



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

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

Broj: 05/03-19-21648-143/21 TD
Sarajevo, 08.10.2021. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
N/r Predsjedavajućeg Skupštine

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnice Danijele Kristić

Veza: Akt Skupštine Kantona Sarajevo br. 01-04-21648-7/21 od 17.05.2021. godine

Dana 24.05.2021. godine, Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo, akt br. 01-04-21648-7/21 od 17.05.2021. godine, uz koji je priloženo zastupničko pitanje, zastupnice Danijele Kristić, koje glasi:

PREDMET: ZASTUPNIČKO PITANJE

Molim da izvršite inspeksijski nadzor na radom upravnika i predstavnika etažnih vlasnika na adresi Geteova 6, 7, 8 po pitanju rashoda sredstava od 2017. godine do danas

Molim da utvrdite da li su doneseni godišnji planovi, te da li su sredstva u pomenutim godinama trošena u skladu sa donesenim godišnjim planovima, te da li je upravnik izvršavao sve svoje obaveze shodno članu 41. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Službene novine KS 19/17), kao i da utvrdite da li je predstavnik etažnih vlasnika izvršavao svoje obaveze u skladu sa članom 54. Zakona. Molim da utvrdite izvršavanje svih taksativno navednih obaveza upravnika i PEV-a u Zakonu

Molim Ministarstvo da mi od upravnika za pomenutu adresu dostavite sljedeću dokumentaciju:

1. Zapisnik kojim je izabran sadašnji upravnik i predstavnik etažnih vlasnika
2. Kopiju ugovora između etažnih vlasnika i upravnika sa zapisnikom koji potvrđuje saglasnost etažnih vlasnika sa tekстом ugovora
3. Godišnje planove za period od 2017. do danas
4. Godišnje izvještaje u skladu sa članom 48. Zakona za period od 2017. do danas
5. Kvartalni izvještaj za prvi kvartal 2021. godine

Sarajevo 11.05.2021.godine

Zastupnica u Skupštini KS
Danijela Kristić



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



ODGOVOR:

Ministarstvo je, postupajući po navedenoj zastupničkoj inicijativi, uputilo zahtjev za dostavljanje podataka i informacija po istoj upravniku "TIP-TOP" d.o.o. Sarajevo (koji je obavljao poslove upravnika u traženom periodu) i predstavniku etažnih vlasnika Hamzić Samiru, koji je predstavnik etažnih vlasnika od 01.05.2020. godine na zgradi na adresi Geteova br. 6, 7 i 8, Općina Novi Grad.

Upravnik "TIP-TOP" d.o.o. Sarajevo je Ministarstvu dostavio akt br. TT 960/21 od 09.07.2021. godine, u kojem je naveo sljedeće:

- Da ne posjeduje kopije Zapisnika na kojem su etažni vlasnici donijeli odluku na tekst Ugovora, te je napomenuo da isto nije obaveza upravnika.
- Da je dana 01.03.2017. godine preuzeo zgradu Geteova br. 6, 7 i 8, na upravljanje i održavanje, te da zbog toga nije izradio Plan održavanja za 2017. godinu, za ulaze Geteova br. 6 i 8, već samo za ulaz Geteova br. 7, na kojem je vršio održavanje.
- Da je predstavnik etažnih vlasnika zgrade Geteova 6, 7 i 8, mjesečne, kvartalne izvještaje, zatim Planove i Godišnje izvještaje postavljao na vidno mjesto (oglasnu ploču), te je naveo da na iste nije bilo primjedbi od strane etažnih vlasnika, niti od strane predstavnika etažnih vlasnika.
- Da su svi Planovi i Godišnji izvještaji dostavljeni i potpisani od strane ovlaštenih lica u skladu sa Zakonom.
- Da je upravljanje i održavanje zgrade "živa materija", koja se ne može predvidjeti u cjelosti, jer se ne mogu planirati neki radovi (curenje vode sa krova, pucanje instalacija grijanja, vode, kvar lifta i sl.), pa je nezahvalno prognozirati određene stavke, te smatra da je Godišnji izvještaj stvarno stanje prihoda i rashoda za zgradu.
- Da upravnik "TIP-TOP" d.o.o. Sarajevo izvršava sve zakonske obaveze, posebno one koje su navedene u članu 41. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17).

Upravnik je uz dostavljeni akt priložio Plan prihoda za 2017. godinu za ulaz Geteova br. 7, a za zgradu Geteova br. 6, 7, 8: Plan prihoda za 2018. i 2019. godinu, Plan održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade za 2020. godinu i 2021. godinu, Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade za 2017., 2018., 2019. i 2020. godinu i Kvartalni izvještaj za period 01.01.2021-31.03.2021. godine.

Ministarstvo je konstatovalo, da su Prijedlozi godišnjih planova za 2017., 2018., 2019., 2020. i 2021. godinu, Godišnji izvještaji za 2017., 2018., 2019. i 2020. godinu, te kvartalni izvještaj za period 01.01.2021.-31.03.2021. godine koje je dostavio upravnik, potpisani od strane predstavnika etažnih vlasnika.

Prema izjavi upravnika nije bilo primjedbi, od strane predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika, na gore navedene Prijedloge godišnjih planova i Godišnje i kvartalne izvještaje.

Upravnik je dao izjavu da je izvršavao sve zakonske obaveze, posebno one koje su navedene u članu 41. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18), ali nije dostavio traženo obrazloženje ili dokaze za isto, osim da su



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



navedeni Prijedlozi godišnjih planova, Godišnji i kvartalni izvještaji potpisani od strane predstavnika etažnih vlasnika Karić Nermina. Zbog navedenog, Ministarstvo je Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove uputilo Zahtjev inspeksijski nadzor nad radom upravnika "TIP-TOP" d.o.o. Sarajevo.

Uvidom u evidenciju Ministarstva konstatovano je da je do 30.04.2021. godine, poslove predstavnika etažnih vlasnika obavljao **Karić Nermin**.

Obzirom da Zakonom nije propisano da je subjekt nadzora bivši predstavnik etažnih vlasnika, tako da Ministarstvo ne vrši nadzor nad radom istog, pa nije moglo tražiti potrebne dokaze i informacije, kao i da li je obavljao poslove predstavnika etažnih vlasnika u skladu sa članom 54. Zakona.

Također, Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika zgrade na adresi Geteova br. 6, 7 i 8, potpisao je predstavnik etažnih vlasnika Karić Nermin, koji u ovom trenutku nema status predstavnika etažnih vlasnika, odnosno subjekta nadzora, te Ministarstvo nema ovlasti da od istog zahtjeva dostavu dokumentacije koja se odnosi na saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora.

Uvidom u evidenciju Ministarstva konstatovano je da od 01.05.2021. godine, poslove predstavnika etažnih vlasnika za zgradu na adresi Geteova br. 6, 7 i 8, obavlja **Hamzić Samir**.

Predstavnik etažnih vlasnika Hamzić Samir je dostavio sljedeće informacije:

- Da ranije predstavnik etažnih vlasnika nije predao većinu tražene dokumentacije.
- Da raniji predstavnik etažnih vlasnika nije predao zapisnik na kojem su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst Ugovora između upravnika "TIP-TOP" d.o.o. Sarajevo i etažnih vlasnika.
- Da, smatra da Prijedlozi godišnjih planova nisu prezentirani etažnim vlasnicima, te da isti nisu imali mogućnost da usvoje iste.
- Da, vezano za primjedbe na pomenute Prijedloge godišnjih planova, da raniji predstavnik etažnih vlasnika nije predao zapisnik, te da nije u mogućnosti dostaviti iste.
- Da je dostavio primjedbe na kvartalni izvještaj za prvi kvartal 2021. godine.

Predstavnik etažnih vlasnika Hamzić Samir, je u prilogu dostavio Godišnje izvještaje za 2018. 2019. i 2020. godinu za ulaze Geteova 6, 7 i 8, Godišnji izvještaj za 2017. godinu za ulaze Geteova 6 i 7, kao i Prijedlog godišnjeg plana za ulaz Geteova 6.

