



1839

Broj: 14-02-04-04787-2/21  
Sarajevo, Juli 19. 2022. godine

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**KANTON SARAJEVO**

Datum: 21-07-2022	
15	Klasifikaciona oznaka: 04
	33229-125

**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO**  
(Na pažnju predsjedavajućeg Elvedina Okerića)

**PREDMET:** *Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-04-33229-35/21 od 15.09.2021. godine pokrenutu od strane zastupnice Neire Dizdarević, dostavlja se;*

**VEZA:** *Zastupnička inicijativa broj: 01-04-33229-35/21 od 15.09.2021. godine i naš akt broj: 14-02-04-04787-1/21 od 04.10.2021. godine*

Vašim aktom broj i datum veze, zaprimljen dana 17.09.2021.godine, dostavili ste na nadležno postupanje Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo zastupničku inicijativu koju je pokrenula zastupnica Neira Dizdarević a koje glasi:

*"Molim Ministarstvo i KUIP da izvrše nadzor nad radom upravnika, predstavnika etažnih vlasnika i vlasnika podzemnih garaža na adresama Džemala Bijedića 279B, 279C, Džemala Bijedića 279D, 279E, Džemala Bijedića 279K, 279L, te provjerite postupanje upravnika po pitanju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika shodno članu 41. stav (1) tačka c) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br: 19/17 i 17/18), postupanje predstavnika etažnih vlasnika i njegovo praćenje promjena etažnog vlasništva i promjene na zajedničkim dijelovima zgrade shodno članu 54. stav (1) tačka c), kao i postupanje etažnih vlasnika u vezi obaveze dostavljanja dokaza o etažnom vlasništvu shodno članu 50. stav (9), a naročito etažnog vlasnika Bulevar d.o.o. i pri tome provjerite da li je etažni vlasnik Bulevar d.o.o. prijavio sve svoje garaže. Molim da provjerite da li su upravitelji na pomenutim adresama etažnim vlasnicima ispostavili račune sa visinom mjesečne naknade od 0,38 KM/m2 budući da podzemne garaže imaju lift, te da li se vrši održavanje lifta od strane upravnika, odnosno da li su sa zgradama iznad zaključeni zajednički ugovori shodno članu 17. Zakona"*

U odnosu na navedenu zastupničku inicijativu u prilogu Vam dostavljamo Informaciju Inspektorata urbanističko-građevinske, ekološke, stambene i ekološke inspekcije.  
S poštovanjem,

*Dostavlja se:*

- 1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo*
- 2. Premijer Vlade Kantona Sarajevo*
- ③ Sekretar Skupštine Kantona Sarajevo*
- 4. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo*
- 5. a/a*



ć



**Inspektorat urbanističko-građevinske, stambene i ekološke inspekcije**

**Broj:** UP-1-14-06/19-19.6-18983/21

**Sarajevo,** Juli 13. 2022. godine

**PREDMET: Informacija, dostavlja se;**

Inspektorat urbanističko-građevinske, stambene i ekološke inspekcije Kantonalne uprave za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, aktom broj 14-02-04-04787/21-1 od 20.09.2021.godine, zaprimio je zastupničku inicijativu koju je zastupnica Neira Dizdarević uputila na nastavku 41. Radne sjednice Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 13.09.2021. godine, a koja u bitnom glasi:

*"Molim Ministarstvo i KUIP da izvrše nadzor nad radom upravnika, predstavnika etažnih vlasnika i vlasnika podzemnih garaža na adresama Džemala Bijedića 279B, 279C, Džemala Bijedića 279D, 279E, Džemala Bijedića 279K, 279L, te provjerite postupanje upravnika po pitanju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika shodno članu 41. stav (1) tačka c) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br: 19/17 i 17/18), postupanje predstavnika etažnih vlasnika i njegovo praćenje promjena etažnog vlasništva i promjene na zajedničkim dijelovima zgrade shodno članu 54. stav (1) tačka c), kao i postupanje etažnih vlasnika u vezi obaveze dostavljanja dokaza o etažnom vlasništvu shodno članu 50. stav (9), a naročito etažnog vlasnika Bulevar d.o.o. i pri tome provjerite da li je etažni vlasnik Bulevar d.o.o. prijavio sve svoje garaže. Molim da provjerite da li su upravitelji na pomenutim adresama etažnim vlasnicima ispostavili račune sa visinom mjesečne naknade od 0,38 KM/m2 budući da podzemne garaže imaju lift, te da li se vrši održavanje lifta od strane upravnika, odnosno da li su sa zgradama iznad zaključeni zajednički ugovori shodno članu 17. Zakona".*

Shodno zastupničkoj inicijativi i prvom odgovoru KUIP-e od septembra 2021. godine informišemo slijedeće:

Vežano za predmetnu zastupničku inicijativu Inspektorat urbanističko-građevinske, stambene i ekološke inspekcije Kantonalne uprave za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, dana 19.04.2022. godine, zaprimio je Zahtjev za inspekcijski nadzor Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, Sektor za upravljanje i realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti, akt broj 05/03-19-33229-168/21-ab od 08.04.2022. godine, a zahtjevom je zatražen inspekcijski nadzor nad radom upravnika, predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika zgrade garaže Džemala Bijedića 279B, 279C, 279D, 279E i Džemala Bijedića 279K i 279L.

