



Politička organizacija građana "Naša stranka"
 Branilaca Sarajeva 5/1, 71 000 Sarajevo
 Telefon: 033 408 888; Fax: 033 408 881
 E-mail: nasastranka@nasastranka.ba
 Web: www.nasastranka.ba

ST1

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO

PRIMLJENO: 19-04-2017			
Organizaciona jedinica	Klasifikaciona oznaka	Redni broj	Broj priloga
01			

Sarajevo, 19.04.2016.

Edin Forto
 Zastupnik Naše stranke u Skupštini Kantona Sarajevo

Dostaviti:
 Vlada Kantona Sarajevo
 Skupština Kantona Sarajevo
 n/r, Ana Babić, predsjedavajuća ✓

Poštovani,

U skladu sa članom 151. i 152. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo, Edin Forto, zastupnik Naše stranke u Skupštini Kantona Sarajevo, predlaže slijedeće:

**AMANDMANE NA PRIJEDLOG ZAKONA O
O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE**

Amandman I

Član 2. alineja h) se mijenja i glasi: „Upravnik je pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, fizičko lice – obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama ili fizičko lice – suvlasnik kada zgrada ima manje od 20 stambenih i poslovnih jedinica, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici.

Obrazloženje:

U skladu sa članom 34. Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine, potrebno je predvidjeti rijetke slučajeve u kojima se suvlasnici malih zgrada mogu dogovoriti da uz naknadu ili volonterski, u skladu sa međuvlasničkim ugovorom, upravljanje obavlja jedan od suvlasnika. Ovo je pozitivna praksa iz drugih zemalja, koju predviđa i Federalni zakon kao viši pravni akt.

Amandman II

Član 10. se mijenja i dodaje se novi stav (3):

(3) Ministarstvo je dužno pokrenuti prekršajni postupak protiv suvlasnika koji nisu potpisali ugovor o uzajamnim odnosima u skladu sa ovim članom, izuzev onih suvlasnika koji su ministarstvu ili nadležnoj inspekciji prijavili ovaj prekršaj.

Obrazloženje:

Jedan od najvećih problema sprovođenja zakona u ovoj oblasti je neodgovornost suvlasnika kod potpisivanja ugovora o uzajamnim odnosima etažnih suvlasnika. Potrebno je da za nepoštivanje zakona budu pokrenuti odgovarajući prekršajni postupci.

Amandman III

Član 11. stav (2) se mijenja tako da se riječ „vrijednosti“ zamjenjuje sa „površine“.

Obrazloženje:

Riječ „vrijednosti“ unosi pometnju kada znamo da se radi o suvlasničkom udjelu koji se u ostatku teksta ovog zakona računa po osnovu površine kao jedinog kriterija.

Amandman IV

Član 12. se mijenja i dodaje se stav (2) koji glasi:

(2) Ugovoru o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika pripada prilog „Popis suvlasnika s utvrđenim suvlasničkim udjelima i udjelima u troškovima održavanja“. Potpisom ovog priloga suvlasnici potpisuju ugovor.

Dodaje se stav (3) koji glasi:

(3) Ugovoru o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika pripada prilog „Popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade“, koji popunjava upravnik prilikom preuzimanja zgrade na upravljanje.

Stav (2) postaje stav (4)

Stav (3) postaje stav (5)

Stav (4) postaje stav (6)

Obrazloženje:

Na ovaj način se jasnije propisuje forma međuvlasničkih ugovora, a preuzimajući dokazanu praksu iz Zagreba.

Amandman V

Član 14. stav (1) alineja a) se mijenja i glasi:

a) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito ne smije prouzročiti povredu vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari, koju utvrđuje nadležna općinska inspekcija, koja je dužna podnijeti prekršajnu prijavu u slučaju iste.

Obrazloženje:

Član ne definiše ko je odgovoran da utvrdi povredu vanjskog izgleda zgrade, te ne navodi eksplicitno obavezu pokretanja prekršajnog postupka. Ovim amandmanom se ispravlja ta greška.

Amandman VI

Član 25. stav (3) se briše.

