

SGM

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO

SEGMEDINA SRNA BAJRAMOVIĆ

Zastupnica u Skupštini Kantona Sarajevo

Sarajevo, 18.04.2017. godine

PRILJEŽENJE:			
Broj predmeta	Broj predmeta	Broj predmeta	Broj predmeta
01			18-04-2017

KANTON SARAJEVO

SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO

N/r Ana Babić, Predsjedavajuća Skupštine Kantona Sarajevo ✓

VLADA KANTONA SARAJEVO

N/r Elmedin Konaković, Premijer Kantona Sarajevo

PREDMET: Amandmani na Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade KS


Poštovani,

na osnovu člana 151., 152. i 153. Poslovnika o radu Skupštine Kantona Sarajevo, dostavljam amandmane na Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade KS.

Amandmani su prilog ovog dopisa, te se isti stavljaju na razmatranje Skupštini Kantona Sarajevo i Vladi Kantona Sarajevo

Zastupnica SDP BIH u

Skupštini Kantona Sarajevo


Segmedina Srna Bajramović

AMANDMAN br. 1

Član 32. (Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

Članu 32. dodati stavove (5) i (6) koji glase:

(5) Etažni vlasnici snose troškove pripadajućih poreza i doprinosa vezanih za naknadu predstavnika etažnih vlasnika, kao i prinudnog predstavnika etažnih vlasnika koji su regulisani drugim pravnim aktima

(6) Upravnik je dužan izvršiti u ime etažnih vlasnika izvršiti plaćanje pripadajućih poreza i doprinosa vezanih za naknadu predstavnika etažnih vlasnika, kao i prinudnog predstavnika etažnih vlasnika

OBRAZLOŽENJE

U praksi se susreću različiti oblici obračunavanja pripadajućih poreza i doprinosa vezanih za naknadu predstavniku etažnih vlasnika. Smatram da je potrebno članom Zakona jasno definisati ovaj propis

AMANDMAN br. 2

Član 54. stav (1) (Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Članu 54. dodati stav (1) dodati tačku v) koja bi glasila:

v) predstavnik etažnih vlasnika dužan je na zahtjev svakog etažnog vlasnika zatražiti od upravnika sve informacije koje se odnose na upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade

OBRAZLOŽENJE

U praksi mnogi predstavnici etažnih vlasnika ne žele etažnim vlasnicima pribaviti određene informacije od upravnika vezane za upravljanje i održavanje zgrade, stoga smatram da je potrebno dodati ovaj član kako bi se obezbjedila veća transparentnost u radu upravnika i predstavnika etažnih vlasnika, jer je upravnik već članom 41. stav (1) tačke n) i o) obavezan dati predstavniku etažnih vlasnika navedene informacije, a dodavanjem ovog člana osigurat će se da i etažnih vlasnik dobije željene informacije.

AMADMAN br. 3

Član 68. (Prava i dužnosti u vršenju nadzora)

Članu 68. dodati stav (5) koji glasi:

(5) Ministarstvo je dužno obavijestiti etažne vlasnike ukoliko u svome nadzoru utvrdi nepravilnosti u radu upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika, a nepravilnosti se odnose na zgradu gorepomenutih etažnih vlasnika i to obavještenje staviti na vidno mjesto u svakom ulazu zgrade.

OBRAZLOŽENJE

U praksi je Ministarstvo otkrilo mnoge nepravilnosti u radu upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika a da nije obavijestilo etažne vlasnike. Dodavanjem pomenutog člana obezbjedit će se veća transparentnost u radu upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika, u protivnom se prikrivaju protupravna postupanja i onemogućava se etažnim vlasnicima da na osnovu uskraćenih informacija o nepravilnostima reaguju i možda smijene upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika. Dešavalo se da upravnik i predstavnik etažnih vlasnika protupravno otuđe sredstva sa zajedničkog računa zgrade, a da za to etažni vlasnici uopšte ne saznaju, stoga bi gore pomenuti član spriječio takvo postupanje.

AMANDMAN br. 4

Član 10. (Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

Članu 10. dodati stav (3) koji glasi:

(3) Etažni vlasnici su dužni Ugovor o uzajamnim odnosima zaključiti u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

OBRAZLOŽENJE

Članom 353. stav (5) Zakona o stvarnim pravima FBiH određeno je da su etažni vlasnici Ugovor o uzajamnim odnosima zaključiti u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovoga (Zakona o stvarnim pravima FBiH) zakona. Stoga u smislu obaveze usklađivanja kantonalnog zakona sa federalnim Zakonom utvrditi rok za zaključivanje Ugovora o uzajamnim odnosima, iako je rok iz federalnog zakona davno istekao.

