



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Communal Economy, Infrastructure,
Physical Planning Construction and
Environmental Protection

Broj: 05/03-19-41956-227/21
Sarajevo, 27.10.2021. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
N/r Predsjedavajućeg Skupštine

PREDMET: Odgovor na zastupničku inicijativu zastupnice Neire Dizdarević – dostavlja se
VEZA: Akt Skupštine Kantona Sarajevo broj: 01-04-41956-41/20 od 24.11.2020. godine

Dana 01.12.2020. godine Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupničku inicijativu Neire Dizdarević, koju je ista uputila u skladu sa članom 106. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj: 41/12-Drugi novi prečišćeni tekst, 15/13, 47/13, 47/15 i 48/16). Zastupnička inicijativa 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:

“Na osnovu podataka koje mi je dostavilo Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša akt broj 05/03-19-32187-216/20 od 30.09.2020. godine za adresu Bosanska 1,2 navodi se da je račun zgrade, ukoliko nije u pitanju neka greška, bio u minusu od nevjerovatnih 20.891 KM na dan 31.12.2018. godine, a na dan 31.12.2019. godine u minusu od 18.375 KM.

Molim da izvršite nadzor na pomenutoj adresi i utvrdite razlog zašto je račun zgrade u ovako velikom negativnom saldu.

Također molim da utvrdite sljedeće:

1. Da li je upravnik na pomenutoj adresi izvršavao sve obaveze shodno članu 41. Zakona o upravljanju zajedničkih dijelova zgrade, a naročito obavezu iz člana 41. stav (1) tačka d), a sve vezano za član 29. (Službene novine KS 19/17) u 2019. i 2020. godini? Molim da se sve obaveze iz člana 29. taksativno provjere.



web: <http://mkipgo.ks.gov.ba>/e-mail:
mkipgo@mkipgo.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-086,
Fax: + 387 (0) 33 562-177
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



2. Da li je predstavnik etažnih vlasnika na pomenutoj adresi izvršavao sve obaveze shodno članu 54. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade. Molim da se sve obaveze taksativno provjere.

3. Da li je ulaz imao neka zaduženja ili pozajmice, te da pri tome provjerite da li su etažni vlasnici o tome donijeli ikakvu odluku u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ?

4. Da li su troškovi zgrade bili u skladu sa godišnjim planovima održavanja?

Molim da mi se dostave godišnji planovi i godišnji izvještaji za 2019. godinu, te kvartalni za 2020. godinu”

S poštovanjem,

Neira Dizdarević
Zastupnica Naše stranke u Skupštini Kantona Sarajevo

ODGOVOR:

Shodno Vašoj inicijativi, Ministarstvo je uputilo zahtjev za očitovanje „TIP-TOP“ d.o.o. Sarajevo upravniku zgrade i Dijani Tuz, predstavniku etažnih vlasnika zgrade Bosanska broj 1 i 2.

AD 1. Upravnik „TIP-TOP“ d.o.o. Sarajevo, u svom odgovoru broj: TT 275/21 od 09.03.2021. godine, naveo je da i upravnik i predstavnik etažnih vlasnika izvršavaju sve obaveze propisane članom 41. i 54. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), da dug na računu ulaza Bosanska broj 2 datira još od 2006. godine, a da ulaz Bosanska broj 1, ima dug na računu od 2015. godine. Takođe, naveo je da su ova dugovanja nastala zbog neizmirivanja obaveza etažnih vlasnika, a kao dokaz dostavio je Zbirni promet stanja zaduženja i uplata za period 01.01.2020. do 28.02.2021. godine za ulaze Bosanska broj 1 i Bosanska broj 2 (potpisan i opečaćen od strane Upravnika), prema kojima su dugovanja etažnih vlasnika po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade 35.068,21KM.

Osim toga, kao prilog odgovoru, upravnik je dostavio Mjesečne izvještaje za ulaz Bosanska broj 1 za period: 01.01.2020.do 31.03.2020. godine; 01.04.2020. do 30.06.2020. godine; 01.07.2020. do 30.09.2020. godine i 01.10.2020. do 31.12.2020. godine, Mjesečne izvještaje za iste periode ulaza Bosanska broj 2, Plan održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade Bosanska broj 1 i 2 za 2019. godinu i Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade Bosanska broj 1 i 2 za 2019. godinu (original dokumenti-sa potpisom predstavnika etažnih vlasnika i potpisom i pečatom upravnika).

