

165

230

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



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

Bosnia and Herzegovina
 Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Physical Planning Construction and
Environmental Protection

Broj: 01-05-39122-25/18
 Sarajevo, 16.01.2019.godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
 N/r Predsjedavajućeg

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnika Zvonka Marića - dostavlja se

Na 1. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 19.12.2018. godine, u okviru tačke dnevnog reda "Zastupnička pitanja, inicijative i odgovori", zastupnik Zvonko Marić je postavio zastupničko pitanje vezano za: "obavezu etažnih vlasnika za dostavljanje dokaza o etažnom vlasništvu u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade".

"Molim Vas da mi pojasnite spomenutu obavijest, da li ona predstavlja novi udar na džepove građana budući da će građani zbog neobavještenosti posegnuti za ZK izvodima i stvoriti sebi dodatni trošak?

Zašto niste pored kaznenih odredbi zakona obavijestili etažne vlasnike na koje druge, lakše i besplatne načine mogu izvršiti gore pomenutu zakonsku odredbu?

Interesuje me da li ste tako revnosni kakvi ste prema etažnim vlasnicima upozorili upravitelja i da u skladu sa članom 26. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 19/17) usklade postojeće ugovore sa etažnim vlasnicima, gdje po sili zakona podračun postaje osnova, a ne transakcijski račun upravitelja odakle su milioni nestali, da li ste ovaj segment kontrolisali, kažnjavali možda, informacije koje imam ukazuju da gotovo ništa po ovom pitanju nije učinjeno?

ODGOVOR:

Članom 50.stav (9) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 19/17 i 17/18), propisano je da je etažni vlasnik dužan dostaviti upravniku, lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika, dokaz o etažnom vlasništvu, a upravnik je obavezan voditi računa o zaštiti ličnih podataka.

Navedena obavijest etažnim vlasnicima o dostavljanju dokaza o etažnom vlasništvu ne predstavlja udar na džepove građana, jer svaki etažni vlasnik bi trebao imati u svom posjedu neki doku-



web: <http://mpz.ks.gov.ba>
 e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba
 Tel: + 387 (0) 33 562-029,
 Fax: + 387 (0) 33 562-031

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



ment kojim dokazuje vlasništvo nad posebnim dijelom iz kojih se mogu uzeti podaci potrebni za evidenciju etažnih vlasnika.

Vezano za član 26.stav (2) Zakona, Ministarstvo je u postupku nadzora nad radom upravnika za 2017. godinu, a koje se provodilo od aprila 2018. godine, vršilo provjeru usklađivanja postojećih Ugovora zaključenih između etažnih vlasnika i upravnika sa navedenim Zakonom. Ministarstvo je utvrdilo da pojedini upravnici nisu u potpunosti postupili po članu 26. tačka (2) Zakona, pa je upravicima izdalo nalog u kojem je dat rok za postupanje. Upravnici su postupili po izdatim nalogima.

Članom 50. stav (2) tačka b) navedenog Zakona propisano je da etažni vlasnici u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučuju o načinu uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Članom 26. stav (1) tačka e) navedenog Zakona propisano je da ugovor zaključen između etažnih vlasnika i upravnika sadrži podatke o načinu uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Shodno tome, etažni vlasnici su u potpisanom ugovoru odlučili o načinu uplate sredstava.

Ovo Ministarstvo posebno ističe da je aktom broj: 05/02-23-31251/17 od 20.10.2017.godine označenim kao Obavještenje etažnim vlasnicima o primjeni Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koji je kopiran u 6.000,00 primjeraka, putem viših referenata za kontrolu korištenja stana, raspoređenih u Upravi za stambena pitanja, koja je u sastavu ovog Ministarstva, dostavilo u sve zgrade kolektivnog stanovanja putem oglasnih ploča ili ostavljanjem u poštansko sanduče etažnim vlasnicima.

Navedeno obavještenje je istog dana postavljeno i na web – stranicu Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo i još uvijek se nalazi na stranici Ministarstva.

PRILOG: Obavještenje broj: 05/02-23-31251/17 od 20.10.2017.godine

Dostaviti:

- Naslovu
- Evidenciji
- a/a



MINISTAR

Damir Filipović, MA prava



web: <http://mpz.ks.gov.ba>
e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-029,
Fax: + 387 (0) 33 562-031

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



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



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Ministry of Physical Planning,
Constructions and Environmental
Protection

Broj: 05/02-23-31251/17
Sarajevo, 20.10.2017.godine

OBAVJEŠTENJE ETAŽNIM VLASNICIMA O PRIMJENI ZAKONA O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj: 19/17), stupio je na snagu 19.05.2017.godine i doneseni su svi podzakonski propisi objavljeni u „Službenim novinama Kantona Sarajevo”, broj: 30/17” i to:

- Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika,
- Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,
- Uputstvo o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika,
- Uputstvo o sadržaju obrasca „Godišnji izvještaj o radu upravnika“,
- Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“,
- Uputstvo o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika,
- Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara.

Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade je uskladen sa Zakonom o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13) i u odnosu na dosadašnji Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, nova zakonska rješenja koja su najznačajnija za etažne vlasnike i kojima bi se trebalo doprinijeti unaprijeđenju stanja u ovoj oblasti su slijedeća:

- Zakonom je propisana obaveza da etažni vlasnici u zgradi koja ima tri i više etažnih vlasnika obavezno biraju samo jednog upravnika i jednog predstavnika etažnih vlasnika.
- Zgrada je samostalna građevinska cjelina neodvojivo povezana sa zemljištem na kojem je izgrađena ili može imati zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica, toplotna izmjenjivačka podstanica, pumpna stanica centralnog grijanja i sl), a do uspostave katastarske i zemljišnoknjižne identifikacije etažnih jedinica, zgradom se smatra građevinska cjelina utvrđena po evidenciji Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo.
- Uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima. Zakonom je propisan sadržaj i forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika, te mogućnost, da ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika, sud u vanparničnom postupku rješenjem uredi te odnose. Odluke koje proizilaze iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezuju sve etažne vlasnike, ako su ugovor zaključili etažni vlasnici čija površina posebnih dijelova (stanovi, samostalne poslovne prostorije, samostalna garaža ili jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila), čini više od polovine zbira korisnih površina svih posebnih dijelova zgrade.

- Za zgradu koja ima zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugoj zgradi (kao što su zajednički krov, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica i sl.) etažni vlasnici tih zgrada su dužni zaključiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova, sa upravnikom koga oni izaberu.
- Pored upravnika, kao pravnog lica registrovanog za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu i na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, propisana je mogućnost da to može biti i fizičko lice-obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje iste djelatnosti, koji ispunjava uslove propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika.
- Da su etažni vlasnici i upravnik dužni, postojeće ugovore između etažnih vlasnika i upravnika, uskladiti sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona. Ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i predstavnik etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora, dakle predstavnik etažnih vlasnika potpisuje ugovor nakon što etažni vlasnici daju saglasnost na tekst ugovora na skupu etažnih vlasnika ili prikupljanjem potpisa, o čemu se sačinjava zapisnik, a što će nadležna inspekcija u postupku nadzora kontrolisati.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika obavezno sadrži odredbe o način uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade. Ovim se daje mogućnost etažnim vlasnicima da se izjasne o načinu uplate sredstava na poseban podračun zgrade, pri čemu sredstvima s tog podračuna raspolaže upravnik i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici. Na ovaj način se izbjegava svaka mogućnost nenamjenskog trošenja sredstava od strane upravnika.
- Za poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade potrebna je saglasnost etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi, odnosno čija površina posebnih dijelova (stanovi, samostalne poslovne prostorije, samostalna garaža ili jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila), čini više od polovine zbira korisnih površina svih posebnih dijelova zgrade, a za poslove vanrednog upravljanja ili poboljšanja zajedničkih dijelova koji prelaze okvire redovnog upravljanja (promjena namjene, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje nisu nužne za održavanje), potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.
- Obaveze upravnika su detaljnije regulisane u smislu transparentnijeg rada upravnika u odnosu na etažne vlasnike, pa i kroz obavezu 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.
- Pitanje odlučivanja etažnih vlasnika putem prikupljanja potpisa, ukoliko se skup etažnih vlasnika ne može održati, je regulisano na način da potpise može prikupljati predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika ili najmanje tri etažna vlasnika i da su odgovorni za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o donošenju odluke prikupljanjem potpisa. Na ovaj način će se otkloniti moguće zloupotrebe od strane pojedinih predstavnika etažnih vlasnika, odnosno lica koja to žele biti.

- Zakonom je ostavljena mogućnost, bez bilo kakvih ograničenja u smislu uslova, da etažni vlasnici za predstavnika mogu izabrati fizičko lice za koje oni smatraju da će na najbolji način obavljati te poslove. Dakle etažni vlasnici imaju mogućnost da sami izaberu bilo koje fizičko lice za predstavnika etažnog vlasnika i sigurno je da će izabrani predstavnik etažnih vlasnika na kvalitetniji način zastupati interese etažnih vlasnika u odnosu na prinudne predstavnike etažnih vlasnika. Praksa je pokazala da, tamo gdje je predstavnik etažnih vlasnika savjestan i postupa sa pažnjom dobrog domaćina, da je i upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade na zadovoljavajućem nivou. Ovo je posebno značajno ako se ima u vidu veliki broj zgrada starije gradnje, koje već ili će u kratkom vremenskom intervalu zahtijevati značajnija finansijska sredstva u smislu održavanja zajedničkih dijelova zgrade (krov, fasada, lift i sl.), a obaveza održavanja i finansiranja je obaveza etažnih vlasnika.

NAPOMENA: Ovo obavještenje, Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i svi podzakonski propisi doneseni na osnovu Zakona, nalaze se na web-stranici Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo **mpz.ks.gov.ba**



web: <http://mpz.ks.gov.ba>
e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

