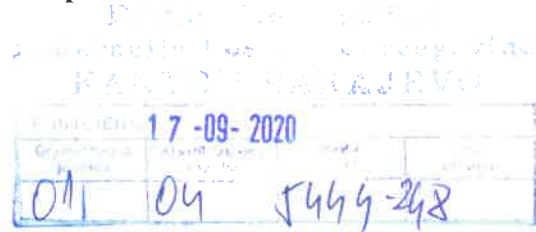




3351 2663

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Cantonal Administration for Inspection Issues



Broj: 14-02-04-01098/20
Sarajevo, Septembar 16. 2020. godine

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

PREDMET: Dopuna odgovora na zastupničku inicijativu broj: 01-04-5444-30/20 od 27.02.2020. godine pokrenutu od strane zastupnice Neire Dizdarević - dostavlja se;

Zastupnica Neira Dizdarević, na 21. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 25.02.2020. godine pokrenula je zastupničku inicijativu koja glasi:

"Molim Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i Kantonalnu upravu za inspekcijske poslove da izvrše nadzor zgrade na adresi Džemala Bijedića 33, na čijem krovu se nalazi reklama "NEOFEN - jači od bolova" i tom prilikom naročito utvrdi:

1. Da li su etažni vlasnici u skladu sa Zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučili o iznajmljivanju i davanju u zakup krova zgrade za postavljanje reklame shodno članu 50. stav (2) tačka p) Zakona?
2. Da li je predstavnik etažnih vlasnika zaključio ugovor ili predložio upravniku zgrade da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodovac zaključi ugovor o iznajmljivanju krova za reklamu, a sve na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika?
3. Da li su sredstva za iznajmljivanje krova uplaćivana na račun zgrade?
4. Da li upravnik iznajmljuje krov trećem licu nakon sklopljenog ugovora sa etažnim vlasnicima ?



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: 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

Na pokrenutu zastupničku inicijativu dostavljen je dana 11.05.2020. godine odgovor u kojem se između ostalog navodi da je nadzor na okolnosti iz zastupničke inicijative pokrenut od strane Sektora za upravljanje i realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti koji organizacijski djeluje unutar Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo.

Nakon što su od strane Ministarstva zaprimljeni zahtjevi za vršenje inspeksijskog nadzora, nadzor je izvršen i od strane kantonalne inspekcije u stambenoj oblasti te dostavljamo

O D G O V O R

Obzirom na činjenicu da je zastupnička inicijativa paralelno dostavljena inspekciji u stambenoj oblasti Kantonalne uprave za inspeksijske poslove i Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, uzimajući u obzir načelo ekonomičnosti postupka kao i zakonske odredbe člana člana 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) kojim su propisana prava i dužnosti Ministarstva u vršenju nadzora, predmetna inicijativa je prosljeđena Ministarstvu odnosno, Sektoru za upravljanje i realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti, da u skladu sa svojim nadležnostima zatraži od subjekata nadzora podatke koji se traže zastupničkom inicijativom i poduzme mjere iz svoje nadležnosti, te dostavi povratnu informaciju inspekciji u stambenoj oblasti radi eventualnog provođenja inspeksijskog nadzora i poduzimanja mjera iz nadležnosti inspekcije u stambenoj oblasti, a o čemu ste obaviješteni našim aktom br: UP-1-14-06/18-19.6-05964/20 od 17.03.2020. godine.

Shodno prednjem, Ministarstvo je izvršilo nadzore, te vezano za predmetnu zastupničku inicijativu Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove uputilo sljedeća tri (3) zahtjeva:

Zahtjev br. 05/03-19-5444-234/20 TD od 15.07.2020. godine, kojim se traži inspeksijski nadzor nad radom bivšeg PEV-a Muratović Nesiba u zgradi na adresi Džemala Bijedića br. 33, a na okolnosti utvrđivanja činjenica da li je isti zaključio ugovor o iznajmljivanju krova zgrade nakon prethodno pribaljene saglasnosti etažnih vplansika u skladu sa članom 54. stav 1. tačka l) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo br. 19/17 i 17/18).

Zahtjev br. 05/03-19-5444-232/20 TD od 15.07.2020. godine, kojim se traži inspeksijski nadzor nad radom PEV-a Korkarić Izeta u zgradi na adresi Džemala Bijedića br. 33, a na okolnosti utvrđivanja činjenica da li je isti zaključio ugovor o iznajmljivanju krova zgrade nakon prethodno pribaljene saglasnosti etažnih vplansika u skladu sa članom 54. stav 1. tačka l) Zakona i kontrolisanja finasijskog stanja sredstava zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava u skladu sa članom 54. stav 1. tačka a) Zakona, obzirom da su sredstva po ugovoru o zakupu zajedničkih dijelova zgrade uplaćivana na račun Korkarić Izeta.

