

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo komunalne privrede,
infrastrukture, prostornog uređenja,
građenja i zaštite okoliša



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Министарство комуналне привреде,
инфраструктуре, просторног уређења,
грађења и заштите околиша

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Communal Economy, Infrastructure,
Physical Planning Construction and
Environmental Protection

Broj: 05/03-19-22801-59-203/21
Sarajevo, 30.09.2021. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
n/r predsjedavajući Skupštine KS

PREDMET: Odgovor na zastupničku inicijativu zastupnice Neire Dizdarević

Dana 10.06.2021. godine Sektor za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimio je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupničku inicijativu zastupnice Neire Dizdarević, koju je uputila ovom Ministarstvu na 37. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 31.05.2021. godine. Zastupnička inicijativa glasi:

"Zbog molbe mnogih etažnih vlasnika da mogu sklapati ugovore o djelu sa fizičkim licima koji nemaju registrovan obrt odnosno djelatnost putem upravitelja/upravnika, a što je iz prethodne prakse upravitelja i etažnih vlasnika jasno uočeno i za mnoge etažne vlasnike predstavlja jeftiniji i kvalitetniji način obavljanja održavanja zgrade molim da se shodno Zaključku Skupštine Kantona Sarajevo broj 01-04-39939-4/20 od 03.11.2020. godine uputite novi nalog upravicima kao pojašnjenje da je intencija Skupštine Kantona Sarajevo i mene kao inicijatora navedenog Zaključka bila da se omoguće sklapanje Ugovora o djelu sa fizičkim licima koji nemaju registrovan obrt odnosno djelatnost jer su mnogi etažni vlasnici sami čistili svoje ulaze i izvršavali druge poslove održavanja, s napomenom da se to donosi donošenjem odluke putem zapisnika.

Shodno članu 35. Zakona o stvarnim pravima FBiH (Službene novine Federacije BiH broj 66/13 i 100/13) kao višim pravnim aktom pravni položaj upravnika/upravitelja jeste da je upravnik nalogoprimalac suvlasnika tj. etažnih vlasnika, pa se na njegova prava, dužnost i prestanak njegovih ovlaštenja primjenjuju odgovarajuća pravila o nalogu što obavezuje upravnika da po odluci etažnih vlasnika sklopi ugovor o djelu sa željenim fizičkim licem, što



web: <http://mki.ks.gov.ba>
e-mail: mki@mki.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-086,
Fax: + 387 (0) 33 562-177

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



se na primjer već radi sa predstavnicima etažnih vlasnika i što jasno ukazuje da nema zakonske prepreke.

Da je gore pomenuta intencija tačna citiram dio obrazloženja pomenutog Zaključka:

'Da upravnici/upravitelji postupaju po vlastitom nahodjenju govore mnogobrojni inspeksijski nadzori poput nadzora akt Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša broj 05/01-05-43190-355/19 u kojem je utvrđeno da čak upravnici poslove domara koji ne potpadaju pod redovno održavanje, a odvijaju se na osnovu volje etažnih vlasnika kada predstavnik etažnih vlasnika direktno angažuje fizičko lice i to bez kooperantskog ugovora dok u drugim prilikama to etažnim vlasnicima ne dozvoljavaju bez ikakvog valjanog objašnjenja. Brojni su primjeri postupanja upravnika sa dvostrukim aršinima i smatram da se ovim zaključkom ta nepravda treba ispraviti.'

Ljubazno molim da izvršite i ostale dvije tačke iz Zaključka broj 01-04-39939-4/20 od 03.11.2020. vezano za izmjenu podzakonskog akta i informisanja javnosti."

ODGOVOR:

Skupština Kantona Sarajevo je na sjednici održanoj dana 03.11.2020. godine donijela Zaključak broj: 01-04-39939-4/20, kojim se tačkom 1. obavezuje Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša da naloži svim upravnicima da nakon usvojene odluke etažnih vlasnika o izboru fizičkog ili pravnog lica na pojedinim poslovima redovnog ili vanrednog održavanja zgrade potpišu kooperantski ugovor sa izabranim fizičkim ili pravnim licem koji je registrovan za obavljanje određene djelatnosti i koji ima zaposlene kvalifikovane izvršioce.

