



Broj: 05/03-04-2435-80/23
Sarajevo, 28.02.2023. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
n/r Predsjedavajućeg Skupštine

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje (Inicijativu) zastupnice Danijele Kristić - dostavlja se
Veza: Akt Skupštine Kantona Sarajevo broj: 01-04-2435-32/23 od 07.02.2023. godine

Dana 13.02.2023. godine Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupničko pitanje zastupnice Danijele Kristić, u skladu sa članom 213. stav 1. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo.

Zastupničko pitanje (Inicijativa) glasi:

“Na osnovu zahtjeva etažnih vlasnika molimo da izvršite nadzor nad radom upravnika “SARAJEVOSTAN” d.o.o. Sarajevo na adresi Kolodvorska broj 3 gdje su etažni vlasnici donijeli odluku da pravno lice “Worker-elevator inženjering” preuzme održavanje liftova na pomenutoj adresi, a što “SARAJEVOSTAN” d.o.o. Sarajevo kao upravnik odbija izvršiti.

Upravnik postupa suprotno članu 50. stav (1) tačka c), a sve u vezi sa članom 29. stav (2) tačka k) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (“Službene novine Kantona Sarajevo” broj 19/17 i 18/17).

Upravnik je postupio i suprotno nalogu Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo broj 05/03-19-1972/21 od 22.01.2021. godine, a sve u suprotnosti sa Zaključkom Skupštine Kantona Sarajevo broj 01-04-39939-4/20 od 03.11.2020. godine.

Upravnik je također postupio suprotno članu 35. stav (1), te članu 97. stav (1) i (3) Zakona o stvarnim pravima (“službene novine” FBiH 66/13) ?”

ODGOVOR

Po naprijed navedenom zastupničkom pitanju Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo dostavlja odgovor kako slijedi:



U zastupničkoj inicijativi (pitanju) se na osnovu navedenih neusklađenosti sa ispravnom primjenom propisa koji uređuju oblast, traži nadzor nad radom upravnika "SARAJEVOSTAN" d.o.o. Sarajevo, te se navodi da postoje suprotnosti sa postupanjem upravnika na poslovima redovnog upravljanja i održavanja u zgradi na adresi Kolodvorska broj 3.

Postupajući po inicijativi uvažene zastupnice, Ministarstvo je u nastojanju da utvrdi ispravno činjenično stanje potražilo listu "Održavatelja" liftova, koju u "Službenom glasniku BiH" objavljuje Ministarstvo vanjske trgovine i ekonomskih odnosa Bosne i Hercegovine (član 29. stav (3), Naredbe), te je ustanovilo da ista nije objavljena, nakon toga je zatražilo listu održavatelja liftova koji imaju odobrenja od Imenovanih tijela, ista nam je dostavljena od strane Tehnoinspekt d.o.o. Sarajevo, (Prilog). Na kraju, Ministarstvo se pokušalo obratiti nadležnom Inspekcijском organu za liftove u stambenoj oblasti, pa je došlo do saznanja da isto ne postoji niti na nivou Federacije BiH niti na nivou Kantona Sarajevo.

S obzirom da su liftovi "granični slučaj sredstva javnog prijevoza" i da "Održavatelji" liftova nisu subjekat nadzora prema Zakonu o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 19/17 i 18/17), u ovom slučaju oblast je uređena drugim propisom, Naredbom o sigurnosti liftova ("Službeni glasnik BiH" broj: 99/12). Nikada nije izvršeno usklađivanje na nižim razinama vlasti (ne postoji nadležni Inspekcijски organ), Ministarstvo je stava da je potrebno uraditi dodatnu analizu o stanju liftova u Kantonu Sarajevo i tražiti stručno mišljenje strukovnog udruženja uz konsultacije, kroz izmjene zakonodavnog okvira, precizno i adekvatno definirati pitanje nadležnosti u oblasti kontrole liftova u stambenim objektima u Kantonu Sarajevo.

Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 19/17 i 18/17), propisano je,

POGLAVLJE VI. ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 50. (Odlučivanje etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade odlučuju na skupu etažnih vlasnika ili prikupljanjem potpisa, između ostalog,

- c) redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- i) davanju saglasnosti na tekst ugovora iz člana 25. ovog zakona,
- j) izboru i promjeni upravnika,
- k) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,

Uvidom u evidenciju kojom Ministarstvo raspolaže etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade u Kolodvorskoj br. 3, su dana 01.02.2018. godine, Općina Novo Sarajevo, broj 079, šifra 325 038 01 koje je zastupao ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika Hajrudin Sejdić, potpisali Ugovor br. 02-01-842/18, "O upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade" sa upravnikom "SARAJEVOSTAN" d.o.o. Sarajevo. U pomenutom ugovoru definisan je predmet ugovaranja, "Poslovi redovnog upravljanja i redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade".



U istom ugovoru je definisan, "Način rješavanja sporova", predviđeno je da, ugovorne strane su saglasne da će sve eventualne sporove rješavati sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu, dok je za pitanja neusklađenosti nastalih iz pogrešnog tumačenja i primjene propisa (Naredba) zadužen nadležni inspeksijski organ.

Pored toga ističemo činjenicu, da KUIP, u skladu sa članom 66. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 19/17 i 18/17), kojim su propisani subjekti nadzora, nije nadležna da vrši nadzor nad "održavateljima" koje izaberu etažni vlasnici, nego je nadležan poseban Inspeksijski organ za liftove u satmbenoj oblasti predviđen Naredbom o sigurnosti liftova ("Službeni glasnik BiH" broj: 99/12), koji ne postoji u Kantonu Sarajevo niti na razini Federacije BiH.

Također napominjemo da, postupanje/nepostupanje upravnika po Nalogu Ministarstva, shodno Zakonu, nije moguće prekršajno sankcionisati, iz razloga što u navedenom Zakonu pod članom 70. (Prekršaj upravnika), stav (1), tačka k), umjesto, "ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 67. tačka d) ovog zakona), postoji neusklađenost, članom 67. tačka d) ovog Zakona je propisano, "da od subjekta nadzora i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim zakonom traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora".

Zbog predhodno navedenog, Pravilnik o izmjeni pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj 7/21) je dao mogućnost etažnim vlasnicima da putem Upravnika, prema članu 5. stav (1), tačka g): "da po odluci etažnih vlasnika o izboru fizičkog ili pravnog lica za obavljanje **pojedinih poslova redovnog održavanja** zajedničkih dijelova zgrade ili **pojedinih poslova vanrednog upravljanja** zgradom, obavezno potpiše kooperantski ugovor sa tim izabranim fizičkim ili pravnim licem, koje je registrovano za obavljanje određene djelatnosti i koje ima zaposlene kvalifikovane izvršioce."

Pojedini poslovi redovnog održavanja lifta definisani su Naredbom o sigurnosti liftova ("Službeni glasnik BiH" broj: 99/12). DIO ČETVRTI - POBOLJŠANJE SIGURNOSTI POSTOJEĆIH LIFTOVA I ODRŽAVANJE LIFTOVA, a prema istoj nije dovoljno biti "**registrovan za obavljanje određene djelatnosti**", nego održavatelj mora posjedovati odobrenje "O stručnoj osposobljenosti održavatelja liftova" prema Pravilniku za stručnu osposobljenost održavatelja liftova (Sl. Glasnik BiH br. 45/15). Obaveza Ministarstva je upozoriti etažne vlasnike na posljedice realizacije iste inicijative, a posebno naglašavamo da su potrebna stručna i tehnička znanja, kvalitetan nadzor nad radovima, uz obaveznu izradu projektno-tehničke dokumentacije i odobrenja za stavljanje dijelova i sklopova liftova na tržište Bosne i Hercegovine.

Uzimajući u obzir navedeno i činjenicu da odabrana firma "Održavatelj", od strane etažnih vlasnika nema navedeno odobrenje, Ministarstvo nema osnova da izda nalog upravniku da postupi u skladu sa Pravilnikom o izmjeni pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika.

PRILOG: Spisak održavatelja koji imaju važeća odobrenja o stručnoj osposobljenosti održavatelja liftova koji važe 12 mjeseci.

S poštovanjem,

DOSTAVITI:

1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo
2. Služba za skupštinske poslove
3. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
4. Evidencija

MINISTAR
[Redacted]
Enver Hadžiahmetović, dipl.ing.maš.

