

Bosna i Hercegovina
Federacija BiH
Kanton Sarajevo
Skupština Kantona Sarajevo
n/r g. Elvedin Okerić, Predsjedavajući Skupštine

INICIJATIVA za promjenu Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika

33. Radna sjednica Skupštine Kantona Sarajevo

Pokrećem inicijativu prema resornom ministarstvu za promjenu Člana 5. Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika u smislu da jasno precizira da redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade iz Člana 29. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade moraju izvoditi stalni zaposlenici upravitelja, dok za sve ostale radove koji ne spadaju u redovne, upravitelj može angažovati podizvođače.

OBRAZLOŽENJE:

Član 19. Stav (1) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade kaže da Ministar prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika. Član 5. Pravilnika koji je na snazi od 2017. kao tehnički uvjet koji mora ispunjavati pravno lice za obavljanje poslova upravnika, u stavu (1), pod tačkom e) navodi tri inženjera u stalnom radnom odnosu, a pod tačkom f) navodi dva inženjera na ugovoru, dok u tački g) kaže: "da za radove iz Člana 29. stav (2) Zakona (o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade)*, **koje ne mogu izvoditi zaposlenici upravnika** ima potpisane ugovore sa podizvođačem koji je registrovan za obavljanje te djelatnosti i ima zaposlene kvalifikovane izvršioce."

Ako pogledate sadržaj Člana 29. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade koji dostavljam u prilogu, vidjećete da u njega spada **cjelokupno redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade.**

Po mišljenju građana, sa kojima se u potpunosti slažem, upravitelj koji mora sklapati ugovore sa podizvođačima za **redovno održavanje dijelova zgrade** nikako ne ispunjava tehničke uvjete za obavljanje poslova upravnika i Pravilnik bi morao biti više nego jasan po toj tački. Ovako kako je trenutno formulisan Pravilnik, Član 5. stav (1) praktično znači da upravitelj može biti svako ko:

- b) ima odgovarajući softverski program,
- c) ugovor o zakupu kancelarijskog prostora,
- d) jedan računar, telefon i motorno vozilo,
- e) građevinskog inženjera, pravnika i ekonomistu u stalnom radnom odnosu
- f) i po jednog inženjera elektrotehnike i mašinstva na ugovoru, a niti jednog radnika na terenu.

Upravitelj trenutno ne mora imati u stalnom radnom odnosu niti jednog električara, niti jednog vodoinstalatera, niti jednog stolara, niti jednog mašinbravara, niti jednog zidara, niti jednog limara, već za to može sklopiti ugovore sa podizvođačima. To bi moglo značiti da na cijene usluga upravitelja mogu uticati cijene usluga podizvođača tako da izlasci na teren i intervencije postanu preskupi za etažne vlasnike. Da bi se ovo izbjeglo upravitelji ubuduće moraju biti samo ozbiljna preduzeća koja, pored tri do pet inženjera, za stalno upošljavaju radnike kao što su električari, vodoinstalateri, stolari, mašinbravari, zidari i limari, a čiji broj mora znatno prevazilaziti broj onih koji sjede u zakupljenoj kancelariji sjedišta upravitelja. To se sve može i mora pod hitno promijeniti Pravilnikom koji donosi resorni ministar.

Pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova zgrade Član 29. Stav (2) Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade jasno navodi:

***Član 29**

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(2) Pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova zgrade smatra se:

- a) redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija,
- b) molersko - farbarski radovi na zidovima, stropovima, vanjskoj i unutrašnjoj stolariji i bravariji, te ostalim zajedničkim dijelovima zgrade,
- c) manje popravke na konstruktivnim dijelovima zgrade,
- d) popravka i djelimična zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova,
- e) keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova u zajedničkim dijelovima, kao i posebnim dijelovima, nastali kao posljedica intervencije na zajedničkim dijelovima,
- f) popravka fasade,
- g) popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih uticaja,
- h) popravka elektro instalacije slabe i jake struje, sa pripadajućim uređajima u zajedničkim dijelovima zgrade,
- i) popravka i održavanje instalacije centralnog grijanja, postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, ako ti uređaji čine zajedničke dijelove zgrade,
- j) zamjena i popravka brava i drugih elemenata na bravarskim i stolarskim pozicijama,
- k) redovni mjesečni servis lifta,
- l) popravka lifta,
- m) godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima,
- n) popravka i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi,
- o) popravka i redovni servis agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
- p) popravka na instalacijama vodovoda i kanalizacije,
- r) popravka i redovni servis ostalih dijelova i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača (rampe, rolo-vrata i drugo),
- s) popravka, održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorijevanja,
- t) popravka limarije,
- u) popravka na horizontalnoj i vertikalnoj hidroizolaciji
- v) popravka i održavanje kanala i postrojenja za ventilaciju, te drugih sistema za dovod i odvod zraka,
- z) popravka instalacija i postrojenja za klimatizaciju,
- aa) popravka protivpožarnog stepeništa,
- bb) popravka i čišćenje kanala za smeće,
- cc) popravka i čišćenje rešetki, slivnika, odvoda i oluka,
- dd) popravka i čišćenje septičkih jama i pripadajućih instalacija,
- ee) pregled, ispitivanje i popravka gromobranske instalacije,
- ff) održavanje površine oko zgrade koja nije javna,
- gg) deratizacija u skladu sa programom Kantona Sarajevo, dezinfekcija po potrebi i dezinsekcija po potrebi,
- hh) popravka, zamjena ili ugradnja poštanskih sandučića,
- ii) nabavka sitnog potrošnog materijala i alata za čišćenje i održavanje,
- jj) popravka ostalih zajedničkih dijelova zgrade.