

516

Zvonko Marić

Sarajevo, 18.04.2017.godina

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
n/r predsjedateljice gđa. Ana Babić

Predmet: Amandmani na prijedlog Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade

Poštovani,

u prilogu Vam dostavljam amandmane na Prijedlog Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

S poštovanjem,

ZASTUPNIK SBB

Zvonko Marić



Handwritten signature or scribble below the redacted area.

**AMANDMANI NA
PRIJEDLOG ZAKONA O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČIM DIJELOVIMA ZGRADE**

AMANDMAN 1

Član 2. tačka h)

„upravnik je **privredno društvo registrovano** za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama“

Član 18. stav (1)

„upravnik je **privredno društvo registrovano** za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama“

U Zakon o stvarnim pravima FBiH **član 34. stav (1)** stoji:

„Za upravnika može biti izabran **jedan ili nekoliko suvlasnika**, a upravljanje može biti povjereno i drugoj **poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi**.“

Kantonalnim zakonom nastoji se ukinuti pravo etažnim vlasnicima da budu upravnici svojih zgrada, iako im to federalni zakon kao viši pravni akt dozvoljava, a **članom**

367. stav (3) to se MORA uskladiti, član glasi:

„**Propisi kantona** koji uređuju korištenje, upravljanje i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada **uskladiće se u roku od 6 mjeseci** sa odredbama ovog zakona.“

Ukoliko bi i ostalo neusklađeno opet federalni Zakon o stvarnim pravima ostaje na snazi kao viši pravni akt, kao i shodno članu **371. stav (3)**:

„U **slučaju kolizije** odredbi ovog zakona sa odredbama drugog propisa **primjenjivat će se odredbe ovog zakona**.“

-neispravno mišljenje ureda za zakonodavstvo Kantona Sarajevo

Ono što može biti predmetom različitih tumačenja u postupku donošenja ovog zakona je da se odredbama člana 34. Federalnog zakona daje fakultativna mogućnost da poslovi upravljanja, pored pravnih lica, mogu biti povjereni i poslovno sposobnim fizičkim licima.

Po ovom pitanju svoj stav zauzeće Skupština, odnosno Vlada Kantona Sarajevo, a nakon obavljene rasprave po nacrtu Zakona.

U gore navedenom mišljenju Ured za zakonodavstvo Vlade KS zaboravlja činjenicu da je Zakon o stvarnim pravima viši pravni akt i da nikakav stav Vlade ili Skupštine Kantona **ne može promijeniti činjenicu** da suvlasnici mogu biti upravitelji svojih zgrada.

AMANDMAN 2

Član 33. stav (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 i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih etažnih vlasnika.

Član 102. stav (1) ZOSPFBIH

„Zajedničku rezervu čine novčani doprinosi koje su etažni vlasnici uplatili na osnovu **odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova**, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika **donio sud** s obzirom na predvidive troškove i **uzimajući u obzir imovinsko stanje svih etažnih vlasnika**. Ovim se ne dira pravo da se posebnim propisima **jedinica lokalne samouprave** odredi minimalni iznos mjesečne naknade po jednom kvadratnom metru stana kako bi se osiguralo nesmetano održavanje zgrada.“

Obrazloženje

Zajedničku rezervu ne čini nikakav ostatak sredstava, niti se to spominje u Zakonu o stvarnim pravima FBiH

ZOSPFBIH je propisao da visinu naknade prevashodno određuju etažni vlasnici, pa ako takve odluke nema, onda sud, pa potom jedinica lokalne samouprave može odrediti minimalan iznos.

Zakon o principima lokalne samouprave u FBiH **član 4. i 5.** jedinice lokalne samouprave su **gradovi i općine nikako kanton.**

„Općina je jedinica lokalne samouprave koja je na osnovu ispunjavanja propisanih kriterija uspostavljena zakonom.“

„Grad je jedinica lokalne samouprave koja predstavlja urbanu, infrastrukturnu cjelinu povezanu svakodnevnim potrebama stanovništva.“

Kanton ovim zakonom želi oteti nadležnosti od općina, a također je **članom 102. ZOSPFBIH** stavljena van snage odluka Ministarstva od 2002. godine o određivanju visine naknade što praktično znači da građani nisu ni dužni plaćati ako etažni vlasnici nemaju svoju odluku, ako sud nije donio odluku, a također općine nisu donijele nikakvu odluku po pitanju visine naknade. Stvorio se pravni vakuum, a **građani već u sudskim parnicama ističu ovaj problem.**

AMANDMAN 3

Član 100. ZOSPFBIH glasi

„ stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve ili opravdano **povećanje**, odnosno **smanjenje** rezerve koju je odredila većina, prema pravilu da pri određivanju rezerve i veličine doprinosa pojedinih suvlasnika treba, osim o predvidivim troškovima, voditi računa i o imovinskom stanju svih suvlasnika;“

Obrazloženje

U kantonalni zakon uvrstiti i ovaj član ZOSPFBIH. Ukoliko se desi da su etažni vlasnici skupili višak sredstava na računu zgrade mogu donijeti odluku da ne uplaćuju jedan vremenski period na zajednički račun zgrade, u praksi obično je slučaj da upravitelji **vole i vrebaju ovakve zgrade** da im na raznorazne načine „isisaju“ ovaj novac sa računa.

