

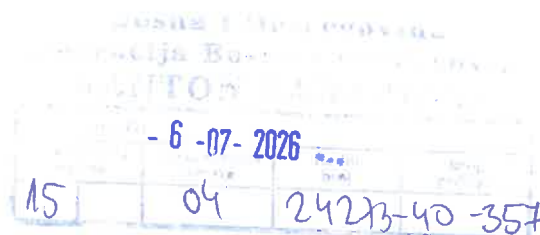


Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Cantonal Administration for Inspection Issues

Broj: 14-02-04-02938/26

Datum: 01. 07. 2026. godine

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
ul. Reisa Dž. Čauševića br. 1
71000 Sarajevo
N/r Elvedin Okerić, predsjedavajući



PREDMET: Odgovor na zastupničku inicijativu, dostavlja se;

VEZA: Vaš akt, broj: 01-04-24273-40/26 od 22.05.2026. godine

U skladu sa Vašim aktom, broj i datum veze, kojim je dostavljena zastupnička inicijativa zastupnice Danijele Kristić, upućenu u okviru 30. radne sjednice Skupštine Kantona Sarajevo, a koja glasi:

"Podnosim inicijativu za hitno provođenje inspekcijskog nadzora nad radom upravitelja EPISMONT Sarajevo, kao i nad predstavnikom etažnih vlasnika u stambenoj zgradi u ulici Trg Zlatnih ljiljana broj 7, naselje Dobrinja 1, Općina Novi Grad Sarajevo.

Prema navodima i obraćanjima etažnih vlasnika, postoje ozbiljne sumnje u nepravilnosti i netransparentno postupanje upravitelja, uključujući neizvršavanje zakonskih obaveza propisanih Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradama.

Posebno ističemo problem dotrajalih i oštećenih ulaznih stepenica, koje predstavljaju ozbiljnu opasnost za sigurnost stanara i svakodnevno ugrožavaju nesmetano kretanje etažnih vlasnika i drugih korisnika objekta. Stepenište je u izrazito lošem stanju, a postoji realna mogućnost pada i nastanka težih tjelesnih povreda, naročito tokom zimskog perioda i otežanih vremenskih uslova.

Također, stanari ukazuju na:

- izostanak komunikacije sa etažnim vlasnicima,
- nepostupanje po prijavljenim problemima,
- netransparentno fakturisanje i izvođenje radova,
- nejasan način izbora i rada predstavnika etažnih vlasnika,
- sumnje u nesavjestan i nezakonit rad upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika.

S obzirom na navedeno, zahtjevamo:

1. Hitno provođenje inspekcijskog nadzora nad radom upravitelja EPISMONT Sarajevo;
2. provođenje nadzora nad zakonitošću rada predstavnika etažnih vlasnika;
3. utvrđivanje da li upravitelj izvršava sve obaveze propisane zakonom i podzakonskim aktima ;
4. Uvid u finansijsko poslovanje, fakturisanje i trošenje sredstava etažnih vlasnika;
5. nalaženje hitne sanacije ulaznog stepeništa i otklanjanja opasnosti po sigurnost stanara;
6. poduzimanje svih zakonom propisanih mjera ukoliko se utvrde nepravilnosti u radu upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika.

Molimo da nadležni organi hitno postupe po ovoj inicijativi, imajući u vidu da trenutno stanje predstavlja direktnu prijetnju sigurnosti i zdravlju stanara.

Uz inicijativu se dostavljaju fotografije postojećeg stanja ulaznih stepenica kao dokaz ugrožene sigurnosti stanara."

Shodno zastupničkoj inicijativi dajemo sljedeći odgovor:

Odmah po zaprimanju zastupničke inicijative u okviru propisane nadležnosti inspekcije u stambenoj oblasti, shodno odredbama člana 68. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) pokrenuti su postupci inspekcijskog nadzora nad radom upravnika "Epismont" d.o.o. i predstavnika etažnih vlasnika Šalaka Šemse. Tokom postupka nadzora u cilju utvrđivanja činjeničnog stanja izvršen je uvid na licu mjesta i pregled predmetnog stepeništa, te pregled oglasne table i vidnog mjesta u zgradi, te je konstatovano da su vidna oštećenja ulaznog stepeništa koje je dotrajalo, sa vidnim oštećenima završnih obloga, te da kao takva bi bilo potrebno sanirati. Nadalje, izvršen je uvid i u sadržaj objavljene dokumentacije na vidnom mjestu u zgradi konstatovano da se na istom u momentu uviđaja nalaze prijedlog plana održavanja za 2026. podaci o upravniku i predstavniku etažnih vlasnika i pojedini mjesečni i kvartalni izvještaji.

