

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

2882  
1564

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

Broj: 14-02-04-02367/20  
Sarajevo, Oktobar 05. 2020. godine

- 7 - 10 - 2020  
15 04 12553-296

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

**PREDMET: *Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-04-12553-25/20 od 19.05.2020. godine upućenu od strane zastupnice Neire Dizdarevu - 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:

" Zahvaljujem se Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša na odgovoru akt broj: 05/03-19-5444-34-2/20 od 28.04.2020. godine.

Na osnovu dostavljenih informacija i odgovora ukazujem na slijedeće:

1. Ne nalazim da se upravnik OKI Upravitelj doo izjasnio o tome zašto nije izvršavao sve obaveze iz člana 29. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Sl.novine Kantona Sarajevo" br. 19/17) u prošle tri godine, a naročito o obavezama po pitanju PP zaštite ispitivanja vatrodojavnog sistema, stoga molim KUIP i Inspektorat za zaštitu od požara da poduzme inspekcijski nadzor po ovom pitanju i izvjesti me o utvrđenom stanju koje se tiče postupanja upravnika i etažnih vlasnika u prethodne 3 godine po pitanju zakonskih obaveza u vezi PP zaštite.



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

2. Ukoliko je upravnik sproveo sva potrebna ispitivanja PP opreme i sistema, molim da se utvrdi da li je iko upravnika i etažne vlasnike upozorio na protuzakonito građenje individualnih garaža i uticaj te gradnje na rad sprinkler sistema i uticaj na ostale PP mjere i sisteme u protekle 3. godine.
3. Molim da mi se razjasne različiti procenti naknade /provizije na dva dokumenta dostavljena mojim kolegama zastupnicima u Skupštini Kantona Sarajevo i meni. Na jednom za 2017. godinu stoji da je provizija upravitelja 12% a na drugom da je 15%.
4. Za ugovore o djelu iz 2017, 2018 i 2019. godine za noćno čuvanje, građevinske radove i ostalo u potpisu stoje etažni vlasnici Stupska BB garaže, a nisu dostavljeni zapisnici o odlukama etažnih vlasnika za te ugovore, te molim da se za svaki ugovor izvrši nadzor Ministarstva i KUP-a da li su potpisani u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Sl.novine KS"br. 19/17) , te mi dostavite zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika za sve pomenute ugovore.
5. Na dostavljenom Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa ZS-2 stoji samo potpis jednog etažnog vlasnika i budućeg PEV Hasić Elvira, a nedostaje potpis trećeg etažnog vlasnika shodno članu 51. stav (1) i (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade("Sl.novine KS"br. 19/17) molim Ministarstvo i KUIP da izvrše nadzor po ovom pitanju.
6. Na dostavljenom Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa ZS-2 stoji da su se potpisi prikupljali od 14.09. 2017. do 14.09.2017. godine, a odluke navedene su iz 2020. godine!!!! Također u Zapisniku u koloni (29) stoje datumi potpisa zapisnika i tu stoji datum iz 2017. godine!!! Kako??? Molim Ministarstvo i KUIP da provedu nadzor i zatraže objašnjenje ovakve situacije.  
Također molim Ministarstvo da me obavijesti da li im je ovaj Zapisnik dostavljen i kada, te da li je izvršena provjera u skladu sa članom 52. stav (1) i (2) Zakona, jer se ovim zapisnikom bira novi predstavnik etažnih vlasnika Hasić Elvir, koji se na posljednjoj objavljenoj evidenciji zgrada nalazi na 3516 poziciji naveden kao predstavnik etažnih vlasnika što bi trebalo da znači da je provjera od strane Ministarstva provedena, a u zapisniku se nalaze gore navedene nelogičnosti!!!!  
Molim Ministarstvo da mi iz svoje arhive dostavi kopiju dostavljenog zapisnika od strane upravnika, sa kopijom dokumenta na osnovu kojeg je moguće vidjeti tačan datum objave.
7. Na dostavljenom Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa ZS-2 na svakoj strani ne nalaze se popunjene pozicije (34) do (46) koje se moraju popunjavati na svakoj strani shodno Uputstvu o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika ("Sl.novine KS" 30/17).

U vezi s upućenom zastupničkom inicijativom, dostavljamo slijedeći

## ODGOVOR

Vežano za zastupnička pitanja i inicijative koje se dostavljaju istvremeno Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo i Kantonalnoj upravi za inspeksijske 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



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

nadležnosti između ova dva organa, 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 inspeksijske 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), te potom dostavi inspekciji u stambenoj oblasti informaciju i eventualno zahtjeve za inspeksijske nadzore.

