

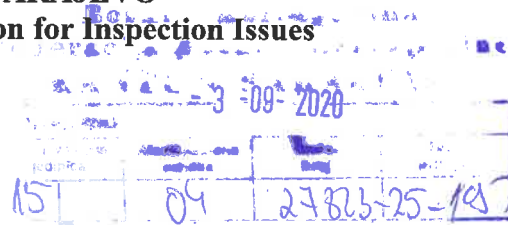
1369

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Kantonalna uprava za inspekcijske
poslove



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Кантонална управа за инспекцијске
послове

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



Broj: 14-02-04-03490/20
Sarajevo, Septembar 01. 2020. godine

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
SARAJEVO
(*Na pažnju, predsjedavajućeg, Mirze Čelika*)

Predmet: *Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-04-27823-25/20 od 28.07.2020. godine postavljenu od strane zastupnice Neire Dizdarević - dostavlja se;*

Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, dana 4.8.2020.godine zaprimila je zastupničku inicijativu postavljenu od strane zastupnice Neire Dizdarević na 27. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 28.07.2020.godine u okviru tačke Dnevnog reda "Poslanička /zastupnička pitanja, inicijative i odgovori, a u skladu sa Poslovníkom Skupštine Kantona Sarajevo koje glasi:

"Da zbog zabrinjavajućeg stanja po pitanju protupožarne zaštite u stambenom sektoru Skupština Kantona Sarajevo na dnevni red narednih sjednica uvrsti tačku dnevnog reda o gore pomenutom problemu, a Ministarstvo unutrašnjih poslova, Ministarstvo prostornog uređenja i Kantonalna uprava za inspekcijske poslove pripremi cjelovitu informaciju o stanju protupožarne zaštite u stambenom sektoru za predloženu tačku dnevnog reda "

U vezi sa pokrenutom inicijativom daje se sljedeći odgovor:



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

Vezano za održavanje PP instalacija i opreme u stambenim zgradama odredbama Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) je propisano sljedeće:

- Održavanje protupožarne opreme u skladu sa članom 29. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) spada u redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade.
- Članom 28. stav 2. Zakona je propisano da "za preduzimanje poslova redovnog upravljanja, etažni vlasnici donose odluku u pismenom obliku, za koju je potrebna saglasnost etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine nekretnine."
- Članom 29. stav 4. Zakona je propisano da "redoslijed radova iz stava 2. ovog člana određuju zakonski propisi tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade"
- Članom 41. stav 1. tačka d) propisana je obaveza upravnika da vrši redovno održavanje, kao hitne i nužne popravke.
- Članom 41. stav 1. tačka k) propisana je obaveza upravnika da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, kao i predvidivih troškova i finansijskog opterećenja u narednoj kalendarskoj godini najkasnije do 31. decembra tekuće godine, uz obavezu da plan za radove koji se odnose na obaveznost ispitivanja i servisiranja opreme, uređaja i instalacija sadrži tačan naziv propisa kojim je to regulisano.
- Članom 54. stav 1. tačka d) Zakona je propisana obaveza predstavnika etažnih vlasnika da dogovara poslove održavanja u skladu sa odlukama etažnih vlasnika.

Odredbom člana 25. Zakona o zaštiti od požara i vatrogastvu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine br. 64/09) je propisano: "Vlasnik ili korisnik građevine i prostora i upravitelj stambenog objekta odgovoran je za zaštitu od požara u tim građevinama, odnosno objektima.

Vlasnik ili korisnik iz stavka 1. ovog članka može ovlastiti pravnu osobu registriranu za obavljanje poslova iz oblasti zaštite od požara koja ima odgovarajuće stručne kadrove i opremu te sredstva za vršenje tih poslova, koja će za njihove potrebe provoditi mjere zaštite od požara, što se vrši zaključivanjem ugovora s tim pravnim osobama. Za provođenje mjera zaštite od požara u višekatnim građevinama - stambenim objektima, može se ovlastiti upravitelj stambenog objekta, u skladu s odgovarajućim propisom kantona."

