

20817 2602

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Kantonalna uprava za inspekcijske
poslove



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Кантонална управа за инспекцијске
послове

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Cantonal Administration for Inspection Issues

14-07-2020

011 04 20702-8-168

Broj: 14-02-04-02746/20
Sarajevo, Juli 10. 2020. godine

SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
(Na pažnju, predsjedavajućeg, Mirze Čelika)

PREDMET: *Odgovor na zastupničko pitanje broj: 01-04-20702-8/20 od 16.06.2020. godine, postavljeno od strane zastupnice Danijele Kristić - dostavlja se;*

Zastupnica Danijela Kristić na 26. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 16.06.2020. godine, postavila je zastupničko pitanje koje glasi

" Zahvaljujem 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 da 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."



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)
+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)
Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890
Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

ODGOVOR

Inspektor u stambenoj oblasti je postupajući po zastupničkom pitanju pokrenuo je postupak inspeksijskog nadzora na okolnosti iz zastupničkog pitanja. Tokom postupka je izvršen uvid u Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa za zgradu na adresi Trg nezavisnosti br. 1 u periodu od 15.07.2017. do 20.07.2017. godine kojim se odlučivalo o nizu stvari (tačke I-VII) i Ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade za zgradu na adresi Trg nezavisnosti br. 1 (koji su tokom postupka dostavljeni od strane Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo).

Uvidom u predmetni Zapisnik konstatovano je da je pod tačkom VII Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika navedena sljedeća odluka: *Saglasnost etažnih dijelova zgrade o načinu uplate sredstava minimalne naknade*, ali da nije definisan način uplate sredstava minimalne naknade za koji su se odlučili etažni vlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovine ukupne površine nekretnine, odnosno etažni vlasnici se nisu izjasnili da li će se uplata vršiti na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade ili će se uplata vršiti na transakcijski račun upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, a kako je predviđeno članom 50. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18).

Daljim uvidom u predmetni Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika utvrđeno je da se pod tačkom V navodi sljedeća odluka: *Potpisivanje zajedničkog ugovora sa upraviteljem*.

Uvidom u dostavljeni Ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade za zgradu na adresi Trg nezavisnosti 1. br. 02-01-347/18 od 01.02.2018. godine koji je zaključen između etažnih vlasnika i upravnika "Sarajevostan" d.o.o. je konstatovano da je članom 17. predmetnog ugovora regulisan način uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na način da *"sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade."*

U vezi naprijed navedenog ističemo slijedeće:

Članom 50. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) je propisano odlučivanje etažnih vlasnika i koje odluke donose etažni vlasnici.

Stavom 2. tačka b. istog člana je propisano da etažni vlasnici odlučuju o *"načinu uplate minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade"*.

Članom 35. stav 1. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) propisana uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na način da *"sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnik uplaćuje na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade ili na transakcijski račun upravnika, otvorenog isključivo za poslove"*



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što izričito regulišu ugovorom iz člana 25. ovog zakona."

Član 25. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) propisuje da "ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i predstavnik etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora."

Uzimajući u obzir naprijed navedene odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18) i materijalne dokaze nakon provedenog postupka konstatovano je slijedeće :

- etažni vlasnici odlukom nisu definisali načinu uplate sredstava minimalne naknade u skladu sa članom 50. Zakona.
- etažni vlasnici donijeli su Odluku za potpisivanje zajedničkog ugovora sa upraviteljem, a Ugovorom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade za zgradu na adresi Trg nezavisnosti broj 1. br. 02-01-347/18 od 01.02.2018. godine uređen je način uplate sredstava minimalne naknade, na način da se uplata iste vrši na transakcijski račun upravnika, otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

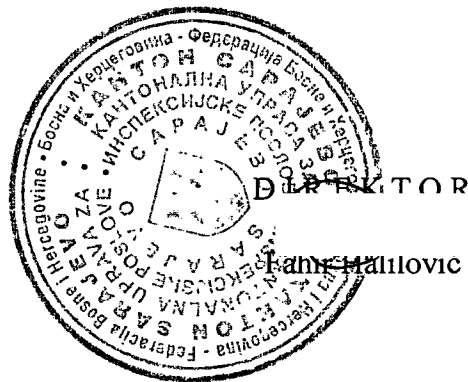
Iako je Odluka etažnih vlasnika o uplati sredstava minimalne naknade (tačka VII) neprecizna i nedefinisana, mišljenje postupajućeg inspektora je da je Odluka za potpisivanje zajedničkog ugovora sa upraviteljem koju su donijeli etažni vlasnici na istom Zapisniku (tačka V) dovoljna za zaključenje Ugovora o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade za zgradu na adresi Trg nezavisnosti broj 1. br. 02-01-347/18 od 01.02.2018. godine, zato što je prethodno pribavljena saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora na način kako je propisano članom 25. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18).

Ukoliko etažni vlasnici žele promijeniti način uplate sredstava minimalne naknade, potrebno je da donesu novu odluku.

S poštovanjem,

Dostavlja se:

1. Predsjedavajući Skupštine KS
2. Sekretar Skupštine KS
3. Sekretar Vlade KS
4. a/a



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: kuip@kuip.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 770-100 (centrala)

+ 387 (0) 33 569-870 (direktor)

Fax: + 387 (0) 33 770-151, + 387 (0) 33 569-890

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb