



Broj: 05/03-19-40137-204/21 TD
Sarajevo, 30.06.2022. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
N/r Predsjedavajućeg Skupštine

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnice Danijele Kristić

Dana 29.11.2021. godine, Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo, akt br. 01-04-40137-75/21 od 23.11.2021. godine, uz koji je priloženo zastupničko pitanje, zastupnice Danijele Kristić, sa 44. Radne sjednice Skupštine Kantona Sarajevo održane dana 17.11.2021. godine, a u okviru tačke Dnevnog reda "Poslanička/zastupnička pitanja, inicijative i odgovori", koje glasi:

Na osnovu molbe etažnih vlasnika molim da svako iz svoje nadležnosti izvrši nadzor nad radom upravnika i predstavnika etažnih vlasnika na adresi Teheranski trg 11 po sljedećim pitanjima koja prenosim onako kako su ih uputili etažni vlasnici:

1. Da li je izvršeno usklađivanje postojećeg ugovora upravitelja Sarajevostan d.d. i etažnih vlasnika u skladu sa članom 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Službene novine KS 19/17) Ukoliko jeste, da li su etažni vlasnici isti odobrili na skupu etažnih vlasnika i da li postoji zapisnik sa istog?
2. Koliko je održano obaveznih i godišnjih skupova etažnih vlasnika, u skladu sa članom 50. stav (7) i da li postoje zapisnici sa istih?
3. U kakvom su stanju protivpožarne instalacije (da li je hidrantska mreža u funkciji) i da li se vrši redovno servisiranje PP aparata?
4. Da li postoji ugovor o osiguranju zgrade? Ako postoji, ko ga je potpisao i zapisnik sa skupa etažnih vlasnika o odluci za osiguranje zgrade, shodno članu 50. stav (2) tačka f)?
5. Da li postoji transakcijski račun zgrade, da li se izvještaji o rashodu sa transakcijskog računa redovno dostavljaju na znanje etažnim vlasnicima? Kako se prikazuje rashod sa računa po osnovu poreza i doprinosa za predstavnika etažnih vlasnika i idu li na teret istih i računa zgrade?
6. Da li postoji saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora po pitanju uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban račun zgrade, shodno članu 50. stav (2) tačka b)?
7. Da li je upravnik izradio i dostavio PEV u zadnjih 5 godina Godišnji plan održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zgrade na propisanim obrascima u skladu sa Zakonom? Dostaviti kopije oba dokumenta u zadnjih 5 godina. Da li su se etažni vlasnici o istim izjasnili na obavezim skupovima etažnih vlasnika i da li postoje zapisnici?

Također je naveo etažne vlasnike/korisnike četiri poslovna prostora, te da jedan etažni vlasnik/korisnik poslovnog prostora nema dugovanja (zbog nemogućnosti priključka električne energije na koriste prostor), da je jedan etažni vlasnik/korisnik poslovnog prostora izmirio obaveze, kao i da dva etažna vlasnika/korisnika poslovnih prostora imaju dugovanja.

Vezano za ormarić ENERGOINVEST – SUE, naveo je da je isti već bio postavljen, kada je preuzeo dužnost PEV-a, te da ima zasebno mjerilo i BH Telecom koji je vlasnik ne uplaćuje nikakvu naknadu.

Upravnik "SARAJEVOSTAN" d.o.o. Sarajevo je Ministarstvu dostavio akt br. 02-2464-1/21-2 od 31.12.2021. godine, u kojem je naveo sljedeće:

"Na osnovu Vašeg zahtjeva za očitovanje i dostavu dokumentacije br. 05/03-19-40137-14 /21 TD koji smo zaprimili 27.12.2021. godine, a vezano za zastupničko pitanje Danijele Kristić za zgradu u ulici Teheranski trg br. 9 i 11 očitujemo se po pitanjima kako slijedi:

