

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: 05/03-19-20702-534/20-pz
Sarajevo, 15.11.2021. godine

PREDSJEDAVALAČI
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO

- Elvedin Okerić -

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnice Danijele Kristić
VEZA: Vaš dopis br. 01-04-20702-8/20 od 19.5.2020. godine

Dana 22.6.2020. godine Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo, dopis br. 01-04-20702-8/20 od 16.6.2020. godine, uz koji je priloženo zastupničko pitanje, uvažene zastupnice Danijele Kristić, koja glasi:

PREDMET: ZASTUPNIČKO PITANJE

Zahvaljujem se na odgovoru broj 05/03-19-7569-124/20-pz od 05.05.2020. godine.

Molim Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša da mi iz svoje arhive dostavi kopiju Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika koji se nalazi u prilogu 12 sa aktom koji potvrđuje datum prijema istog u Ministarstvo.

Također molim da mi se od upravnika Sarajevostan d.d. dostavi kopija ugovora o osiguranju koje je upravnik potpisao u ime etažnih vlasnika, kao i sami ugovor između etažnih vlasnika i upravnika, te pojašnjenje teksta odluke etažnih vlasnika pod VII "saglasnost etažnih DIJELOVA zgrade o načinu uplate sredstava minimalne naknade". Budući je odluka na čudan način sročena molim KUIP da ustanovi da li je odluka o načinu uplate donesena u skladu sa članom 50. stav (2) tačka b) jer se tekstom odluke u zapisniku ne precizira način uplate minimalne naknade.

Sarajevo 12.06.2020.godine

Zastupnica u Skupštini KS

Danijela Kristić



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



ODGOVOR:

Na Vaše traženje iz navedenog zastupničkog pitanja, u prilogu Vam dostavljamo:

- Prpratni dopis uz koji je Ministarstvu dostavljen Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa, zgrade na adresi Trg nezavisnosti br.1 (**PRILOG: 1**) i
- Kopiju ugovora između etažnih vlasnika zgrade na adresi Trg nezavisnosti br.1 i upravnika (**PRILOG: 2**).

Upravnici ne sačinjavaju ugovore o osiguranju zajedničkih dijelova svake zgrade pojedinačno, već potpisuju Polisu osiguranja, kumulativno za osiguranje zajedničkih dijelova svih zgrada.

Što se tiče teksta odluke na Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa „**saglasnost etažnih dijelova zgrade o načinu uplate sredstava minimalne naknade**”, radi se o lapsusu gdje je umjesto „vlasnika” upisano „dijelova”.



MINISTAR

Enver Hadžiahmetović dipl. ing. maš.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Služba za skupštinske poslove + CD
3. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
4. Evidencija
5. a/a

12/01/2017

Elvin Jareković
(ime i prezime)

PRILOG:1

(telefon, mobitel)

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO

Općina	25-07-2017	Mjesto
OS	25	2AG77

KANTON SARAJEVO
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRAĐENJA I ZAŠTITE OKOLIŠA
 Reisa Džemaludina Čauševića 1
 71000 Sarajevo

Predmet: JS-2

JS-2 za ulaz Tig bezbratnosti 1

Sarajevo, 25.07.17
(datum)

(potpis podnosioca zahtjeva)



SARAJEVOSTAN

U skladu sa međusobnim interesima, pravima, obavezama i odgovornostima, primjenom člana 25. st. (1) i (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 19/17),

1. SARAJEVOSTAN d.o.o. - SARAJEVO, Kolodvorska broj 12, koje zastupa direktor Društva Fuad Haskić, dipl.ing.maš. (u daljem tekstu: Upravnik), i
2. ETAŽNI VLASNICI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE u ulici Trg Nezavisnosti broj 1 u Sarajevu, Općina Novi Grad broj 108 šifra 365 052 01 koje zastupa ovlaštenu predstavnik etažnih vlasnika Zarifović Elvir BR.LK.2AOMO6146, sa adresom stanovanja Nerkeza Smailagića broj 3 Sarajevo, (u daljem tekstu: etažni vlasnici),

zaključili su:

UGOVOR O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet ugovora)

- (1) Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, između Upravnika i etažnih vlasnika zgrade u ulici Trg Nezavisnosti broj 1 u Sarajevu, Općina Novi Grad broj 108 šifra 365 052 01
- (2) Predmetnu zgradu čine:

Ulaz	Broj stanova m ²	Broj PP m ²	Broj garaža m ²	Ukupno m ²	Spratnost	Lift broj	Hidroflex
Broj I	43/2394,00	0/0,00	0/0,00	2394,00	P+10	DA/2	DA
Ukupno:	43/2394,00	0/0,00	0/0,00	2394,00	P+10	DA/2	DA

Član 2.