Shodno prednjem, Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je izvršilo nadzor nad radom upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o., te inspekciji u stambenoj oblasti uputilo Zahtjev br. 05/03-19-11442-1/20 AK kojim se traži inspekcijki nadzor nad radom upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o., na okolnosti utvrđivanja činjenica da li je Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika za zgradu na adresi Stupska bb-garaže kompleks B i C koji je sačinjen u periodu od 14.08.2017. do 14.08.2017. godine, sačinjen u skladu sa Zakonom, da li su odluke o angažovanju čuvara s kojim su sklopljeni ugovori o djelu validne za angažovanje istog, da li postoje odluke etažnih vlasnika za angažovanje Botić Dragana po ugovorima o djelu na ime radova za servisiranje i održavanje garažnih vrata, te da li je isti uposlenik upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o. ili kooperant upravnika, te da se utvrdi osnov za obračun minimalne naknade upravniku. Pored toga Ministarstvo je uputilo Zahtjev br. 05/03-19-12553-274/20 kojim se traži inspekcijki nadzor na okolnosti vođenja ažurne evidencije o procentu naknade upravniku.

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

Tokom postupka inspekcijskog 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-1-14-06/18-19.6-12826/20 od 28.09.2020. godine sa predstavnikom upravnika.

Predmetnim zapisnikom je konstatovano da upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. u 2017., 2018. i 2019. godini nije vršio održavanje zajedničkih dijelova zgrade u segmentu PP zaštite (PP instalacija, PP aparati i sistem za gašenje požara).

Nadalje, konstatovano je da upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. prijedlogom planova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade nije planirao sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u segmentu PP zaštite u skladu sa Zakonskim i tehničkim propisima, a što je u suprotnosti sa članom 41. stav 1. tačka k), a u vezi sa članom 29. stav 2 tačka n) i stav 4. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18).

Pored toga, napominjerno da je tokom postupka konstatovano da je po istom osnovu inspekcijki nadzor vršio Inspektorat za zaštitu od požara MUP-a Kantona Sarajevo, te da je isti donio četiri



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

rješenja kojim je upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. naloženo otklanjanje utvrđenih nepravilnosti, i to Rješenje br. 03-40-14 od 28.01.2020. godine, Rješenje br.03-40-13 od 29.01.2020. godine, Rješenje br.03-40-13/1 od 04.03.2020. godine i Rješenje br.03-40-13/2 od 12.03.2020. godine. Tokom nadzora predloženi su dokazi na osnovu kojih je konstatovano da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. postupio po predmetnim rješenjima i obavjestio Inspektorat za zaštitu od požara o postupanju i otklanjanju nepravilnosti.

U odnosu na protuzakonitu gradnju individualnih garaža, tokom postupka je konstatovano da je Inspektorat od zaštite od požara MUP-a KS izdao Rješenje br. 03-40-14 od 28.01.2020. godine kojim je naloženo upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. da u saradnji sa PEV-om izda upozorenje etažnim vlasnicima parking mjesta da izvrše uklanjanje građevinskih i drugih prepreka, čime su poremetili koncept zaštite od požara štićenog prostora koji je predviđen projektnim rješenjem i propisan važećim tehničkim propisima. Postupajući po rješenju upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. je izdao upozorenje etažnim vlasnicima i o postupanju obavjestio nadležni inspektorat.

U odnosu na prikazivanje procenta naknade Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je izvršilo nadzor te je konstatovano da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. vodio različite procenatne naknade upravniku u izvještaju o realizaciji za period od 01.01.2017. do 31.12.2019. godine i u godišnjem izvještaju za period od 01.01.2017. do 31.12.2017. godine, te je upućen zahtjev ovom organu za inspekcijki nadzor za navedene okolnosti.

Shodno zahtjevu Ministarstva tokom postupka, konstatovano je da je do različitog prikazivanja procenta naknade upravniku na dokumentima koji su dostavljeni uz zahtjev Ministarstva, došlo iz razloga što je upravnik "Oki upravitelj" d.o.o. zaključio ugovor između etažnih vlasnika i upravnika u kom je ugovorena naknada u iznosu od 15 %. Također tokom nadzora je konstatovano da upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. nije vodio ažurnu evidenciju o procentu naknade upravniku, a što je u suprotnosti sa članom 41. stav 1. tačka b) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br.19/17 i 17/18).

*Za naprijed utvrđene nepravilnosti, postupajući inspektor je djelovao pokretanjem prekršajnog postupka za počinjeni prekršaj u sticaju, izdavanjem prekršajnog naloga upravniku i odgovornom licu upravnika u skladu sa članom 53. stav 1. Zakona o prekršajima ("Službene novine Federacije BiH" br. 63/14)*

U daljem toku postupka nadzora nad radom upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o. izvršen je nadzor na okolnosti angažovanja čuvara po ugovoru o djelu, ugovaranje osiguranja, i angažovanje Botić Dragana po ugovorima o djelu na ime radova servisiranja i održavanja garažnih vrata.

Tokom postupka izvršen je uvid u u Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika za zgradu na adresi Stupska garaže- kompleks BiC sačinjen u periodu od 14.08.2017. godine do 14.08.2017. godine, na kojem su etažni vlasnici odlučivali o izboru PEV-a Hasić Elvira, i donijeli odluke za navedeno: pribavljena je saglasnost etažnih vlasnika da se angažuju četiri stražara i da im se vrši mjesečna novčana isplata naknade u iznosu od 1.240,00 KM putem uplate dodatnog prihoda od 3,00 KM, da se izvrši osiguranje zajedničkih dijelova zgrade od osnovovnih i dopunskih opasnosti i



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

odgovornosti prema trećim licima i stvarima kod Sarajevoosiguranje, naveden je i broj police osiguranja 3218094 od 09.01.2020. godine.