- 1. Izvršeno usklađivanje postojećeg ugovora upravnika i etažnih vlasnika u skladu sa članom 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade. Etažni vlasnici su dali saglasnost na propisanom ZS-2 obrascu (kopija ZS-2 u prilogu).*
- 2. Ne posjedujemo Zapisnike sa skupova etažnih vlasnika, obzirom da nisu dostavljeni do 30.03. tekuće godine, smatrali smo prijedloge godišnjih planova usvojenim.*
- 3. Protivpožarni aparati su uredno servisirani (kopije atesta u prilogu). Za hidrantsku mrežu uputili smo dopis PEV-u za nužnu opravku sa predračunom radova za osposobljavanje hidrantske mreže (kopija dopisa i predračun u prilogu).*
- 4. Etažni vlasnici na već pomenutom ZS-2 obrascu dali su saglasnost za osiguranje zgrade. Sa osiguravajućom kućom potpisujemo zajedničku policu sa spiskom osiguranih ulaza.*
- 5. Transakcioni računi postoje za svaki ulaz su pojedinačni-odvojeni računi. Izvještaji o prilivu i rashodu računa dostavljaju se kvartalno predstavniku etažnih vlasnika, po zahtjevu dostavljamo i mjesečne izvještaje. Predstavnik etažnih vlasnika uredno obavještava etažne vlasnike, postavljajući izvještaje na oglasnu tablu.*
- 6. Etažni vlasnici na već pomenutom ZS-2 obrascu dali saglasnost na tekst ugovora i minimalnu naknadu upravniku zgrade.
Rashodi po osnovu poreza i doprinosa za predstavnike etažnih vlasnika u izvještajima se prikazuju odvojeno od naknade predstavniku etažnih vlasnika i idu na teret zgrade, a ne PEV-a.*
- 7. Izradili smo Prijedloge godišnjih planova i godišnje izvještaje za proteklih pet godina. U prilogu dostavljamo kopije prijedloga godišnjih planova i godišnjih izvještaja.
Ne posjedujemo zapisnike sa skupova etažnih vlasnika.*
- 8. Nadležnoj Službi Općine Novi Grad kandidovali smo ulaze za sanaciju ratnih oštećenja na fasadi (u prilogu kopija liste prijedloga MZ Saraj Polje).
PEV gospodin Nedžad Šljivo također je putem MZ Saraj Polje kandidovao ulaze za sanaciju ratnih oštećenja (u prilogu potvrda za izdavanje potvrde o podnesenim zahtjevima nadležnoj službi Općine Novi Grad)."*

Također je naveo etažne vlasnike/korisnike četiri poslovna prostora, te da jedan etažni vlasnik/korisnik poslovnog prostora nema dugovanja (zbog nemogućnosti priključka električne energije na koriste prostor), da je jedan etažni vlasnik/korisnik poslovnog prostora izmirio obaveze, kao i da dva etažna vlasnika/korisnika poslovnih prostora imaju dugovanja.

Vezano za ormarić ENERGOINVEST – SUE, naveo je sljedeće: "Uviđajem na licu mjesta dana 27.12.2021. godine uz prisustvo majstora električara ustanovili smo da se ormarić ENER-



GOINVEST – SUE ne napaja sa mjesta zajedničke potrošnje u ulazu Teheranski trg br. 11. Uređaj ima svoje mjerno mjesto br. 52038982, u Elektrodistribuciji je registrovan na potrošača BH Telecom.

Po izjavi PEV-a gospodina Nedžada Šljive koji je preuzeo dužnost 2016. godine, ormarić je postavljen ranije i za isti vlasnik BH Telecom ne uplaćuje naknadu po osnovu vanredne, odnosno namjenske uplate.”