Nadalje, tokom postupka nadzora izvršen je uvid u materijalnu dokumentaciju upravnika i konstatovano da je upravnik Epismont d.o.o. postupao po zaprimljenim prijavama u skladu sa članom 2. stav 1. Instrukcije o načinu prijave i otklanjanju kvara ("Službene novine Kantona Sarajevo br. 30/17), te da je upravnik još u januaru 2025. godine na osnovu zahtjeva PEV-a izradio ponudu br. 07-01-EE/25 za sanaciju stepeništa, te istu uputio etažnim vlasnicima putem PEV-a, radi obezbjeđenja odluke o prihvatanju ponude i obezbijedenju sredstava za izvršenje radova po dostavljenoj ponudi. Nadalje je konstatovano da je upravnik izradio i dostavio predstavniku etažnih vlasnika prijedlog plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade za 2026. godinu i godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade za 2025. godinu, a što je u skladu sa članom 41. stav 1. tačke k) i l). Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18). Također uvidom u predočene radne naloge konstatovano je da su isti izdati od strane upravnika, te da su isti potpisani i odobreni od strane predstavnika etažnih vlasnika i da je na osnovu istih prema predočenim izvještajima vršeno fakturisanje izvršenih usluga, a kada je u pitanju izvještajni period za period od 01.01.2026. godine do 31.05.2026. godine uvidom u evidenciju prijave kvarova i mjesečne izvještaje konstatovano je da nije bilo posebnih zahtjeva za radove, te je upravnik izvršavao priritetne radove redovnog održavanja koji su propisani drugim propisima i isti su odobreni od strane predstavnika etažnih vlasnika i prikazani rashodi na mjesečnim izvještajima. Nadalje tokom postupka je konstatovano da obzirom na činjenicu da etažni vlasnici nisu donijeli odluku o prihvatanju ponude, br. 07-01-EE/25 od 15.01.2026. godine upravnik je ponovo na zahtjev PEV-a

dana 04.06.2026. godine uputio stručno lice na lice mjesta, te je iznova izvršen pregled stepeništa i sačinjen zapisnik od 04.06.2026. godine, kojim je konstatovano stanje stepeništa, te je ponovo utvrđeno predmetnim zapisnikom da je potrebno izraditi predmjer i predračun radova za nužnu popravku. Obzirom na konstatovano, upravnik je postupio u skladu sa članom 39. stav 3. i 4. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) na način da je sačinio predmjer i predračun radova za nužnu popravku br. 28/26 od 05.06.2025. godine u iznosu od 2.507,90 KM, te isti zajedno sa aktom upozorenja br. EP-265 od 05.06.2025. godine uputio etažnim vlasnicima putem predstavnika etažnih vlasnika, radi obezbjeđenja saglasnosti na ponudu i obezbjeđenja sredstava kako bi upravnik pristupio radovima nužne popravke, te odredio rok od 60. dana za obezbijedenje sredstava, kako bi se moglo pristupiti radovima nužne popravke.

Pored toga, tokom postupka je konstatovano da je upravnik postupajući u skladu sa članom 41. stav 1. tačka f), a u vezi sa članom 59. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, a obzirom na činjenicu da je stanje sredstava na računu ulaza negativnog finansijskog salda, obratio se Službi za urbanizam, imovinsko-pravne odnose, geodetske poslove i katastar nekretnina Općine Novi Grad, aktom br. EP-266/26 od 08.06.2026. godine sa zahtjevom za sufinsiranje nužne popravke sanacije stepeništa.

