

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo komunalne privrede,
infrastrukture, prostornog uređenja,
građenja i zaštite okoliša



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Министарство комуналне привреде,
инфраструктуре, просторног уређења,
грађења и заштите околиша

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

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

Broj: 05/03-19-41956-224/21
Sarajevo, 13.10.2021. 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: 01-04-41956-32/20 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 Gradačaćka 28 navodi se da je račun zgrade, ukoliko nije u pitanju neka greška, bio u minusu od nevjerovatnih 19.713 KM na dan 31.12.2018. godine, a na dan 31.12.2019. godine u minusu od 18.839 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://mki.ks.gov.ba>
e-mail: mki@mki.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 u 2019. i 2020. godini?. 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 upravniku „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo i Huseinović Isabelli, predstavniku etažnih vlasnika zgrade Gradačaćka broj 28.

AD 1. Upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo, u svom odgovoru broj: 10-d-431/2021 od 10.03.2021. godine, naveo je da predmetnom zgradom upravlja od 01.05.2006. godine. U periodu od 01.05.2006. godine pa do 31.12.2018.godine, sredstva uplaćena na ime minimalne naknada za zajedničku rezervu i sredstava na ime dodatnog prihoda koja čine ukupni prihod zgrade, u odnosu na rashode zgrade u tom periodu rezultirali su negativnim saldom na dan 31.12.2018.godine i iznosila su -19.731,41KM. U periodu 01.01.2019. godine do 31.12.2019. godine rashodi zgrade na ime redovnog i vanrednog održavanja bili su manji od ukupnih prihoda, pa je saldo zgrade i na dan 31.12.2019. godine bio negativan i iznosio -18.857,69KM.

Kao Prilog odgovoru, upravnik je dostavio analitičke kartice rashoda za period 01.01.2018. do 31.12.2019. godine, Godišnje planove za 2019. godinu i 2020. godinu, Godišnji izvještaj za 2019. godinu i Godišnji izvještaj za 2020.godinu, umjesto kvartalnih izvještaja za 2020. godinu.

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.

AD 2. Predstavnik etažnih vlasnika Huseinović Isabella, u svom odgovoru dostavljenom Ministarstvu dana 15.03.2021. godine, navela je da je u toku 2019. i 2020. godine, kao i svih predhodnih godina, uredno izvršavala sve 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:



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



- fotografiju oglasne ploče sa Izvještajem za 2018. godinu, Godišnjim planom za 2019. godinu i pozivom etažnim vlasnicima za sastanak,
- zapisnik sa Skupa etažnih vlasnika od 18.02.2019. godine sa Obrascem Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa (fotokopija), na kojem su odluke o davanju saglasnosti na Godišnji izvještaj za 2018. godinu i usvajanju Godišnjeg plana za 2019. godinu,
- fotografiju oglasne ploče sa Izvještajem za 2019. godinu, Godišnjim planom za 2020. godinu i pozivom etažnim vlasnicima za sastanak,
- zapisnik sa Skupa etažnih vlasnika od 07.02.2019. godine sa Obrascem Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa (fotokopija), na kojem su odluke o davanju saglasnosti na Godišnji izvještaj za 2019. godinu i usvajanju Godišnjeg plana za 2020. godinu, sa zaključkom da su gore navedeni, putem oglasne ploče dostavljeni Godišnji izvještaji i Godišnji planovi usvojeni, iako se sastancima odazvala nekolicina etažnih vlasnika.

Na osnovu dostavljenog, Ministarstvo je konstatovalo da etažni vlasnici predmetne zgrade nisu pokazali interes za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, a što je nažalost slučaj i na velikom broju zgrada na upravljanju.

AD 3. Takođe, predstavnik etažnih vlasnika Huseinović Isabella, navela je da zgrada ima pozajmicu kod upravnika i kao dokaz dostavila je Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa (fotokopija), sa odlukom etažnih vlasnika da predstavnik etažnih vlasnika sa upravnikom potpiše ugovor o beskamatnoj pozajmici, na način da se ista otplaćuje redovnim mjesečnim uplatama i Ugovor o odgođenom plaćanju (pozajmici) od 14.12.2017.godine, zaključen između etažnih vlasnika Gradačačka broj 28, koje zastupa Huseinović Isabella, predstavnik etažnih vlasnika (korisnik odgođenog plaćanja) i „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo (davalac odgođenog plaćanja).

Osim toga napominje, da je dug po uslugama nastao isključivo redovnim odražavanjem zajedničkih dijelova zgrade, a zbog jako niskog procenta naplate minimalne naknade, te da ukoliko zastupnici žele rješavati probleme vezane za održavanje zgrada, apeluje da se riješe problemi dugovanja etažnih vlasnika, zbog kojih je teret održavanja zgrade na etažnim vlasnicima koji izmiruju svoje obaveze.

AD 4. Prema izjavi upravnika zgrade troškovi nisu bili u skladu sa godišnjem planu, ali oni koji odstupaju od godišnjeg plana su realizovani po zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika.

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.



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



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 kalendarskoj 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,

Dostaviti:

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

Enver Hadž ing. maš.



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