Vezano za navedeno, a po tačkama iz Zastupničke inicijative, konstatuje se sljedeće:

AD1

- Da su upravnik i predstavnik etažnih vlasnika, naveli da je izvršeno usklađivanje postojećeg ugovora između etažnih vlasnika i upravnika u skladu sa članom 25. stav (2) Zakona, te da su za isti etažni vlasnici dali saglasnost na Zapisniku ZS-2, kao i da su dostavili Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa sačinjen u periodu od 15.12.2017. do 15.01.2018. godine, na kojem je u “Ostalim odlukama” navedeno da su etažni vlasnici, između ostalog, donijeli i sljedeću odluku: “Potpisivanje zaj. ugovora, saglasnost na tekst”. **(prilog 1)**

AD2

- Da je predstavnik etažnih vlasnika naveo, da nije održavao skupove etažnih vlasnika u 2020. i 2021. godini, zbog pandemije korone, te da je početkom 2018. i 2019. godine, održavao skupove etažnih vlasnika, ali da se na iste nije odazvao dovoljan broj etažnih vlasnika. Predstavnik etažnih vlasnika je naveo da se pomenuti prijedlozi godišnjih planova smatraju usvojenim.

- Da predstavnik etažnih vlasnika nije dostavio dokaz, da je za navedeno sazivao i održavao pomenute skupove etažnih vlasnika.

AD3

- Da je upravnik, vezano za protivpožarne instalacije, naveo, da je za hidrantsku mrežu uputio dopis predstavniku etažnih vlasnika za nužnu opravku sa predračunom radova za osposobljavanje hidrantske mreže, te je u prilogu dostavio kopije dopisa broj 02-844-79/20 od 20.05.2020. godine i predračun za ulaz broj 9, kao i kopije dopisa broj 02-844-76/20 od 20.05.2020. godine i predračun za ulaz broj 11. U dopisima je naveo potrebna sredstva za sanaciju, te je od predstavnika etažnih vlasnika tražio da za navedene radove potpiše Nalog. **(prilog 2)**

- Da je predstavnik etažnih vlasnika za hidrantsku mrežu zaprimio navedene dopise upravnika za nužnu popravku sa predračunom radova za osposobljavanje iste, ali da isti nije dostavio dokaz, da je sazivao skupove etažnih vlasnika, i obavještavao etažne vlasnike, vezano za predračun radova za osposobljavanje hidrantske mreže.

- Da je upravnik, vezano za protivpožarne aparate, naveo, da je su isti uredno servisirani i u prilogu dostavio kopiju Izvještaja o periodičnom pregledu aparata broj: 3031/21 od 01.11.2021. godine za ulaz br. 9 i kopiju Izvještaja o periodičnom pregledu aparat broj: 3032/21 od 01.11.2021. godine za ulaz br. 11. Predstavnik etažnih vlasnika je potpisao da je primio navedene Izvještaje. **(prilog 3)**

AD4

- Upravnik je u prilogu dostavio Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa sačinjen u periodu od 15.12.2017. do 15.01.2018. godine, na kojem je u “Ostalim odlukama” navedeno da su etažni vlasnici, između ostalog, donijeli i sljedeću odluku: “Saglasnost EV o izboru Triglav osiguranja, od požara i odgovornosti”. **(prilog 1)**



- Da je upravnik, vezano ugovor o osiguranju zgrade naveo, da sa osiguravajućom kućom potpisuje zajedničku policu sa spiskom osiguranih ulaza.
- Da upravnik nije naveo ko je navedenu policu potpisao, niti je dostavio kopiju police.

AD5

- Da je upravnik, vezano transakcijski račun zgrade, naveo da: “transakcioni računi postoje za svaki ulaz su pojedinačni-odvojeni računi”.
- Da je upravnik, vezano za izvještaje o prilivu i rashodu sa računa zgrade, naveo da iste dostavlja kvartalno predstavniku etažnih vlasnika, a po zahtjevu dostavlja i mjesečne izvještaje, te da se rashodi po osnovu poreza i doprinosa za predstavnike etažnih vlasnika u izvještajima prikazuju odvojeno od naknade predstavniku etažnih vlasnika i idu na teret računa zgrade.
- Upravnik je dostavio kopije Godišnjih izvještaja za 2018., 2019., 2020. i 2021. godinu, potpisane od strane predstavnika etažnih vlasnika, u kojima je posebno prikazana naknada predstavniku etažnih vlasnika, a posebno porezi i doprinosi na pomenutu naknadu.