AMANDMAN br. 5

Član 19. (Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

Članu 19. dodati stav (3) koji glasi:

(3) Ministar je dužan Pravilnik iz stava (1) donijeti u roku od 30dana

OBRAZLOŽENJE

Obzirom da je omogućeno i fizičkom licu-obrtnik obavljanje poslova upravnika, u cilju što bržeg uvođenja ovog prava potrebno je vremenski ograničiti donošenje pravilnika, kako bi zainteresovani fizička lica-obrtnici u što skorijem roku mogli podnijeti zahtjev da dodjelu rješenja za obavljanje poslova upravnika, u protivnom biće u podređenom položaju u odnosu na druge firme i kršit će mu se prava koja mu omogućava ovaj Zakon.

AMANDMAN br. 6

Član 23. (Određivanje upravnika za prinudno upravljanje)

Članu 23. dodati stavove (6) i (7) koji glase:

(6) Ministarstvo je dužno donijeti pravilnik o načinu odabira upravnika za prinudno upravljanje

(7) Ministarstvo je obavezno voditi računa da se prilikom dodjeljivanja zgrada na prinudno upravljanje vodi računa da svaki upravnik u toku jedne kalendarske godine dobije zgrade čija će korisna površina biti približno ista za sve upravnike kojima su dodijeljene zgrade na prinudno upravljanje.

OBRAZLOŽENJE

Mnoge manje upraviteljske firme se žale na diskriminaciju od strane Ministarstva da im se dodjeljuju male zgrade tj. sa manjom korisnom površinom i da tako pogoduju većim upraviteljskim firmama, stoga smatram da je potrebno dodati gorepomenute stavove kako bi se onemogućilo pogodovanje i omogućila zdrava konkurencija koja omogućava jednak pristup za sve. Stav šest (6) se odnosi na način redoslijeda odabira.

AMANDMAN br. 7

Član 21. (Određivanje upravnika za prinudno upravljanje)

Članu 21. dodati stav (5) i (6) koji glase:

(5) Ministar je dužan odmah, bez odlaganja, donijeti rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika kada se utvrdi bilo koji od razloga za ukidanje rješenja naveden u stavu (1) tačke a) do i)

(6) Ministar je dužan obavijestiti sve etažne vlasnike zgrada objavom rješenja o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika na vidljivom mjestu u ulazima na zgradama gdje je upravnik koji je izgubio rješenje obavljao poslove iz domena ovog Zakona.

OBRAZLOŽENJE

Mnoge neregularnosti, čak i protupravna otuđenja sredstava etažnih vlasnika desila su se, utvrđena su nadzorom Ministarstva, Ministar je izdavao naloge za otklanjanje tih nepravilnosti, međutim dešavalo se kao u slučaju Lares-upravitelj d.o.o. da je Ministar donio čak 9 naloga, a nije ukinuo rješenje za obavljanje poslova upravnika, stoga se ovim stavovima jasno precizira odgovornost Ministra i njegov rad čini još transparentnijim, a etažni vlasnicima omogućava da na vrijeme saznaju informacije o radu upravnika.

AMANDMAN br. 8

Član 53. (Predstavnik etažnih vlasnika)

Članu 53. dodati stavove (5) (6) (7) i (8) koji glase:

(5) Predstavnik etažnik vlasnika, prinudni predstavnik etažnih vlasnika ne može biti uposlenik u upravničkoj firmi.

(6) Upravnici su dužni dostaviti spisak svojih uposlenika Ministarstvu i ažurirati ga mjesečno ukoliko je došlo do promjena u strukturi uposlenih.

(7) Predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika koji nije postupio po jednom (1) nalogu Ministarstva u roku određenom od strane Ministarstva ne može više vršiti funkciju predstavnika etažnih vlasnika i prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

(8) Predstavnik etažnih vlasnika, kao i prinudni predstavnik etažnih vlasnika koji nije postupio po stavu (7) skinut će se sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika, kao i poslove prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

OBRAZLOŽENJE

Zbog sukoba interesa i mogućeg protupravnog pogodovanja onemogućiti da uposlenik u upravničkoj firmi bude predstavnik etažnih vlasnika, kao i prinudni predstavnik etažnih vlasnika. Ostali stavovi mislim da su jasni sami po sebi i da ne zahtjevaju dodatno obrazloženje, a sprečavaju protupravno postupanje PEV-a i štite interese etažnih vlasnika.

AMANDMAN br. 9

Član 22. (Način izbora upravnika)

Članu 22. dodati stav (3) koji glasi:

(3) Izbor upravnika i potpisivanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje su dva odvojena procesa za koja su potrebne dvije odvojene odluke etažnih vlasnika tj. dva različita zapisnika.

OBRAZLOŽENJE

Zbog manipulacije mnogih upravničkih firmi koji su za ova dva odvojena procesa manipulirali sa etažnim vlasnicima i sa jednom odlukom sve rješavali potrebno je posebnim stavom ovu situaciju naglasiti. U nekim situacijama su falsifikovali zapisnik za izbor i prilagali ga tekstu zajedničkog ugovora.