Zahtjev br. 05/03-19-5444-235/20 TD od 15.07.2020. godine, kojim se traži inspeksijski nadzor nad radom upravnika "Sarajevostan" d.o.o. u zgradi na adresi Džemala Bijedića br. 33, a na okolnosti utvrđivanja činjenica da li je isti na Godišnjem izvještaju za 2018. godinu uplatu od 4000,00 KM prikazao u skladu sa članom 46. stav 2. Zakona.



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: 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

Postupajući po naprijed navedenom, ističemo slijedeće:

1. Inspekcijski nadzor nad radom bivšeg predstavnika etažnih vlasnika Muratović Nesiba nije mogao biti proveden iz razloga što isti u momentu podnošenja zahtjeva za inspekcijski nadzor od strane Ministarstva dana 30.07.2020. godine, kao ni u vrijeme podnošenja zastupničke inicijative nije imao svojstvo subjekta inspekcijskog nadzora jer je isti, kako je navedeno i u zahtjevu Ministarstva, bio predstavnik etažnih vlasnika u zgradi na adresi Džemala Bijedića br. 33 do 30.06.2018. godine.

Prednje navedeno utemeljeno je na zakonskim odredbama člana 2. tačka d) Zakona o inspekcijama Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 2/17) kojim je regulisan pojam subjekta nadzora, odredbama člana 66. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br.19/17 i 17/18) kojim su određeni subjekti inspekcijskog nadzora na način da je propisano da: "*nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kao i zakonitog postupanja upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika (u daljem tekstu: subjekt nadzora), vrši Ministarstvo i Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo*" i člana 71. Zakona kojim je propisan prekršaj za predstavnika etažnih vlasnika, a ne i za fizičko lice koje u momentu inspekcijskog nadzora nema svojstvo PEV-a.

Shodno predmetnim zakonskim odredbama kojima su propisani subjekti inspekcijskog nadzora, prozilazi da se Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br.19/17 i 17/18) nigdje nije odredio vezano za postupanje prema fizičkom licu koje je izgubilo svojstvo PEV-a, te zbog toga traženi inspekcijski nadzor nije mogao biti proveden.

Sve naprijed navedeno je u skladu i sa savjetodavnim mišljenjem Kantonalne uprave za inspekcijske poslove br. 14-02-45-02593/20 od 19.06.2020. godine.

O prednjem je informisano Ministarstvo aktom br. UP-1-14-06/18-19.6-05964/20. od 28.08.2020. godine.

2. Inspekcijski nadzor nad radom PEV-a Korkarić Izeta je vođen u premetu br.UP-1-14-06/18-19.6-1987/20.

Tokom provedenog postupka pozvan je PEV Korkarić Izet radi utvrđivanja činjeničnog stanja i sa istim je sačinjen je zapisnik br. UP-1-14-06/18-19.6-19878/20 od 07.09.2020. godine. Predmetnim zapisnikom je konstatovano da je PEV Korkarić Izet dana 31.12.2018. godine sa pravnim licem AN&AD d.o.o. zaključio Ugovor o zakupu krovne površine u zgradi na adresi Džemala Bijedića br. 33, a da prethodno nije na propisan način donijeta odluka etažnih vlasnika o svim bitnim elementima ugovora o iznajmljivanju zajedničkih dijelova zgrade, da etažni vlasnici nisu odlučivali o načinu uplate sredstava po predmetnom ugovoru i načinu raspolaganja istim, kao i da je PEV Korkarić Izet vršio nenamjensko trošenje sredstava uplaćenih kao naknada za iznajmljivanje zajedničkih dijelova zgrade, obzirom da nije imao validnu odluku etažnih vlasnika o namjeni navedenih sredstava i načinu njihovog trošenja, a što je u suprotnosti sa članom 54. stav 1. tačke a). i l). Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo br.19/17 i 17/18), čime je počinjen prekršaj u sticaju, a što je kažnjivo po članu 71. stav 1. tačka c) Zakona.



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: 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

Shodno utvrđenom stanju postupajući inspektor je djelovao izdavanjem prekršajnog naloga za počinjeni prekršaj u sticaju u iznosu od 300,00 KM.

Pored toga, napominjemo da je tokom postupka uvidom u Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa za zgradu na adresi Džemala Bijedića br. 33 u periodu od 03.01.2017. godine do 10. 01.2017. godine donijeta odluka etažnih vlasnika o izdavanju zajedničkih prostorija zgrade (terase zgrade). Predmetnim zapisnikom etažni vlasnici nisu odlučivali o zaključivanju Ugovora o iznajmljivanju zajedničkih dijelova zgrade, o bitnim elementima ugovora o iznajmljivanju zajedničkih dijelova zgrade, načinu uplate sredstava po predmetnom ugovoru i načinu raspolaganja istim. O prednjem je informisano Ministarstvo aktom br. UP-1-14-06/18-19.6-05964/20. od 07.09.2020. godine.