Pored toga, u periodu do 25.10.2019. godine u primjeni je bilo Mišljenje br. 05/03-23-3165/18-pz-1 od 09.03.2018. godine koje je u skladu sa svojim ovlaštenjima iz člana 67. stav 1. tačka a) Zakona izdalo Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, a vezano za postupanje upravnika po pitanju nabavke i servisiranja protupožarne opreme u stambenim zgradama, kao i za nedoumice koje se odnose na lift, gromobran, napon struje i slično.



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

U predmetnom Mišljenju se između ostalog navodi sljedeće:

- tačka 4. : *"Nalog upravniku za nabavku PP opreme i potrebna ispitivanja, daje predstavnik etažnih vlasnika, a u skladu sa odredbama iz člana 54. Zakona i u skladu s odlukom etažnih vlasnika."*
- tačka 5. : *"Upravnik zgrade nema pravo trošiti sredstva etažnih vlasnika bez saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika."*
- tačka 6. : *"Upravnik nema pravo samoinicijativno, bez otvorenog naloga i saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika vršiti bilo kakvu nabavku pa tako ni nabavku PP opreme i potrebna ispitivanja."*
- tačka 7. : *"Ukoliko su etažni vlasnici formirali zajedničku rezervu (akumulaciju sredstava) bilo na zajedničkom računu upravnika ili na vlastitom podračunu etažnih vlasnika i ako je predstavnik etažnih vlasnika izdao nalog za postupanje prema upravniku ili na vlastitom podračunu etažnih vlasnika i ako je predstavnik etažnih vlasnika izdao nalog za postupanje prema Upravniku, a ovaj to ne učini, onda odgovornost za posljedice neodržavanja zajedničkih dijelova zgrade snosi Upravnik."*

Inspekcija u stambenoj oblasti tokom vršenja inspekcijskih nadzora nad upravnicima po pitanju redovnog servisa protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi, postupajući u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) i Mišljenjem Ministarstva br. 05/03-23-3165/18-pz-1 od 09.03.2018. godine je konstatovala da upavnici nisu vršili redovno održavanje po navedenim pitanjima iz razloga što etažni vlasnici nisu imali sredstava na podračunima zgrade za obavljanje potrebnih servisiranja. Pored toga u zgradama u kojima su računi bili pozitivnog finansijskog salda, odnosno gdje su etažni vlasnici imali akumulirana sredstva u zajedničkoj rezervi, upravnicu nisu vršili potrebna servisiranja iz razloga što nisu imali nalog i saglasnost predstavnika etažnih vlasnika za trošenje sredstava u navedene svrhe i pored toga što su upozoravali predstavnike etažnih vlasnika na zakonske obaveze.

U vezi navedenog na sastanku predstavnika Kantonalne uprave za inspekcijske poslove i Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša kantona Sarajevo, Sektor za upravljanje i realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti koji je održan dana 25.09.2019. godine iznesena je problematika po pitanju servisiranja PP instalacija i PP opreme i redovnog tehničkog pregleda lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole. Predstavnicima Ministarstva je ukazano i na predmetno Mišljenje i stručno uputstvo koje su izdali, a po kom su postupali upavnici. Predstavnici Ministarstva su preuzeli obavezu da razmotre predmetna pitanja, te je shodno istom Ministarstvo izdalo Stručno objašnjenje br. 05/03-23-13687-4/19-pz od 25.10.2019. godine u kom se navodi sljedeće:

- Upravnici su dužni u godišnjim planovima održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade/ulaza, planirati sve radove, usluge i troškove koji proizilaze iz obaveza pripisanih navedenim Zakonom, kao i sve radove, usluge i obaveze propisane drugim zakonima i propisima.



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

- Navedenim zakonom nije propisano da Predstavnik etažnih vlasnika daje nalog upravniku za bilo koje radove ili usluge, pa ni za radove i usluge koji su propisani drugim zakonima i propisima.

