hercegovina  
 Federacija Bosne i Hercegovine  
**KANTON SARAJEVO**  
 Ministarstvo prostornog uređenja,  
 gradjenja 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**

Sektor za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti  
 Broj : 05/03-19-12553-250.20  
 Sarajevo, 23.07.2020. godine

**KANTONALNA UPRAVA ZA**  
**INSPEKCIJSKE POSLOVE**  
 Inspekcija za stambene poslove  
 Ul. Aleja Bosne Srebrene bb  
 71000 Sarajevo

**PREDMET: Zahtjev za provođenje inspeksijskog nadzora nad radom prinudne predstavnice etažnih vlasnika, Sefer Fadile**

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka b) i d) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), službeno lice Ministarstva prostornog uređenja, gradjenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Ministarstvo**), izvršio je vanredni nadzor nad radom, **“OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo**, upravnika zgrade na adresi **Branifaca Šipa br. 29 i 31 i Sefer Fadile, predatavnice etažnih vlasnika u zgradi na istoj adresi.**

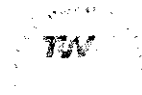
Vanredni nadzor je izvršen na osnovu inicijative Neire Dizdarević, zastupnice u Skupštini Kantona Sarajevo, koju je pokrenula na 25. Redovnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnica je u inicijativi navela da je u ugovoru između upravnika i etažnih vlasnika navedeno da naknada za upravljanje iznosi 12%, a da je u mjesečnim izvještajima za oktobar 2019. godine, navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15%. U inicijativi se traži da se provjeri da li je predstavica etažnih vlasnika imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora i da li je izvršila obavezu da ministarstvu prijavi nepodudarnost u dokumentima upravnika o procentu naknade upravniku.

U toku nadzora upravnik zgrade, **“OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo**, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za oba ulaza,
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za oba ulaza.



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



- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 2019. godinu dostavio predstavnicu etažnih vlasnika Sefer Fadila.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.9.2018. godine, koji je potpisala Sefer Fadila i ovlašteno lice upravnika.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, koji je potpisala Sefer Fadila i ovlašteno lice upravnika.

U toku nadzora predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za oba ulaza.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za oba ulaza.

U telefonskom razgovoru je od predstavnice etažnih vlasnika, Sefer Fadile, zatraženo da dostavi zapisnik sa odlukom da su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, ista je izjavila da nema takav zapisnik.

Takođe prilikom nadzora korišteni su podaci iz tabela, koje posjeduje Ministarstvo, o finansijskom stanju zgrada u 2018. i 2019. godini.

Prilikom nadzora utvrđene su sljedeće činjenice:

- U ugovoru br. 11723 18 od 1.9.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 12 %.
- U ugovoru br. 11723 18 od 1.10.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 13 %.
- U godišnjim izvještajima za 2018. godinu, za oba ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U godišnjim izvještajima za 2019. godinu, za oba ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U mjesečnom izvještaju za novembar 2019. godine, za ulaz 29, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15 %.
- U mjesečnom izvještaju za oktobar 2019. godine, koji je dostavila zastupnica, za ulaz 31, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 15 %.
- Predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora.

Na osnovu važećih propisa i utvrđenih činjenica, konstatuje se:

- Predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19 17 i 17 18).
- Kako predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, nije imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst Ugovora između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, u skladu sa članom 47., 49. i 51. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list FBiH“, br. 29 03 i 42 11), isti se smatra ugovorom bez dopuštenog osnova i samim tim je ništavan.

Pošto je predstavnica etažnih vlasnika, Sefer Fadila, potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 11723 18 od 1.10.2018. godine, a da nije imala prethodnu saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj

19 17 i 17 18), molimo da izvršite inspekcijki nadzor nad njenim radom i poduzmete mjere u skladu sa Vašim nadležnostima.

Takođe, molimo Vas da, o rezultatima Vašeg nadzora i poduzetim mjerama, obavjestite Ministarstvo prostornog uređenja, gradnja i zaštite okoliša i zastupnicu Neiru Dizdarević.

**Napomena:**

Odgovor na inicijativu zastupnice Neire Dizdarević, će vam biti dostavljen, kada ga Ministar potpiše.

S poštovanjem,

Obradio: Zana Petri, stručni savjetnik

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. a a