3. Inspeksijski nadzor nad radom upravnika "Sarajevostan" d.o.o. je vođen u predmetu br. UP-1-14-06/18-19.6-19607/20.

Tokom postupka izvršen je uvid u dokumentaciju dostavljenu od strane Ministarstva i to: Izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade-ulaza za ulaz Džemala Bijedića br. 33 za 2018. godinu i Izvod Raiffasen banke-izvod za komitenta br. 14 i sa predstavnikom upravnika "Sarajevostan" d.o.o. Mehmedović Mirsadom je sačinjen zapisnik br. UP-1-14-06/18-19.6-19607/20 od 03.09.2020. godine.

Predmetnim zapisnikom, a na osnovu uvida u Izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade-ulaza Džemala Bijedića br. 33 za 2018. godinu je konstatovano da je upravnik "Sarajevostan" d.o.o. u ostvarenim prihodima, prikazao uplatu u iznosu od 4.000,00 KM kao namjenska uplata. Uvidom u izvod Raiffasen banke-izvod za komitenta br. 14. na dan 16.01.2018. godine, konstatovano je da je na istom naznačena vanredna uplata na ulaz Muratović Nesib, Džemala Bijedića br. 33. bez navođenja podataka o vrsti, opisu izvora sredstava i osnova za uplatu istog. Nadalje, tokom postupka predstavnik upravnika je dala izjavu da upravnik "Sarajevostan" d.o.o. nema informaciju da etažni vlasnici imaju odluku ili ugovor o iznajmljivanju dijela fasade, da nisu zaprimili kopiju ugovora ako je isti zaključen, te da nisu upoznati sa ugovorenim načinom uplate, kako bi mogli pratiti eventualne uplate, kao i da na izvodu Raiffasen banke nije naznačena svrha uplate iznosa od 4.000,00 KM, kao i osnov za uplatu iste.

Shodno prednje navedenom, a uzimajući u obzir odredbe člana 54. stav 1. tačka l) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) kojom je propisana obaveza PEV-a da zaključuje ugovor ili predlaže upravniku zgrade da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika, te odredbu tačke m) istog člana, kojom je propisana obaveza PEV-a da obavještava upravnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova, te izjavu predstavnika upravnika, da nisu upoznati sa iznajmljivanjem zajedničkih dijelova zgrade i zaključenim ugovorom i utvrđeno činjenično stanje i proizilazi da upravnik "Sarajevostan" d.o.o. za uplatu od 4.000,00 KM koja je prikazana na Izvještaju o održavanju zajedničkih dijelova zgrade-ulaza za 2018. godinu za zgradu/ulaz Džemala Bijedića br. 33 nije raspolagao podacima o vrsti i opisu izvora sredstava, kao i osnovu za uplatu iste, te da samim tim nije ni mogao na Godišnjem izvještaju za 2018. godinu prikazati sve podatke za prihod u skladu sa članom 46. stav 2. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18). O



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: 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

prednjem je informisano Ministarstvo aktom br. UP-1-14-06/18-19.6-05964/20. od 07.09.2020. godine.

Shodno svemu naprijed navedenom proizilazi:

- da su etažni vlasnici donijeli odluku o izdavanju zajedničkih prostorija (terase zgrade), kako je navedeno u Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem postpisa za zgradu na adresi Džemala Bijedića br. 33, u periodu od 03.01.2017. do 10.01.2017. godine,
- da su bivši PEV Muratović Nesib i trenutni PEV Korkarić Izet zaključivali ugovore o iznajmljivanju zajedničkih dijelova zgrade, a da prethodno nije, donijeta odluka etažnih vlasnika o svim bitnim elementima ugovora o iznajmljivanju zajedničkih dijelova zgrade, da etažni vlasnici nisu odlučivali o načinu uplate sredstava po predmetnom ugovoru i načinu raspolaganja istim,
- da upravnik "Sarajevostan" d.o.o. nije u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključio ugovor o iznajmljivanju krova za reklamu,
- da je Ugovorom o zakupu krovne površine od 31.12.2018. godine zaključenom između kućnog savjeta koje zastupa ovlašteni PEV Korkarić Izet, ugovoreno da se uplata vrši na račun Korkarić Izeta, a ne na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili na poseban podračun zgrade.

S poštovanjem,

Dostavlja se:

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



Po ovlaštenju direktora
SEKRETAR

Smajk Jagoda



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: 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