(Zajednički dijelovi zgrade)

- (1) Zajedničke dijelove zgrade čine: konstruktivni elementi zgrade; zajednički prostori zgrade; zajedničke instalacije zgrade; zajednički uređaji u zgradi; ostali zajednički dijelovi zgrade.
- (2) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

II. PRAVA I OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 3.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

- (1) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon).
- (2) Upravljanje iz stava (1) ovog člana obuhvata i površinu zemljišta koje je po regulacionom planu ili planu parcelacije namijenjeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.**(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)**

- (1) Upravnik vrši redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima, ovim ugovorom, tehničkim propisima, standardima i normativima.
- (2) U cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, Upravnik poduzima aktivnosti na redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade iz člana 29. stav (2) Zakona.
- (3) Na osnovu potreba i stanja zgrade, u skladu sa zakonskim propisima, tehničkim propisima i realnim potrebama i zahtjevima etažnih vlasnika, utvrđuje se obim i redosljed radova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (4) Upravnik će sačiniti i dostaviti cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika, kao sastavni dio ovog ugovora.

Član 5.**(Hitne i nužne popravke)**

- (1) U cilju sprječavanja i otklanjanja uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u zgradi ili pored nje u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, Upravnik poduzima aktivnosti hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 37. stav (2) Zakona, u vezi sa članom 38. Zakona, i Pravilnikom o načinu prijave i otklanjanja kvara.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo ograničiti Upravnika u obimu i načinu otklanjanja kvara, niti odbiti potpisivanje radnog naloga i računa za zgradu na kojoj su poduzeti radovi hitne popravke.
- (3) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo reklamacije na račun ispostavljen za radove iz st. (1) i (2) ovog člana, primjenom člana 13. Pravilnika o načini prijave i otklanjanja kvara.
- (4) U cilju otklanjanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, Upravnik poduzima radove nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 39. stav (2) Zakon, u vezi sa st. (3) do (8) istog člana Zakona.

Član 6.**(Program održavanja, prihodi i rashodi)**

- (1) Najkasnije do 31. decembra tekuće godine, za narednu fiskalnu godinu, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka k) Zakona, u vezi sa čl. 45. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda.
- (3) Godišnji plan iz stava (1) ovog člana obuhvatit će i predvidive troškove i finansijska opterećenja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu.
- (4) Ugovorne strane mogu dogovoriti da Upravnik izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 7.**(Izveštaj o radu)**

- (1) Najkasnije do 30. marta naredne godine, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka l) Zakona, u vezi sa čl. 46. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, prihodima i rashodima za zgradu.
- (3) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana, za sve prihode i rashode, sadrži sve relevantne knjigovodstvene podatke u skladu sa knjigovodstvenim standardima.

Član 8.

(Pozajmica)

- (1) Upravnik može etažnim vlasnicima ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako je stepen naplate naknade iz člana 30. Zakona preko 80%, što će se regulisati posebnim ugovorom.
- (2) Upravnik može privremeno, uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika, koristiti trenutno raspoloživa zbirna sredstva radi realizacije aktivnosti kojima se poboljšava ukupna građevinska i funkcionalna vrijednost zgrade, kao što su: krupnije nabavke materijala za održavanje radi ostvarivanja prodajnih bonusa u cilju postizanja niže nabavne cijene i sl.

III. PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

- (1) Uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima, primjenom čl. 10, 11. i 12. Zakona.
- (2) Etažni vlasnici se staraju o održavanju zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi; odlučuju o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade; odlučuju o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za njeno održavanje, a odluke donose na skupu etažnih vlasnika primjenom čl. 50, 51. i 52. Zakona.

Član 10.

(Obaveza odobravanja ulaska u stan)

Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, Upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugom posebnom dijelu zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 11.

(Odgovornost etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici odgovorni su, u okviru svoje nadležnosti, da implementiraju:
 - a) Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu,
 - b) Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
 - c) Pravilnik o izboru i održavanju aparata za gašenje početnog požara koji se mogu stavljati u promet sa garantnim rokom i rokom servisiranja,
 - d) Naredbu o sigurnosti liftova,
 - e) Odluku o dimnjačarskoj djelatnosti,
 - f) Pravilnik o načinu obavljanja obavezne dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije.
- (2) Etažni vlasnici preuzimaju odgovornost za štetu nastalu zbog neizvršenja poslova održavanja zajedničkih dijelova zgrade na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti su osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Član 12.

(Evidencija etažnih vlasnika)

Etažni vlasnik je dužan dostaviti Upravniku ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o etažnom vlasništvu, u cilju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom.

IV. PRAVA I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 13.

(Predstavljanje i zastupanje)

Predstavnik etažnih vlasnika predstavlja i zastupa etažne vlasnike prema Upravniku zgrade.

Član 14.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika definisana su čl. 53. i 54. Zakona.

Član 15

Ukoliko predstavnik etažnih vlasnika onemogući Upravnika da u cijelosti izvrši predviđene radove na zajedničkim dijelovima zgrade, preuzima na sebe odgovornost za novonastale troškove.

V. ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 16.

(Osnivanja zajedničke rezerve)

- (1) Stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predviđive buduće troškove spada u poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.
- (2) Upravnik upravlja zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom.
- (3) Zajedničku rezervu čine preostala sredstva minimalne mjesečne naknade, koju je utvrdila Vlada Kantona Sarajevo svojom Odlukom a, nakon pokrića troškova naknade Upravniku i predstavniku etažnih vlasnika.
- (4) Zajedničku rezervu čine i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju primjenom člana 33. stav (1) Zakona.