Ministarstvo u skladu sa Zakonom o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“ broj 35/05) nema nadležnosti da vrši finansijske revizije, pa u skladu sa istim nema ni ljudske resurse osposobljene za obavljanje finansijskih revizija.

Napominjemo, da upravnik održava zajedničke dijelove zgrade koji su u vlasništvu etažnih vlasnika na osnovu obligacionog odnosa kroz ugovor koji je sklopio sa etažnim vlasnicima, a za kršenje odredaba ugovora kao obligacionog odnosa je nadležan sud. Ukoliko etažni vlasnici smatraju da je upravnik suprotno ugovoru raspolagao sredstvima zajedničke rezerve zgrade, mogu u parničnom postupku pred nadležnim sudom zatražiti povrat sredstava.



web: <http://mkipgo.ks.gov.ba>/e-mail:
mkipgo@mkipgo.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-086,
Fax:+ 387 (0) 33 562-177
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



AD 2. Predstavnik etažnih vlasnika Tuz Dijana, u svom odgovoru dostavljenom Ministarstvu dana 11.03.2021. godine, navela je da je u proteklom periodu izvršavala obaveze predstavnika etažnih vlasnika propisane članom 54. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18). Kao dokaz dostavila je:

- fotografije oglasne ploče sa Obavijestima za etažne vlasnike o održavanju sastanaka, fotografije oglasne ploče sa Obavijestima za etažne vlasnike o načinu komuniciranja u periodu porasta oboljelih od Covid-a, fotografije oglasne ploče sa Godišnjim izvještajem o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade i Planom održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i Obavijestima za etažne vlasnike o održavanju sastanka (sa terminom i dnevnim redom),
- fotokopiju Plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade za 2019. godinu, zgrade Bosanska 1 i 2, ovjeren i potpisan od strane upravnika i predstavnika etažnih vlasnika zgrade,
- fotokopiju Godišnjeg izvještaja o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade za period od 01.01.-31.12.2019. godine, zgrade Bosanska 1 i 2, ovjeren i potpisan od strane upravnika i predstavnika etažnih vlasnika zgrade,
- fotokopiju Plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade za 2020. godinu, ovjeren i potpisan od strane upravnika i predstavnika etažnih vlasnika zgrade.

AD 3. Predstavnik etažnih vlasnika Tuz Dijana, navela je da zgrada ima pozajmice, odnosno da ulaz Bosanska broj 2 ima novčanu pozajmicu u iznosu od 20.000,00KM, za koju je raniji predstavnik etažnih vlasnika (preminuo) sa upravnikom 2006. godine sklopio ugovor i kao dokaz dostavila je Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika i Ugovor o pozajmici od 01.06.2006.godine, zaključen između „TIP-TOP“ d.o.o. Sarajevo (Zajmodavac) i etažnih vlasnika Bosanska broj 2, koje zastupa Tuz Zehra, predstavnik etažnih vlasnika (Zajmoprimac).

Da ulaz Bosanska broj 1, ima novčano zaduženje za remont malog lifta, a otplata ovog duga dogovorena je iz sredstava redovnih uplata za održavanje i vanrednih uplata. Kao dokaz dostavila je fotokopiju Zapisnik o odlučivanju sa odlukom o remontu malog lifta i prilogom Razmatranje godišnjeg plana velikih popravki u 2015. godini, na kome je definisana cijena remonta lifta i način otplate, potpisani od strane upravnika „TIP-TOP“ d.o.o Sarajevo i Tuz Dijane 17.12.20214. godine.

Osim toga napominje, da je naplata za redovno održavanje veoma mala, odnosno da etažni vlasnici ne izvršavaju zakonsku obavezu plaćanja, pa dug stanara oba ulaza iznosi 35.068,00 KM, te kada bi stanari izvršili obaveze prema dugovanjima koje imaju za održavanje, zgrada bi imala pozitivan saldo.