Tačkom 2. obavezuje se Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša da izvrši izmjenu i dopunu člana 5. stav (1) tačka g) Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 30/17) kojim će biti obavezujuće da nakon odluke etažnih vlasnika o izboru fizičkog ili pravnog lica na pojedinim poslovima redovnog ili vanrednog održavanja zgrade potpišu kooperantski ugovor sa izabranim fizičkim ili pravnim licem koji je registrovan za obavljanje određene djelatnosti i koji ima zaposlene kvalifikovane izvršioce. Rok za izvršenje Zaključka je mjesec dana.

Ministarstvo je postupilo po naprijed navedenom zaključku na način da je izvršilo izmjenu i dopunu člana 5. stav (1) tačka g) Pravilnika, tako da je ministar dana 22.01.2021. godine donio Pravilnik o izmjeni pravilnika uvjetima za za obavljanje poslova upravnika i isti je objavljen u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“, broj 7/21.

Imajući u vidu inicijativu zastupnice Neire Dizdarević, ovo Ministarstvo ističe da ne može djelovati mimo zakonskih okvira i izdavati naloge koji nemaju svoje uporište u zakonskim i podzakonskim aktima, te na taj način ugroziti zajedničku imovinu etažnih vlasnika. Sve drugo bi za sobom povuklo niz pitanja koja bi se i sama nametnula, a neka od njih su:

- ako je navedenim članom izmijenjenog Pravilnika propisano da se potpisuju kooperantski ugovori sa izabranim fizičkim ili pravnim licem koji je registrovan za obavljanje određene djelatnosti i koji ima zaposlene kvalifikovane izvršioce, koji je pravni osnov da Ministarstvo



uputi nalog upravicima da se omogući sklapanje ugovora o djelu sa fizičkim licem koje nema registrovan obrt;

- s obzirom da u radove redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade spadaju svi radovi održavanja, pa i oni koji traže stručna, kvalifikovana i ovlaštena lica, na temelju kojeg pravnog osnova i ko će kompetentno odlučiti koji su to poslovi koje bi fizičko lice moglo, odnosno ne bi moglo izvoditi ukoliko nema registrovan obrt i kvalifikovane izvršioce;
- ko bi nadzirao radove, kvalitet i stručnost izvedenih radova, i za isto odgovarao, ako te radove izvodi fizičko lice bez kvalifikacija;
- ko bi garantovao za izvedene radove ako je izvođač fizičko lice bez registrovanog obrta;
- podsjećamo da je izmijenjenim Pravilnikom definisano da upravnik potpiše kooperantski ugovor sa fizičkim ili pravnim licem, a da ovlaštene institucije izdaju odobrenja za rad za određene vrste poslova navedene u registraciji, te se postavlja pitanje ko bi izvršio kvalifikaciju fizičkog lica, te ko isto provjerava i na osnovu kojih kriterijuma;
- **ko je odgovoran ukoliko, na osnovu donesene odluke etažnih vlasnika da se radovi na elektroinstalacijama, instalacijama vodovoda i kanalizacije, tehničkim uređajima i drugom, povjere fizičkom licu bez obrta i kvalifikacija i s njim upravnik potpiše ugovor o djelu, to fizičko lice, zbog nestručnosti, izazove havariju na zgradi;**
- kao i sva druga pravna i tehnička pitanja koja se u ovom momentu ne mogu sagledati, a koja bi se u toku primjene mogla problematizirati;

S poštovanjem,

Obradila: Mediha Makota, stručni sa

Kontrolisala: Amela Petrinić, pomoć

Dostavljeno :

1. **Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo**
2. **Služba za skupštinske poslove**
3. **Stručna služba Vlade Kantona Sarajevo**
4. **Evidencija**
5. **a/a**



web: <http://mki.ks.gov.ba>
e-mail: mki@mki.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-086,
Fax: + 387 (0) 33 562-177
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