Obrazloženje:

Ne vidi se svrha gomilanja i arhiviranja više hiljada pojedinačnih ugovora u ministarstvu. Ovaj stav nameće nepotrebnu obavezu, kako za ministarstvo, tako za vlasnike i upravnike. Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrada je polje koje je prepušteno privatnom sektoru, a nadležna inspekcija od slučaja do slučaja nek utvrđuje zakonitost djelovanja vlasnika i upravnika. Ako je ovo ministarstvu potrebno u svrhu evidencije, onda se ona može jasno ažurirati na osnovu godišnjeg izvještaja upravnika.

Amandman VII

Član 33 stav (1) se mijenja i glasi:

(1) Zajedničku rezervu čini ostatak sredstava minimalne naknade iz člana 30 stav (2) ovog zakona i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju na osnovu odluke etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika donio sud, s obzirom na predvidive troškove.

Obrazloženje:

Kod uplata u zajedničku rezervu na nejasan način se uvodi kriterij imovinskog stanja etažnih vlasnika što može proizvesti raznolika tumačenja, posebno kod utvrđivanja obaveze plaćanja minimalne

naknade. Ako postoji potreba uvođenja ovog kriterija, onda treba nedvosmisleno pojasniti u članu 65.

Amandman VIII

Član 38. se mijenja i dodaje se stav (4) koji glasi:

(4) Radovima hitne popravke definisane članom 37. stav (2) alineje c), n) i o) upravnik pristupa po osnovu praćenja stanja zgrade. Utvrđivanje potrebe hitnih radova iz navedenih alineja isključiva su odgovornost upravnika.

Stav (4) postaje stav (5)

Stav (5) postaje stav (6)

Obrazloženje :

Razumljivo je da opasnost požara, curenja plina, poplave ili sličnih hitnih pojava prijavljuju oni koji prvi to primijete, bilo da se radi o građanima, suvlasnicima, inspekciji ili medijima. Međutim, stanje fasade, krova, ledenica i snijega na krovu je nešto što upravnik može i mora sam ustanoviti prilikom redovnog održavanja i upravljanja zgradom i u skladu sa svojim iskustvom. Ovim amandmanom se utvrđuje jasna odgovornost kod potencijalne štete po stvari ili život prolaznika,. Upravnik se lako može zaštititi od ove odgovornosti ažurnom primjenom člana 48 stav (2).

Amandman IX

Član 52 se briše.

Obrazloženje:

Ovaj član propisuje nepotrebnu korespondenciju sa ministarstvom, te svima u procesu (vlasnici, upravnici, ministarstvo) nameće dodatnu administraciju. Ugovor sa upravnikom uključuje privatne osobe, koje sklapaju i raskidaju ugovore sa privatnim firmama, a u skladu sa ovim zakonom. Nema potrebe da ministarstvo posreduje u obligacionim odnosima privatnih osoba. Ako neka od strana misli da je prekršen zakon, može obavijestiti nadležnu inpekciju, koja će odrediti dalje postupanje. Radnje propisane ovim članom su suvišne posebno ako se ima u vidu da ministarstvo ne odgovara za vjerodostojnost podataka koji mu se dostavljaju.

Amandman X

Član 59 stav (1) se mijenja i glasi:

(1) Grad i općine na području Kantona Sarajevo su dužni u budžetu svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade. Budžetska sredstva se moraju uklopiti u petogodišnji plan nužnih popravki, koji Grad i općine moraju usvojiti u roku od šest mjeseci od donošenja ovog zakona. Budžetska sredstva ne mogu biti manje od 10% od prihoda lokalne zajednice po osnovu poreza na promet nepokretnosti fizičkih i pravnih lica.

Obrazloženje:

Sadašnji član daje Gradu i općinama fleksibilnost da nužne popravke planiraju „u skladu sa mogućnostima“ što se u praksi nije pokazalo kao efikasan poticaj lokalnim zajednicama da riješe problem mnogih oštećenih zgrada gdje su popravke nužne. Ovim amandmanom se nalaže uvođenje

planiranja i sistematiziranja pristupa ovom problemu. Propisivanjem minimalnog iznosa i vezanjem ovog iznosa na porez od prometa nepokretnosti će doći do sistemskog obnavljanja stambenog fonda što će u doglednoj budućnosti podići kvalitet i vrijednost nekretnina od čega će korist imati cijela lokalna zajednica.