Nadalje tokom postupka izvršen je i nadzor nad radom predstavnika etažnih vlasnika Šalaka Šemse, shodno iznijetim navodima u predstavi i propisanim obavezama predstavnika etažnih vlasnika na okolnosti izvršavanja obaveza PEV-a u skladu sa članom 54. stav 1. tačke c), d), f), g), h) i k) u vezi sa članom 50. stav 7. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18). Tokom postupka pozvan je predstavnik etažnih vlasnika i izvršen je uvid u predočenu materijalnu dokumentaciju, te je uzeta izjava istog u vezi sa okolnostima predmetnog inspeksijskog nadzora. Na osnovu predočene i raspoložive materijalne dokumentacije, te izjave date pod punom moralnom materijalnom i krivičnom odgovornošću je konstatovano da je PEV potpisivao saglasnosti na radne naloge za izvršene radove, da je upravnik obavještavao o promjenama na zajedničkim dijelovima zgrade, da je postavljao na vidnom mjestu mjesečne odnosno kvartalne izvještaje i godišnji izvještaj za 2025. godinu, kao i prijedlog plana održavanja za 2026. godinu, a prema izjavi izvještaji i drugi postavljeni dokumenti se skidaju sa vidnog mjesta, kao i da je obavijestio upravnik o potrebi sanacije stepeništa, shodno čemu je upravnik u januaru 2025. godine sačinio ponudu koja je postavljena na vidnom mjestu u zgradi i pokušano je da se sazove skup etažnih vlasnika ali nije bilo kvoruma za održavanje istog obzirom da su se odazvala četiri etažna vlasnika. Nadalje je konstatovano da je PEV, ponovo zahtjevao od upravnik da se iznova izvrši pregled stepeništa, te da je upravnik postupio po prijavi kvara i sačinio zapisnik i ponudu koju je dostavio PEV-u radi upoznavanja etažnih vlasnika i donošenja odluke o prihvatanju iste, te da je PEV shodno tome uputio poziv etažnim vlasnicima za održavanje skupa etažnih vlasnika dana 15.06.2026. godine, a sve kako bi se shodno propisanim obavezama etažnih vlasnika pokušala obezbijediti odluka o prihvatanju ponude i obezbjeđenju sredstava za izvršenje radova nužne popravke. Također napominjemo da je uvidom u Mišljenje Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo, br. 27/03-23-16741/13 AK od 07.06.2013. godine konstatovano da je Šemso Šalaka nakon provedene procedure od strane resornog Ministarstva i provjere zapisnika u okviru propisanih nadležnosti Ministarstva, izabran i određen za redovnog predstavnika stambene zgrade na adresi Trg zlatnih ljiljana br. 1,3 te Trg zlatnih ljiljana br. 5,7, odnosno od strane Ministarstva je konstatovano da je odluka etažnih vlasnika donesena u skladu sa članom 63. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

Uzimajući u obzir prednje navedeno i konstatovano stanje nije bilo osnova za donošenje mjera prema subjektima nadzor, te obzirom na zakonske odredbe člana 39. stav 3. i 4. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18), kao i činjenicu da je članom 34. istog Zakona propisano da doprinose za zajedničku rezervu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, te za pokriće tih troškova snose svi etažni vlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, te da iz te obaveze u skladu sa stavom 7. istog člana proističe odgovornost etažnih vlasnika za posljedice neodržavanja zajedničkih dijelova, kao i da je članom 50. stav 1. propisano da etažni vlasnici o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade odlučuju na skupu etažnih vlasnika ili prikupljanjem potpisa, proizilazi da je za rješenje predmetnog problema neophodno da etažni vlasnici donesu odluku o prihvatanju ponude koju je dostavio upravnik i obezbijede potrebna finansijska sredstva ili organ kojem se obraćao upravnik, kako bi se moglo pristupiti radovima nužne sanacije stepeništa. U suprotnom ukoliko se ne postigle potrebna saglasnost, a za preduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima Federacije BiH, i Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtjevati da o tome odluči sud.

Također, napominjemo da je u skladu sa članom 39. stav 5. i 6. i članom 59. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) propisano da ocjenu opravdanosti izvođenja nužne popravke utvrđuje općinska građevinska inspekcija i kada utvrdi da zbog oštećenja zajedničkih dijelova zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, naložit će upravniku, odnosno etažnim vlasnicima, ako nemaju upravnika izvršenje nužne popravke, uz obavezu etažnih vlasnika da obezbijede finansijska sredstva, kao i da ocjenu prioriteta korištenja budžetskih sredstava za finansiranje i sufinansiranje nužne popravke vrši općinska građevinska inspekcija po službenoj dužnosti ili po zahtjevu upravnika.

Pored prednje navedenog, a obzirom na činjenicu da je predmetna inicijativa upućena i Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ukazujemo da su članom 67. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) propisana prava i dužnosti u vršenju Ministarstva: "b) da prati zakonitost rada subjekta nadzora, c) da pismeno upozori i naloži mjere za otklanjanje nezakonitog rada subjektu nadzora, d) da od subjekta nadzora i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim zakonom traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora," te da je članom 41. stav 1. tačka r) propisana obaveza upravnika: "r) da dostavi Ministarstvu godišnji izvještaj o radu upravnika na obrascu koji propisuje posebnim uputstvom ministar," a koji sadrži i određene finansijske pokazatelje, te da Ministarstvo u okviru propisanih nadležnosti vrši redovne godišnje nadzore nad upravnikom, kao i činjenicu da je članom 21. stav 1. tačka f) Zakona propisano ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravnika: "f) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi da je upravnik nenamjenski raspolagao novčanim sredstvima etažnih vlasnika,".

S poštovanjem,

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. Premijer Vlade Kantona Sarajevo
3. Sekretar Skupštine Kantona Sarajevo
4. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
5. a/a



DIREKTOR