

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Kantonalna uprava za inspekcijske
poslove



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Кантонална управа за инспекцијске
послове

4006
3193

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Cantonal Administration for Inspection Issues

Broj: 14-02-04-02411/20
Sarajevo, Oktobar 28. 2020. godine

30-10-2020

01.104.12553-302

SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
(Na pažnju, predsjedavajućeg, Mirze Čelika)

PREDMET: *Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-04-12553-29/20 od 19.05.2020. godine upućenu od strane zastupnice Neire Dizdarević- dostavlja se;*

Zastupnica Neira Dizdarević, na 25. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 18.05.2020. godine u okviru tačke dnevnog reda "poslanička /zastupnička pitanja, inicijative i odgovori" uputila je zastupničku inicijativu koja glasi

" Podnosim inicijativu gore pomenutim javnim organima da izvrše nadzor nad radom predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja OKI- upravitelj doo na adresi Behdžeta Mutevelića 95,97 i poduzmete sve zakonom propisanje mjere.

U ugovoru potpisanom između predstavnika etažnih vlasnika Sefer Husnija i OKI Upravitelj doo 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 doo za 2019. godinu za 2019. godinu nalazi se provizija od 15% što je suprotno onome u Ugovoru.

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



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

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 inspekcijske poslove.

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

ODGOVOR

Vezano za zastupničku inicijativu koja je dostavljena Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo i Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove, te uzimajući u obzir činjenicu da Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo br. 19/17 i 17/18) nisu jasno razgraničene nadležnosti između ova dva organa, te da su po istom osnovu postupali Ministarstvo i inspekcija u stambenoj oblasti, dana 02. i 05.06.2020. godine održan je sastanak između predstavnika Ministarstva - Sektor za upravljanje i realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti i Kantonalne uprave za inspekcijske poslove.

Na održanim sastancima je dogovoreno da radi ekenomičnosti postupka po zastupničkim inicijativama, prvo Ministarstvo izvrši nadzor u skladu članom 67. stav 1. tačke b.,c., d. i e. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo br. 19/17 i 17/18), kojim su propisana prava i dužnosti Ministarstva u vršenju nadzora: " da prati zakonitost rada subjekta nadzora, pismeno upozori i naloži mjere za otklanjanje nezakonitog rada subjektu nadzora, od subjekta nadzora i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim zakonom traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora" te potom dostavi inspekciji u stambenoj oblasti informaciju i eventualno zahtjev za inspekcijski nadzor.

Shodno prednjem, Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je izvršilo nadzor nad radom upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o. i PEV-a Sefer Husnije. Tokom nadzora Ministarstvo je utvrdilo da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. dana 01.02.2018. godine zaključio Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. UG-10558/2018, u kojem je u članu 18. ugovorena naknada upravniku u iznosu od 12 % od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca bez PDV-a.

Također, na osnovu dostavljenih Godišnjih izvještaja za 2018. godinu od strane PEV-a i upravnika konstatovano je da se u zaglavlju istih nalazi navedena provizija upravniku od 12%. Pregledom godišnjih izvještaja Ministarstvo je utvrdilo da je izvršena naplata naknade upravniku u procentu od 11,96 %, a što je u skladu sa ugovorenim procentom.



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

Nadalje, tokom nadzora od strane Ministarstva na osnovu dostavljenih Godišnjih izvještaja za 2019. godinu od strane PEV-a i upravnika konstatovano je da se u zaglavlju istih nalazi navedena naknada upravniku od 12%.

Pregledom godišnjih izvještaja Ministarstvo je utvrdilo da je izvršena naplata naknade upravniku u procentu od 12,96 %, a što je u skladu sa ugovorom br. UG-10558/2018 od 01.02.2018. godine.

Također, Ministarstvo je konstatovalo da se u tabeli 1. nadzora za 2018. i 2019. godinu vodi isti iznos sredstava koje je upravnik obračunao za naknadu upravniku, kao što je i navedeno u godišnjim izvještajima. Shodno utvrđenom činjeničnom stanju Ministarstvo je zatražilo obrazloženje od upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o. na okolnosti naplate naknade upravniku u procentu od 12,94 % za 2019. godinu. Upravnik je dostavio obrazloženje da je naknada naplaćena u procentu od 12,94 % iz razloga što je potpisan Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika u kojem je definisan procenat naknade upravniku u iznosu od 13 %, te je Ministarstvu tom prilikom i dostavljen predmetni ugovor.

Shodno utvrđenom činjeničnom stanju Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je inspekciji u stambenoj oblasti uputilo zahtjev za provođenje inspeksijskog nadzora nad radom upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o., na okolnosti izvršavanja obaveza upravnika u zgradi na adresi Behdžeta Mutevelića br. 95 i 97, u skladu sa članom 25. stav 3. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18), odnosno utvrđivanja okolnosti da upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. nakon zaključenog Ugovora između etažnih vlasnika i upravnika isti nije dostavio Ministarstvu u roku od 30 dana.

Zahtjevom je tražen i inspeksijski nadzor nad radom PEV-a Sefer Husnije na predmetnoj adresi na okolnosti izvršavanja obaveza PEV-a u skladu sa članom 54. stav 1. tačka a) pomenutog Zakona, odnosno obaveze da kontroliše finansijsko stanje zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava.