AMANDMAN 4

Član 356. ZOSPBIH

„Ako suvlasnici ne sklope ugovor s upravnikom iz člana 355. ovoga zakona, **jedinica lokalne samouprave** odredit će fizičku ili pravnu osobu za obavljanje hitnih popravki na toj nekretnini.“

Član 357. ZOSPBIH

„Ako etažni vlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona **jedinica lokalne samouprave** će na njihov trošak odrediti prinudnog upravnika.“

OBRAZLOŽENJE

Ovo su članovi ZOSPFBIIH koji kao viši pravni akt od kantonalnog zakona daje određene nadležnosti jedinicama lokalne samouprave tj. općinama, a KS ih ovim Zakonom želi doslovno oteti, i zbog ovih činjenica Zakon **i ako bude izglasan apelacijom kod Ustavnog suda FBIIH biće oboren zbog rušenja načela ustavnosti i zakonitosti i proizvest će pravnu nesigurnost**

AMANDMAN 5

Član 53. stav (1) nacarta

„Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko lice koje biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.“

Obrazloženje

U važećem zakonu **članom 65. stav (1) PEV** može biti i **PRAVNO LICE i treba omogućiti i u novom zakonskom rješenju**

„Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko ili pravno lice koje ispunjava uvjete propisane Pravilnikom iz člana 66. ovog Zakona, koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine.

AMANDMAN 6

Prinudno upravljanje

Član 357. stav (1) Zakona o stvarnim pravima FBIIH glasi:

„Ako etažni vlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona **jedinica lokalne samouprave** će na njihov trošak odrediti prinudnog upravnika.“

Obrazloženje

Svako imenovanje prinudnog upravitelja od strane kantonalnog ministarstva od avgusta 2014. godine je protupravno u kome se protupravno omogućilo uzimanje sredstava etažnih vlasnika sa računa zgrada što predstavlja krivično djelo.

Zbog gore pomenutog člana Zakona o stvarnim pravima FBIIH sljedeći članovi koji se spominju u nacrtu su ništavni:

-član 19. stav (2) tačke f) i g)

-član 23.

-član 24. stav (1) tačka c)

-član 42.

-član 62 stav (2)

AMANDMAN 7

Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade

U postojećem kantonalnom zakonu o održavanju član 68. glasi:

„Etažni vlasnici samostalno odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, osiguranju od dopunskih opasnosti i osiguranju od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim osobama i njihovim stvarima.”

Obrazloženje

Ovaj član se ne nalazi u prijedlogu novog Zakona i treba ga vratiti. Upravitelji jako puno manipuliraju sa osiguranjem na način da npr. SARAJEVOSTAN D.D. umjesto posebne odluke etažnih vlasnika o osiguranju po gore navedenom članu zakona, stavljaju član u zajednički ugovor pa to predstavnik etažnih vlasnika potpiše, iako se u ugovoru ne navode uslovi osiguranja, osiguravateljska kuća i slično, a SARAJEVOSTAN d.d. naravno stavi svoju majku kompaniju Triglav osiguranje d.d. kao osiguravatelja mimo volje etažnih vlasnika. Isto to radi OKI UPRAVITELJ koji naprotiv stavi član da on kao upravitelj bira osiguravajuću kuću. Naprotiv OKI UPRAVITELJ prema svjedočenju njegovih bivših radnika naplati osiguranje od štete na zgradi, ali to ne evidentira na računu zgrade jer budući da je račun upravitelja ujedno i račun za sve zgrade na Kantonu Sarajevo, on ima te pare na tom računu ali ih internim knjigovodstvom ne evidentira da ih je vratio na račun.

Potrebno je vratiti ovaj član i izmijeniti ga da glasi:

„Etažni vlasnici samostalno posebnom odlukom koja ne smije biti sastavni dio zajedničkog ugovora odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, osiguranju od dopunskih opasnosti i osiguranju od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim osobama i njihovim stvarima.”

Potom dodati u ovom poglavlju članove:

„Upravitelj je dužan etažnim vlasnicima pribaviti najmanje tri (3) ponude o osiguranju

„Ugovor o osiguranju mora obavezno sadržati:

-uslove osiguranja

-način prijave i naplate štete i slično