- Ukoliko su godišnjim Planom održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade/ulaza planirani troškovi, koji proizilaze iz obaveza propisanih drugim zakonima i propisima, i ukoliko na podračunu zgrade/ulaza ima dovoljno sredstava, upravnik je dužan, bez naloga PEV-a, obavljati radnje redovnog održavanja koje su propisane drugim zakonima i propisima.

- Ukoliko na podračunu zgrade/ulaza nema dovoljno sredstava, za obavljanje radnji redovnog održavanja, koje su propisane drugim zakonima i propisima, upravnik je dužan o tome obavjestiti etažne vlasnike, zatražiti da obezbjede potrebna sredstva i upcoriti na moguće posljedice ako se navedene radnje ne izvrše.

- Pitanaja iz prethodnih tačaka 3. i 4. trebaju biti ragulisana ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika.

- Nabavka propupožarnih aparata i drugih zajedničkih dijelova zgrade, prema navedenom Zakonu, ne spada u redovno održavanje, nije obaveza upravnika i nije predmet regulisanja ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika. Upravnik sa etažnim vlasnicima može ova pitanja regulisati posebnim aktom.

- Davanjem ovog stručnog objašnjenja prestaje da važi mišljenje broj 05/03-23-3165/18-pz-1 od 9.3.2018. godine.

Postupajući u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) i stručnom objašnjenju Ministarstva br. 05/03-23-13687-4/19-pz od 25.10.2019. inspekcija u stambenoj oblasti je u pojedinačnim slučajevima vršila nadzor nad upravnicima po pitanju izrade i dostave prijedloga godišnjih planova i sadržaju istih, odnosno da li su upavnici u godišnjim planovima planirali servisiranje PP instalacija i opreme i shodno tvrđenom činjeničnom stanju poduzimala Zakonom propisane mjere. Radi utvrđenih nepravilnosti u periodu od novembra 2019. do jula 2020. godine inspekcija u stambenoj oblasti je upravnicima i odgovornom licima upravnika izdala osam (8) prekršajnih naloga u ukupnom iznosu od 12.200,00 KM i podnesen je jedan (1) zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka nadležnom sudu.

Pored toga napominjemo da je Kantonalna uprava za inspeksijske poslove vezano za zastupničke inicijative sa 18. i 25. Radne sjednice Skupštine koje su su odnosile na nadzor nad upravnicima u pojedinim zgradama po pitanju popravke i redovnog servisa PP instalacija i PP aparata Skupštini Kantona Sarajevo dostavila detaljne odgovore o utvrđenom činjeničnom stanju i poduzetim mjerama.

Pored naprijed navedenog posebno ističemo sljedeće:

- Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo u skladu sa odredbama člana 67. stav 1. tačke b) i d), Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) prati zakonitost rada upravnika, te ima ovlaštenja da od subjekta nadzora traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora, te da pored toga vrši redovne godišnje nadzore nad radom istih i u skladu sa izvještajima koji upavnici dostavljaju Ministarstvu raspolaže informacijama o stanju protupožarne zaštite u stambenom sektoru.



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

- Pitanje protupožarne zaštite detaljno je regulisano Zakonom o zaštiti od požara i vatrogastvu ("Službene novine Federacije BiH", broj: 64/09), kojim su jasno propisane obaveze servisiranja PP instalacija i opreme kao i organi koji vrše nadzor nad primjenom istog.

Shodno naprijed navedenom, a uzimajući u obzir činjenicu da Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) nije propisano vršenje nadzora u segmentu protupožarne zaštite u stambenim zgradama, te odredbe člana 25. i 150. Zakona o zaštiti od požara i vatrogastvu ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine br. 64/09), kao lex specialis zakona, smatramo da je nadzor u segmentu protupožarne zaštite u stambenim zgradama u primarnoj nadležnosti Inspektorata za zaštitu od požara pri Ministarstvu unutrašnjih poslova Kantona Sarajevo.

S poštovanjem,

Dostaviti:

1. Predsjedavajućem Skupštine KS
2. Sekretaru Skupštine KS
3. Sekretaru Vlade KS
4. Arhiva



DIREKTOR

Fahir Halilović



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