U zahtjevu za inspekcijski nadzor je navedeno da je Ministarstvo postupajući po predmetnoj zastupničkoj inicijativi zatražilo očitovanje od upravnika "OKI UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo i Babić Haruna, predstavnika etažnih vlasnika, te da je uvidom u podatke sa kojima raspolaže

Ministarstvo i poređenjem sa dostavljenom dokumentacijom, konstatovano da upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo u evidenciji etažnih vlasnika garaže na adresi Džemala Bijedića 279B,279C,279D, 279E ima 350 etažnih vlasnika, dok je na Zapisniku o izboru upravnika i predstavnika etažnih vlasnika evidentirano 389 etažnih vlasnika, a što je u odnosu na evidenciju upravnika 39 više etažnih vlasnika, a da u evidenciji etažnih vlasnika garaže Džemala Bijedića 279K i 279L, ima 274 etažna vlasnika, dok je na Zapisniku o izboru upravnika i predstavnika etažnih vlasnika evidentirano 310 etažnih vlasnika, što je u odnosu na evidenciju upravnika 36 više etažnih vlasnika, iz čega proizilazi:

- da upravnik shodno članu 41. stav (1) tačka c) Zakona ne vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika, što je u smislu ovog Zakona prekršaj upravnika propisan članom 70. stav (1) tačka i),
- da predstavnik etažnih vlasnika ne izvršava obaveze propisane članom 54. stav (1) tačka n) Zakona, što je u smislu ovog Zakona prekršaj predstavnika etažnih vlasnika propisan članom 71. stav (1) tačka c).

Pored toga, u zahtjevu Ministarstva je navedeno da, prema informaciji upravnika, etažni vlasnici nisu u skladu sa članom 17. Zakona zaključili Ugovor o zajedničkim dijelovima, što je u smislu ovog Zakona prekršaj etažnih vlasnika propisan članom 69. stav (1) tačka b), kao i da se u skladu sa prednje navedenim izvrši inspeksijski nadzor nad radom upravnika, predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika garaža Džemala Bijedića 279B,279C,279D, 279E i Džemala Bijedića 279K i 279L.

Inspektor u stambenoj oblasti Kantonalne uprave za inspeksijske poslove Kantona Sarajevo je u skladu sa navedenim zahtjevom Ministarstva, po službenoj dužnosti izvršio inspeksijski nadzor nad radom upravnika "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo. Inspeksijskim postupkom u cilju zaštite javnog i privatnog interesa, te efikasnosti i ekonomičnosti postupka, obuhvaćen je nadzor nad radom redovnog upravnika "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo na adresama Džemala Bijedića kompleks garaža 279B,279C,279D, 279E i Džemala Bijedića kompleks garaža 279K i 279L.

U momentu inspeksijske kontrole predočeni su materijalni dokazi odnosno spisak /evidencija etažnih vlasnika za adresu Džemala Bijedića 279K, 279L – Garaže i Spisak /evidencija etažnih vlasnika za adresu Džemala Bijedića 279 B, C, D, E – Garaže, utvrđeno je da upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo u evidenciji etažnih vlasnika garaže na adresi Džemala Bijedića 279K,279L, ima upisana 274 etažna vlasnika, a na adresi Džemala Bijedića 279B,279C,279D,279E ima upisanih 350 etažnih vlasnika, a ovlašteno lice upravnika dalo je izjavu: "*Upravnik OKI-UPRAVITELJ d.o.o. Sarajevo trenutnu evidenciju garažnih mjesta vodi u skladu sa dostavljenim podacima od strane investitora, Bulevar d.o.o. Kiseljak, a podatke smo dobili putem e-maila od strane imenovanog, a što je u skladu sa članom 61. stav (3) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima ("Službene novine Kantona Sarajevo, br. 19/17 i 17/18). Kada dobijemo fotokopiju Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika od Ministarstva ili PEV-a, odmah ćemo pristupiti kontroli spiska etažnih vlasnika i ažuriranju istog, a novi spisak ćemo dostaviti Inspektoratu, kao dokaz da smo postupili u skladu sa članom 41. stav (1) tačka c) Zakona, kao i da upravnik nije upozoren od strane Ministarstva ili drugih lica o neregularnostima sa evidencijom etažnih vlasnika.*"