Vežano za okolnosti inspekcijuskog nadzora predstavnik upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o. je dao izjavu da prinudni predstavnici etažnih vlasnika Alić Alma i Tuz Dijana nisu obavljale poslove PEV-a, te je faktički poslove PEV-a obavljao Hasić Elvir, koji je i dostavio predmetni zapisnik, a obzirom da je većinski vlasnik posebnih dijelova zgrade Tibrapacifik, tražio angažovanje stražara i osiguranje zajedničkih dijelova zgrade postupljeno je po zahtjevu većinskog vlasnika i odlukama navedenim na zapisniku, te da je po uočenim nepravilnostima na zapisniku upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. obustavio angažovanje, naplatu i isplatu naknade za stražare kao i osiguranje zajedničkih dijelova zgrade.

Tokom nadzora je konstatovano da je na predmetnom spornom ZS-2 obrascu, navedena odluka o angažovanju čuvara ne spada u poslove redovnog održavanja u skladu sa članom 29. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) pored toga je konstatovano da Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika nije sačinjen u skladu sa članom 51. stav 1. i 2. Zakona, odnosno u skladu sa Uputstvom o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 30/17), obzirom da isti ne sadrži sve podatke na mjestima potpisa drugog i trećeg etažnog vlasnika ili predstavnika, te da kao takav ne predstavlja validnu saglasnost etažnih vlasnika.

Napominjemo da je vezano za okolnosti angažovanja lica Hasić Elvira na obavljanju poslova PEV-a u zgradi na adresi Stupska bb- garaže kompleks B i C, proveden inspekcijuski postupak u predmetu br. UP-1-14-06/18-19.6-12826/20, te je za utvrđene nepravilnosti upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. izdat prekršajni nalog i obaviješteno Ministarstvo prostornog uređenja. Pored toga Ministarstvo je aktom br. 05/03-19-11442-8/20 od 27.07.2020. godine izdalo nalog upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. da izvrši povrat sredstava isplaćene naknade Hasić Elviru za period od 30.06.2018. godine do 30.11.2019. godine i pripadajućeg poreza, te da se vraćena sredstva knjiže na vanredne uplate na račun zgrade Stupska bb, kompleks garaža B i C. U toku postupka predloženi su dokazi o postupanju po nalogu Ministarstva.

U daljem toku postupka izvršen je nadzor nad radom upravnika na okolnosti angažovanja Botić Dragana po ugovorima o djelu za servisiranje i održavanje garažnih vrata. Tokom nadzora je konstatovano da je upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. po ugovorima o djelu koje je u ime etažnih vlasnika zaključio Hasić Elvir, angažovao lice Botić Dragana iako isti nije uposlenik upravnika ili kooperant upravnika.

*Za naprijed utvrđene nepravilnosti, a uzimajući u obzir činjenicu da nije Zakonom propisan prekršaj za upravnika ukoliko dogovara poslove održavanja bez validne saglasnosti etažnih vlasnika i ukoliko angažuje lice koje nije uposlenik upravnika ili kooperant upravnika, postupajući inspektor je djelovao izdavanjem rješenja upozorenja, kojim je "Oki upravitelj" d.o.o. upozoren da je u svom poslovanju dužan dogovarati poslove održavanja u skladu sa validnim odlukama etažnih vlasnika donesenim na Zapisniku ZS-1 ili ZS-2 kao i da je dužan se pridržavati odredbi člana 5. stav 1. tačka g) Pravilnika o uslovima za obavljanje poslova upravnika ("Službene novine Kantona Sarajevo" br.30/17).*



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

Tokom postupka izvršen je i inspekcijski nadzor na okolnosti obračuna minimalne naknade koju uplaćuju etažni vlasnici.

Vezano za okolnosti inspekcijskog nadzora tokom postupka predstavnik upravnika je dao izjavu da se zgrada na adresi stupska garaže- kompleks BiC nalazi ispod ulaza Stupska 19/I,19/II,19AI, 19AII, 19B1,19B2, 19C1,19C2, 19D1 I 19D2, te da lift ide do etaže -2, kao i da se na etaži -1 nalazi hidrofleks postrojenje.

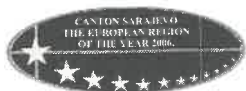
Uzimajući u obzir činjenicu da je članom II Odluke o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade ('Službene novine Kantona Sarajevo', br. 26/17) propisana minimalna naknada na način da hidrofleks za zgrade sa hidrofleksom ili liftom iznosi 0,38KM/m<sup>2</sup>, korisne površine stana ili druge samostalne prostorije, te da predmetna zgrada posjeduje hidrofleks, proizilazi da je izvršen obračun minimalne naknade u skladu sa pomenutom Odlukom.

Napominjemo, da je o prednje navedenom obavješteno Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo aktom br. UP-1-14-06/18-19.6-24009/20 od 02.10.2020. godine.

S poštovanjem,

Dostavlja se:

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



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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