„TIP-TOP“ d.o.o. Sarajevo, upravnik predmetne zgrade, u svom odgovoru, takođe je naveo da zgrada ima pozajmicu, odnosno da ulaz Bosanska broj 2 ima novčanu pozajmicu u iznosu od 20.000,00KM, a kao dokaz dostavio je Ugovor o pozajmici od 01.06.2006.godine, zaključen između „TIP-TOP“ d.o.o. Sarajevo (Zajmodavac) i etažnih vlasnika Bosanska broj 2, koje zastupa Tuz Zehra, predstavnik etažnih vlasnika (Zajmoprimac), a ulaz Bosanska broj 1, pozajmicu za remont malog lifta, a kao dokaz dostavio je fotokopiju Zapisnik o odlučivanju sa odlukom o remontu malog lifta i prilogom Razmatranje godišnjeg plana velikih popravki u 2015. godini, na kome je definisana cijena remonta lifta i način otplate, potpisani od strane upravnika „TIP-TOP“ d.o.o Sarajevo i Tuz Dijane 17.12.20214. godine.

Nadalje, naveo je da etažni vlasnici ne izmiruju svoje obaveze, pa su ukupna dugovanja dostigla iznos od 3.068,00KM.



web: <http://mkipgo.ks.gov.ba>/e-mail:
mkipgo@mkipgo.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-086,
Fax: + 387 (0) 33 562-177
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



AD 4. Prema izjavi upravnika zgrade „Godišnji plan održavanja nije u skladu sa stvarnim troškovima, jer održavanje zgrade je „živa materija“, te se mnoge stvari, kao npr. hitne intervencije ne mogu predvidjeti. Shodno tome plan i stvarni troškovi ne mogu biti isti.“

Vezano za zahtjev da Ministarstvo dostavi godišnje planove i godišnje izvještaje za 2019. godinu, obavještavamo Vas da je Agencija za zaštitu ličnih/osobnih podataka u Bosni i Hercegovini izdala Mišljenje broj: 03-1-02-718-2/21 ZL od 07.09.2021. godine u kojem je navedeno da davanje osobnih podataka predstavlja jednu od radnji obrade osobnih podataka, a kontrolor može dati osobne podatke trećoj strani ukoliko ista ima pravni osnov da dobije i dalje obrađuje osobne podatke koje traži. U ovisnosti od utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno od ispunjenja naprijed navedenog, obaveza Ministarstva je da donese odluku da li će zastupniku Skupštine Kantona Sarajevo dostaviti zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika, godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju, te ugovor zaključen između etažnih vlasnika i upravnika. Također, u Mišljenju se navodi da ukoliko Ministarstvo po ispunjenju gore navedenog pravnog osnova donese odluku da zastupniku Skupštine Kantona Sarajevo dostavi traženu dokumentaciju, na web stranici Skupštine Kantona Sarajevo ne smiju biti objavljeni osobni podaci etažnih vlasnika. To znači da javnosti ne smiju biti dostupni ime i prezime etažnog vlasnika, oznaka i korisna površina njegovog posebnog dijela, broj njegove osobne iskaznice, potpis etažnog vlasnika, uplate etažnog vlasnika, eventualna dugovanja i sl.

Napominjemo, da je članom 41. stav (1) tačka m) zakona propisana obaveza upravnika da na zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi mu godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u prethodnoj kalendarскоj godini i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva i to najkasnije do 30. marta svake godine, vodeći računa o zaštiti ličnih podataka ostalih etažnih vlasnika. U skladu sa navedenom zakonskom obavezom upravnika, etažni vlasnici imaju zakonsku mogućnost da zatraže uvid u dokumentaciju koja ih zanima, a ukoliko im upravnik navedeno ospori mogu izvršiti prijavu Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove.

S poštovanjem,

Obradila : Amira Butmir, str

Kontrolisala: Amela Petrinjić

Dostaviti:

1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo
2. Služba za skupštinske poslove
3. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
4. a/a

Z MINISTAR *e*

Enver Hadžiahmetović dipl. ing. maš.



web: <http://mkipgo.ks.gov.ba>/e-mail:
mkipgo@mkipgo.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-086,
Fax: + 387 (0) 33 562-177
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