Postupajući po zastupničkoj inicijativi i zahtjevu Ministarstva inspektor u stambenoj oblasti je pokrenuo po službenoj dužnosti postupak inspeksijskog nadzora nad radom upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o.

Tokom postupka inspeksijskog nadzora nad radom upravnika "Oki upravitelj" d.o.o. izvršen je uvid u dokumentaciju dostavljenu od strane Ministarstva, dokumentaciju predočenu od strane upravnika i sačinjen zapisnik br. UP-1-14-06/18-19.6-24009/20 od 14.09.2020. godine sa punomoćnikom upravnika. Predmetnim zapisnikom je konstatovano da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. dana 01.02.2018. godine zaključio Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. UG-10558/2018, u kom je u članu 18. ugovorena naknada upravniku u iznosu od 12 % od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca bez PDV-a, i isti dostavio Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo u zakonskom roku. Uvidom u izvještaje koji su dostavljeni kao sastavni dio zastupničke inicijative konstatovano je da su u pitanju mjesečni izvještaji za period od 01.10.2019 -31.10.2019. godine i period od 01.11.2019.- 30.11.2019. godine te da je u zaglavlju istih navedena provizija u iznosu od 15 %.



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

Uvidom u godišnje izvještaje za 2018. godinu, za zgradu na adresi Behdžeta Mutevelića br. 95 i 97 koji su dostavljeni Ministarstvu od strane upravnika "Oki upravitelj" d.o.o. prilikom nadzora je konstatovano da se u zaglavlju istih navodi provizija 12 %.

Napominjemo da je Ministarstvo prilikom nadzora utvrdilo da je procenat naplate naknade upravniku 11,96 % te da je isto u skladu sa ugovorenim procentom u ugovoru. Nadalje tokom nadzora je konstatovano da je upravnik "Oki upravitelj" d.o.o. dana 01.10.2018. godine zaključio Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. UG-12094/2018 u kom je u članu 18. ugovorena naknada upravniku u iznosu od 13 % od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca bez PDV-a, te da isti nije dostavio Ministarstvu u zakonskom roku od 30. dana od dana zaključivanja, kako je propisano članom 25. stav 3. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18), već tek dana 12.06.2020. godine na zahtjev Ministarstva.

Dakle, tokom postupka je konstatovano da je naplata naknade upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. za 2018. godinu izvršena u procentu od 11,96 % od uplaćenih sredstava, a što je u skladu sa ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika br. UG-10558/2018 od 01.02.2018. godine.

Također je konstatovano da je naplata naknade upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. za 2019. godinu izvršena u procentu od 12,94 % od uplaćenih sredstava i pored činjenice što je na mjesečnim izvještajima za 10. i 11 mjesec 2019. godine naveden iznos provizije od 15 %, a što je u skladu sa Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika br. UG-12094/2018 od 01.10.2018. godine, ali da premetni ugovor nije dostavljen Ministarstvu u zakonskom roku.

Shodno utvrđenom činjeničnom stanju je konstatovano, da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. postupio suprotno odredbi člana 25. stav 3. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17 i 17/18), a što je kažnjivo po članu 70. stav 1. tačka b). i članom 70. stav 2. Zakona, te je postupajući inspektor u skladu sa članom 53. stav 1. Zakona o prekršajima Federacije BiH ("Službene novine Federacije BiH, br. 63/14) djelovao pokretanjem prekršajnog postupka izdavanjem prekršajnog naloga upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. i odgovornom licu upravnika.

Pored toga informišemo Vas, da nije bilo osnova za provođenje inspekcijskog nadzora nad radom PEV-a Sefer Husnije, u odnosu na zahtjev Ministarstva, a iz razloga što je Ministarstvo provelo nadzor nad radom upravnika "Oki.-upravitelj" d.o.o. i PEV-a Sefer Husnije, te je konstatovalo da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. u 2018. godini izvršio naplatu naknade upravniku u iznosu od 11,96 %, a što je u skladu sa ugovorenim procentom u Ugovoru između etažnih vlasnika i upravnika od 01.02.2018. godine.

Nadalje, Ministarstvo je konstatovalo da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. u 2019. godini izvršio naplatu naknade upravniku u iznosu od 12,94 %, a iz razloga što je dana 01.10.2018. godine potpisan Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12094/2018 u kojem je definisan procenat naknade upravniku u iznosu od 13 %.

Shodno prednjem, proizilazi da je je naplata naknade upravniku vršena u skladu sa pomenutim ugovorima, te da nije bilo odstupanja u redovnom trošenju sredstava zgrade, u odnosu na ugovorene procenat u ugovorima, te iz tog razloga nije bilo osnova za provođenje nadzora nad



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

radom PEV-a Sefer Husnije, po pitanju obaveze da kontroliše finansijsko stanje sredstava zgrade u skladu sa članom 54. stav 1. tačka a).

Napominjemo, da je o prednje navedenom obaviješteno Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo aktom br. UP-1-14-06/18-19-24009/20 od 14.09.2020. godine.

S poštovanjem,

Dostavlja se:

1. Predsjedavajući Skupštine KS
2. Sekretar Skupštine KS
3. Sekretar Vlade KS
4. a/a



----- R

FANIR HANNOVIC



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