Također, u momentu inspeksijske kontrole ovlašteno lice upravnika je predočilo pismenu informaciju u kojoj je u bitnom navedeno: da je OKI-UPRAVITELJ d.o.o. Sarajevo izabrani upravnik na oba garažna kompleksa od 01.08.2021. godine, da su etažni vlasnici izvršili izbor upravnika i ovlaštenog predstavnika etažnih vlasnika, te da je investitor dostavio podatke o etažnim vlasnicima garažnih mjesta u skladu sa članom 61. stav (3) Zakona, da je na osnovu dostavljene evidencije investitora izvršeno zaduženje garažnih mjesta, a da predstavnik etažnih vlasnika nije dostavio Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika, te da iz tog razloga upravnik nije

mogao utvrditi neslaganje broja garažnih mjesta sa spiska koji je dostavljen od strane investitora i Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika.

U momentu inspekcijske kontrole ovlašteno lice upravnika je upoznato sa činjenicom da je upravnik u skladu sa članom 43. i 44. Zakona obavezan da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade te da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje i da o tome sačini zapisnik, te je shodno tome od upravnika zatražen zapisnik o pregledu stanja zajedničkih dijelova zgrade u ostavljeno roku.

Uvidom u dostavljeni zapisnik o stanju zgrade Džemala Bijedića 279 B, C, D, E utvrđeno je da je upravnik evidentirao 350 garažnih prostora, a za adresu Džemala Bijedića 279K, 279L evidentirao je 274 garažna prostora.

Obzirom na izjavu da upravnik "OKI- UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, trenutnu evidenciju garažnih mjesta vodi u skladu sa dostavljenim podacima od strane Investitora "Bulevar" d.o.o. Sarajevo, kao i činjenicu da je upravnik u skladu sa članom 41. stav (1) tačka c) i 41. stav (1) tačke g) i h), obavezan da vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika za zgradu, te da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade i da za svaku novopreuzetu zgradu Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačini zapisnik o stanju zgrade, vezano za član 43. i 44. Zakona, a na osnovu kog upravnik vrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade te sačinjava zapisnik koji obavezno sadrži godinu izgradnje zgrade, broj etaža ispod prizemlja, prizemlje i iznad prizemlja, broj stanova, broj samostalnih poslovnih prostorija, broj samostalnih garaža i samostalnih garažnih mjesta, zaključeno je da obrazloženje upravnika nije opravdano, naročito iz razloga što je članom 61. stav (3) Zakona, propisano da vlasnik novoizgrađene zgrade dostavlja upravniku podatke o korisnicima odnosno etažnim vlasnicima prodatih stanova i drugih samostalnih prostorija u vrijeme predaje zgrade na upravljanje, dakle, a ne i podatke o etažnim vlasnicima prostorija koje u tom momentu nisu prodane, te na osnovu prednjeg proizilazi da je upravnik obavezan da vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika zgrade u skladu sa članom 41. stav (1) tačka c) Zakona.

U skladu sa prednje konstatovanim činjeničnim stanjem za utvrđene nepravilnosti postupajući inspektor je djelovao izdavanjem prekršajnog naloga upravniku i odgovornom licu upravnika "OKI- UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo.

Ističemo da postupajući inspektor u stambenoj oblasti, s ciljem zaštite javnog i privatnog interesa, kao i efikasnosti i ekonomičnosti postupka, iz objektivnih razloga a naročito zbog obimnog broja etažnih vlasnika garaža, a kojih je prema nezvaničnoj evidenciji upravnika za adresu Džemala Bijedića 279 B, C, D, E evidentirano 350 etažnih vlasnika garažnih prostora, dok je za adresu Džemala Bijedića 279K, 279L evidentirano 274 etažna vlasnika garažnih prostora, nije mogao sprovesti inspekcijski nadzor nad radom predstavnika etažnih vlasnika na okolnosti postupanja shodno članu 54. stav (1) tačka n) Zakona, a kojim je propisano da predstavnik etažnih vlasnika dostavlja upravniku kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju, a ukoliko to etažni vlasnici nisu učinili lično, iz razloga što bi tada prevashodno trebalo utvrditi da li su etažni vlasnici dostavili predstavniku etažnih vlasnika dokaze o vlasništvu, kao i inspekcijski nadzor nad etažnim vlasnicima na okolnosti zaključivanja ugovora o zajedničkim dijelovima zgrade.

*Inspektor u stambenoj oblasti*

*Emina Maksumić-Mujčinović*