Amandman XI

Član 60. se mijenja i glasi:

Kanton Sarajevo je dužan u budžetu svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade. Sredstva se moraju uklopiti u petogodišnji plan konačne sanacije svih ratnih šteta, koji Kanton mora usvojiti u roku od šest mjeseci od donošenja ovog zakona.

Obrazloženje:

Sadašnji tekst zakona daje Kantonu Sarajevo fleksibilnost da otklanjanje ratnih šteta planira „u skladu sa mogućnostima“. To se u praksi nije pokazalo kao efikasan poticaj, pa ni 20 godina nakon završetka ratnih dejstava ratna šteta još nije sanirana. Krajnje je vrijeme da se napravi konačna procjena i plan saniranja svih ratnih šteta, te da se budžetske stavke uklope u taj plan. Ovaj zakon je idealna prilika da se priča o ratnim štetama konačno privede kraju.

Amandman XII

Član 68. stav (2) mijenja se i glasi:

(2) Ministarstvo je dužno da u roku od 12 mjeseci uspostavi i objavi na interentu ažurnu evidenciju zgrada, koja sadrži ulicu i broj zgrade, općinu na kojoj se zgrada nalazi, spratnost zgrade, broj posebnih dijelova i njihovu korisnu površinu, te podatke o upravniku.

Stav (3) se mijenja i glasi:

(3) Ministarstvo je obavezno pripremiti brošuru u kojoj će na jasan način biti prezentirana prava i obaveze etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika i upravnika i osigurati podjelu ove brošure svim etažnim vlasnicima.

Obrazloženje:

Rok za uspostavljanje ažurne evidencije je logična potreba, posebno imajući u vidu da ovakva evidencija treba biti dostupna javnosti. Evidencija ne mora navoditi ime i prezime predstavnika etažnih vlasnika i dovoljno je da se vidi ko je upravnik, koji onda ima sve ostale potrebne podatke. Kako je nepotrebno da upravnici i etažni vlasnici dostavljaju kopije ugovora u ministarstvo evidencija se može izvesti iz godišnjih izvještaja upravnika.

Ne vidimo svrhu postojanja evidencije predstavnika etažnih vlasnika. Ovo polje je uređeno uzajamnim odnosima etažnih suvlasnika u skladu sa ovim zakonom i nema potrebe da se gomila administracija i nameće dodatni posao za ministarstvo. U slučaju kršenja zakona, nadležna inspekcija i ministarstvo mogu pokrenuti odgovarajuće postupke.

Nepostojanje svijesti o odgovornosti, pogotovo odgovornosti etažnih vlasnika, glavni je razlog nesprovođenja zakona i glavni izvor nesporazuma, koji ministarstvu, inspekciji i sudovima daju više posla nego što bi trebalo. Podizanje svijesti o obavezama svih učesnika u sprovođenju ovog zakona bi uštedilo vrijeme i resurse ministarstvu, građanima i upravnicima.

Amandman XIII

Član 70. stav (1) se mijenja i dodaje se alineja h) koja glasi :

h) ukoliko promjeni vanjski izgled zgrade.

Obrazloženje:

Ovim se vrši usklađivanje sa povredom iz člana 14. stav (1) alineja a) ovog zakona, odnosno definisanje povrede izgleda zgrade u prekršajnom dijelu zakona.

Amandman XIV

Član 73. stav (1) alineja f) se mijenja i glasi:

f) Uputstvo o „zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika“ i uputstvo o „zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa“ iz člana 50 stav (5) ovog zakona.

Dodaje se alineja h) koja glasi:

h) Pravilnik o izradi i ažuriranju evidencije dostupne javnosti putem interneta iz člana 68 stav (2) ovog zakona.

Obrazloženje:

Autor zakona je vjerovatno greškom ispustio jedan od obrazaca pomenutih u tekstu zakona. Izmjena alineje h) ispravlja grešku i koristi tačan naziv kao u pomenutom članu 50 stav (2)

Dodatna alineja h) imenuje i novi podzakonski propis, koji je neophodan kako bi elektronska i javnosti dostupna evidencija putem interneta bila u skladu sa tehnologijama dostupnim javnosti.

S poštovanjem,

[Redacted signature]

Edin Forto

Zastupnik Naše stranke u Skupštini Kantona Sarajevo