AD6

- Da je upravnik naveo da su etažni vlasnici na već pomenutom ZS-2 obrascu dali saglasnost na tekst ugovora. **(prilog 1)**
- Da je Ministarstvo konstatovalo da etažni vlasnici na pomenutom Zapisniku ZS-2 sačinjenom u periodu od 15.12.2017 do 15.01.2018. godine u “Ostalim odlukama” donijeli odluku “ saglasnost na tekst ugovora”.
- Da je uvidom u evidenciju Ministarstva, konstatovano je da je upravnik “SARAJEVOSTAN” d.o.o. Sarajevo, Ministarstvu dostavio Ugovor između upravnika i etažnih vlasnika, br. 02-01-284/18, od 01.02.2018. godine, u kojem je u članu 17. definisano da sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun upravnika, otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

AD7

- Da je upravnik, vezano za Prijedloge godišnjih planova i Godišnje izvještaje za proteklih pet godina, naveo da je iste izradio.
- U prilogu je dostavio kopije istih i to: kopije 5 Prijedloga godišnjih planova i to: za 2018., 2019., 2020., 2021. i 2022. godinu **(prilog 4)**, kao i kopije 4 Godišnja izvještaj i to: za 2018., 2019., 2020. i 2021. godinu. **(prilog 5)**
- Da je Ministarstvo, uvidom u Prijedloge godišnjih planova i Godišnje izvještaje, dostavljene od strane upravnika, konstatovalo da je predstavnik etažnih vlasnika iste potpisao.
- Također je dostavio 2 tabele – dostava Prijedloga godišnjeg plana za 2019. i Godišnjeg izvještaje 2018. godinu **(prilog 6)**, te dostava Prijedloga godišnjeg plana za 2021. godinu i Godišnjeg izvještaja 2020. godinu **(prilog 7)**, kao i Prijedloga godišnjeg plana za 2022. Godinu **(prilog 8)**, na kojima su upisani ulazi Teheranski trg 9 i Teheranski trg 11, i na kojima se potpisao predstavnik etažnih vlasnika.
- Osim toga dostavio je još jedan tabelarni pregled, na kojima su upisani ulazi Teheranski trg 9 i Teheranski trg 11, i na kojima se potpisao predstavnik etažnih vlasnika, ali za koji nije jasno na što se odnosi.
- Da upravnik nije dostavio kopiju Godišnjeg izvještaja za 2017. godinu, zatim dokaz da je isti dostavio predstavniku etažnih vlasnika, te dokaz da je Godišnji izvještaj za 2021. godinu dostavio predstavniku etažnih vlasnika, a da dostavljeni Godišnji izvještaji ne sadrže sve podatke propisane Zakonom.

- Da Zakonom nije propisan obrazac Godišnjeg izvještaja.
- Da je predstavnik etažnih vlasnika, vezano za Prijedloge godišnjih planova i Godišnje izvještaje za proteklih pet godina, naveo da je upravnik istom, dostavio Prijedloge godišnjih planova i Godišnje izvještaje za traženi period.
Predstavnik etažnih vlasnika je samo djelimično dostavio dokumentaciju vezano za preuzimanje Prijedloga godišnjih planova i Godišnje izvještaje za proteklih pet godina, pa je uz ovaj odgovor priložena dokumentacija upravnika.
- Da je uvidom u dokumentaciju dostavljenu od strane predstavnika etažnih vlasnika, konstatovano je da isti nije dostavio Zapisnike sa skupa etažnih vlasnika, odnosno nije dostavio dokaze da su se etažni vlasnici izjašnjavali o Prijedlozima godišnjih planova i Godišnjim izvještajima.