Član 17.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

- (1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Minimalni iznos mjesečne naknade koji služi za pokriće troškova naknade Upravniku, pokriće troškova naknade predstavniku etažnih vlasnika i zajedničku rezervu, etažni vlasnici obavezno uplaćuju do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 18.

(Način raspolaganja sredstvima)

- (1) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.
- (2) Raspolaganje sredstvima na transakcijskom računu Upravnika vrši se uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika.
- (3) Upravnik i etažni vlasnici mogu posebnim ugovorom regulisati uslove i način ulaganja sredstava zajedničke rezerve u banku, tako da donose finansijsku korist.

Član 19.

(Posebna obaveza Upravnika)

Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a Upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, Upravnik će o tome obavijestiti etažne vlasnike primjenom člana 48. Zakona.

VI. OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 20.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su saglasni da Upravnik ugovara osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, i to:

- a) Osiguranje od opasnosti od požara i nekih drugih opasnosti,
- b) Opasnosti od izliva vode iz vodovodnih i kanalizacionih cijevi, i
- c) Osiguranje od opće odgovornosti za štete pričinjene trećim licima.

VII. NAKNADA UPRAVNIKU

Član 21.

(Naknada Upravniku)

- (1) Naknada za Upravnika iznosu 15 % visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona sa uključenim PDV-om.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade.

VIII. NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA ZGRADE

Član 22.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu od 12.50 % maksimalno (bez pripadajućih poreza i doprinosa) visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

IX. ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 23.

(Zastupanje etažnih vlasnika)

- (1) Upravnik zastupa etažne vlasnike pred sudom i drugim organima u poslovima koji su u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Upravnik *ex lege* vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što podrazumijeva proces opominjanja, utuživanja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl.
- (3) Troškovi sudske takse se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.
- (4) Naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama, vraćaju se na račun zgrade (sudske takse i kamate), primjenom člana 41. stav (1) tačka aa) Zakona.
- (5) Sudski troškovi nastali primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (troškovi vođenja sudskog spora u parničnom postupku, do trenutka njegovog prekida ili obustave i sl.) se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

X. ODGOVORNOST UPRAVNIKA

Član 24.

(Odgovornost upravnika za obavljene poslove)

- (1) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu.
- (2) Za neizvršenje preuzetih obaveza iz ovog ugovora, Upravnik odgovara prema općim pravilima o odgovornosti.

XI. RASKIDANJE UGOVORA

Član 25.

(Raskidanje ugovora)

- (1) Ovaj ugovor se može raskinuti na način i u rokovima propisanim članom 27. Zakona, u vezi sa čl. 41. stav (1) tač. s) i u), 52. stav (4) i 54. stav (1) tačka p) istog Zakona.
- (2) Otkazni rok je 90 dana i počinje teći od dana prijema odluke o jednostranom raskidu ugovora, s tim da je zadnji dan otkaznog roka posljednji dan u mjesecu.
- (3) Etažni vlasnici odluku o raskidu ugovora ne mogu donijeti ukoliko su od Upravnika, po posebnom ugovoru zaključenom prije donošenja odluke o raskidu uzeli pozajmicu, ili je Upravnik uložio vlastita sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok se ne izvrši povrat sredstava po tom osnovu.

XII. RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 26.

(Način rješavanje sporova)

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.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

(Zaštita ličnih podataka)

- (1) Zakon o zaštiti ličnih podataka primjenjuje se na lične podatke koji se prikupe i obrađuju primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i ovog ugovora.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika snosi odgovornost za otkrivanje, objavljivanje i činjenje dostupnim na bilo koji način podataka koje mu dostavi Upravnik, suprotno Zakonu o zaštiti ličnih podataka.

Član 28.

(Vrijeme zaključenja i tumačenje ugovora)

- (1) Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i Zakona o obligacionim odnosima.
- (2) Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.
- (3) Autentično tumačenje ovog ugovora daju zajedno etažni vlasnici zgrade i Upravnik.

Član 29.

(Prestanak primjene ranijeg ugovora)

- (1) Danom stupanja na snagu ovog ugovora prestaje da važi prethodno zaključen Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom između ugovornih strana.
- (2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom.

Član 30.

(Stupanje na snagu)

- (1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovornih strana.
- (2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da mu je dostavljen važeći cjenovnik usluga upravnika (u skladu sa članom 41. stav 2 Zakona)
- (3) Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po 1 (jedan) zadržava svaka ugovorna strana.

UPRAVNIK - SARAJEVOSTAN d.o.o.

PREDSTAVNIK ETAŽNIH VLASNIKA

Fuat Haskić, dipl.ing.m.aš.

Zarifović Elvir

Broj: 02-01-347/18

Broj: _____

Datum: 01.02.2018.

Datum: 01.02.2018.