Također, dostavio je i dokumentaciju vezano za raskid Ugovora sa upravnikom "TIP-TOP" d.o.o. Sarajevo, koja nije predmet zastupničke inicijative.

Ministarstvo je konstatovalo, da predstavnik etažnih vlasnika Hamzić Samir nije dostavio dokaze da su etažni vlasnici imali primjedbe na predmetne Prijedloge godišnjih planova i Godišnje izvještaje. Također, nije dostavio primjedbe na kvartalni izvještaj za prvi kvartal 2021. godine, iako je to naveo u svom aktu.

Shodno navedenom, Ministarstva nije došlo do saznanja da su etažni vlasnici dostavili primjedbe na pomenute Prijedloge godišnjih planova i na Godišnje i kvartalne izvještaje za zgradu Geteova br. 6, 7 i 8, niti je zaprimilo prijavu o nezakonitim radnjama po pitanju nekog rashoda ili prijavu da upravnik i predstavnik etažnih vlasnika ne izvršavaju svoje obaveze u skladu sa Zakonom, u traženom periodu.



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



Ministarstvo u skladu sa Zakonom o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH” broj 35/05) nema nadležnosti da vrši finansijske revizije, pa u skladu sa istim nema ni ljudske resurse osposobljene za obavljanje finansijskih revizija.

Napominjemo, da upravnik održava zajedničke dijelove zgrade koji su u vlasništvu etažnih vlasnika na osnovu obligacionog odnosa kroz ugovor koji je sklopio sa etažnim vlasnicima, a za kršenje odredaba ugovora kao obligacionog odnosa je nadležan sud. Ukoliko etažni vlasnici smatraju da je upravnik suprotno ugovoru raspolagao sredstvima zajedničke rezerve zgrade, mogu u parničnom postupku pred nadležnim sudom zatražiti povrat sredstava.

Vezano za zahtjev da Ministarstvo dostavi zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika, ugovor između etažnih vlasnika i upravnika, te godišnje izvještaje, obavještavamo Vas da je Agencija za zaštitu ličnih/osobnih podataka u Bosni i Hercegovini izdala Mišljenje broj: 03-1-02-718-2/21 ZL od 07.09.2021. godine u kojem je navedeno da davanje osobnih podataka predstavlja jednu od radnji obrade osobnih podataka, a kontrolor može dati osobne podatke trećoj strani ukoliko ista ima pravni osnov da dobije i dalje obrađuje osobne podatke koje traži. U ovisnosti od utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno od ispunjenja naprijed navedenog, obaveza Ministarstva je da donese odluku da li će zastupniku Skupštine Kantona Sarajevo dostaviti zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika, godišnji i kvartalni izvještaj o upravljanju i održavanju, prijedlog godišnjeg plana, te ugovor zaključen između etažnih vlasnika i upravnika. Također, u Mišljenju se navodi da ukoliko Ministarstvo po ispunjenju gore navedenog pravnog osnova donese odluku da zastupniku Skupštine Kantona Sarajevo dostavi traženu dokumentaciju, na web stranici Skupštine Kantona Sarajevo ne smiju biti objavljeni osobni podaci etažnih vlasnika. To znači da javnosti ne smiju biti dostupni ime i prezime etažnog vlasnika, oznaka i korisna površina njegovog posebnog dijela, broj njegove osobne iskaznice, potpis etažnog vlasnika, uplate etažnog vlasnika, eventualna dugovanja i sl.

Napominjemo, da je članom 41. stav (1) tačka m) zakona propisana obaveza upravnika da na zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi mu godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u prethodnoj kalendarскоj godini i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva i to najkasnije do 30. marta svake godine, vodeći računa o zaštiti ličnih podataka ostalih etažnih vlasnika. U skladu sa navedenom zakonskom obavezom upravnika, etažni vlasnici imaju zakonsku mogućnost da zatraže uvid u dokumentaciju koja ih zanima, a ukoliko im upravnik navedeno ospori mogu izvršiti prijavu Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove.

S poštovanjem,

Dostaviti:

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

MINISTAR

Enver Hadžia

ng.maš.



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