AD8

- Da je upravnik, vezano za sanaciju ratnih oštećenja na fasadi, naveo da je nadležnoj službi Općine Novi Grad kandidovao ulaze za sanaciju ratnih oštećenja na fasadi.
U prilogu je dostavio nepotpisanu kopiju liste prijedloga MZ Saraj Polje, na kojoj se nalaze ulazi Teheranski trg 9 i Teheranski trg 11, kao i POTVRDU, kojom se potvrđuje da je predstavnik etažnih vlasnika Šljivo Nedžad podnio Zahtjev za izdavanje potvrde pod brojem 02/13-04-24403/2021, Službi za opću upravu, Općine Novi Grad.
- Da je Predstavnik etažnih vlasnika, vezano za sanaciju ratnih oštećenja na fasadi, dostavio istu dokumentaciju.
- Da je uvidom u podatke kojima raspolaže Ministarstvo konstatovano, da Ministarstvo nema podatke da je dostavljen zahtjev za sanaciju ratnih oštećenja na fasadi zgrade u posljednjih pet godina.
Napominjemo, da Ministarstvo trenutno nema budžetsku poziciju putem koje bi rješavalo sanaciju fasada oštenih ratnim dejstvima. Etažni vlasnici mogu sanaciju fasade zgrade vršiti putem "Modela poboljšanja energetske efikasnosti" u zgradarstvu na području Kantona Sarajevo, kojim je predviđeno i učešće etažnih vlasnika, a prijavom etažnih vlasnika na Javni poziv. Sanacijom fasade putem "MODEL"-a bi se osim poboljšanja energetske efikasnosti zgrade, sanirale i ratne štete na istoj.

AD9

- Da su upravnik i predstavnik etažnih vlasnika, vezano za pravna lica koja koriste poslovne prostore u zgradi, naveli etažne vlasnike/korisnike četiri poslovna prostora, kao i da je jedno pravno lice izmirilo svoja dugovanja sa 31.10.2021. godine, da jedno pravno lice nema dugovanja (zbog nemogućnosti priključka električne energije na koriste prostor), a da jedno fizičko i jedno pravno lice imaju dugovanja, ali upravnik nije naveo da li pomenuti izvršavaju svoje obaveze u skladu sa kvadraturom poslovnog prostora.

Zastupničkim pitanjem je traženo da se inspekcijski utvrdi kvadratura poslovnih prostora.

AD10

- Da su upravnik i predstavnik etažnih vlasnika, vezano za postavljanje ormarića u haustor, naveli da je ormarić "ENERGOINVEST SUE", postavljen u ulaz Teheranski trg br. 11, prije izbora Šljivo Nedžada za predstavnika etažnih vlasnika zgrade, te da se isti ne napaja sa mjerila zajedničke potrošnje, a da je BH Telecom, vlasnik istog, te su priložili Izvještaj upravnika "SARAJEVOSTAN" d.o.o. Sarajevo od 27.12.2021. godine Radni nalog br. NG/13 od 27.12.2021. godine. (**prilog 9**) i Izvještaj upravnika "SARAJEVOSTAN" d.o.o. Sarajevo od 27.12.2021. godine (**prilog 10**).

Zastupničkim pitanjem je traženo da Kantonalna uprava za inspekcijske poslove utvrdi da li se potrošnja električne energije evidentira na posebnom brojilu ili na zajedničkoj potrošnji, pa je Kantonalna uprava za inspekcijske poslove u obavezi da pomenuto izvrši.

Obzirom da je Ministarstvo, vezano za predmetnu zastupničku inicijativu iscrpilo svoje mogućnosti, te obzirom da je i Kantonalna uprava za inspekcijske poslove zaprimila pomenutu zastupničku inicijativu, Ministarstvo je po istoj uputilo Zahtjev za provođenje inspekcijskog nadzora nad radom upravnika "SARAJEVOSTAN" d.o.o. Sarajevo i Zahtjev za provođenje inspekcijskog nadzora nad radom predstavnika etažnih vlasnika Šljivo Nedžada, te Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove dostavilo zaprimljenu dokumentaciju.

Napominjemo da upravnik i predstavnika etažnih vlasnika Ministarstvu nisu dostavili svu traženu dokumentaciju ili obrazloženje, što je navedeno u ovom Odgovoru.

S poštovanjem,

Dostaviti:

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

Enver Hadžiahmetović, dipl.ing.maš.

