



Broj: 05/01-05-24275/16  
Sarajevo, 25.08.2016.godine

**KANTON SARAJEVO**  
**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO**  
N/r Predsjedateljice

**PREDMET:** Odgovor na zastupničko pitanje zastupnika Edina Forte - dostavlja se

V E Z A : Akt Skupštine Kantona Sarajevo broj:01-05-23459/16 od 28.07.2016.godine

Na 18. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 27.07.2016. godine, u okviru tačke dnevnog reda "Zastupnička pitanja, inicijative i odgovori", zastupnik Edin Forte je postavio zastupničko pitanje koje se odnosi na izmjene i dopune Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, te isto dostavio u pisanoj formi, kako slijedi:

"Tražim da Ministar Čedomir Lukić pojasni odgovor na pitanje koje sam postavio na 15. radnoj sjednici održanoj 30.05.2016. Odgovor je postavljen na zvaničnu internet stranicu Skupštine Kantona neposredno prije doručavanja 17. radne sjednice od 28.06.2016.

Da podsjetim pitanje je glasilo "Kada će te Skupštini dostaviti izmjene i dopune Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom koji je donesen 2012.godine, a koji je praktično stavljen van snage Zakonom o stvarnim pravima koji je donesen 2013.godine?"

U nepotpisanom odgovoru objavljeno je postojanje prednacrta novog zakona, i to od 09.06.2016., te da će nakon isteka roka od 30 dana u proceduru prema Vladi Kantona Sarajevo biti poslan nacrt novog zakona.

Možete li mi objasniti zašto već u Članu 2, stav h, definišete upravnika kao "privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici,", kada znate da u Članu 34, stav 1, Federalnog Zakona o stvarnim pravima navodi da "za upravnika može biti izabran jedan ili nekoliko suvlasnika, a upravljanje može biti povjereno i drugoj poslovno sposobnim fizičkoj ili pravnoj osobi."

Podsjećam vas da ste preko dvije i pol godine probili rok za usaglašavanje pomenutih zakona. Imajući u vidu tu činjenicu, kao i činjenicu da ste u prednacrtu opet izostavili ključnu mogućnost etažnih suvlasnika da za upravitelja ne moraju imenovati firmu sa posebnom registracijom djelatnosti, već fizičku osobu, kod građana izazivate opravdanu sumnju da vase ministarstvo pogoduje firmama koje su u blokadi ili protiv kojih se vodi veći broj sudskih procesa, a koje i dalje raspolažu sredstvima građana"

**ODGOVOR:**

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ističe da je Skupštini Kantona Sarajevo dana 13.06.2016.godine dostavilo potpisan i ovjeren odgovor na zastupničko pitanje, zastupnika Edina Forte u kome je navedeno da je Ministarstvo sačinilo prednacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i isti u skladu sa članom 83. stav (2) Pravila i postupka za izradu zakona i drugih propisa Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 71/14) i člana 3. stav (5) Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 21/11-Novi prečišćeni tekst, broj: 30/11-Ispravka i broj: 23/15), objavilo na svojoj web stranici dana 09.06.2016. godine.

Nadalje, u odgovoru je navedeno da, imajući u vidu značaj ovog Zakona, prije svega, obzirom na broj lica na koja direktno utiče primjena ovog Zakona, Ministar prostornog uređenja,

građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je odlučio da se obave prethodne konsultacije sa kantonalnim organima, jedinicama lokalne samouprave, naučnim i stručnim ustanovama i drugim zainteresovanim licima, u cilju pripreme nacrtu Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

Rok za dostavljanje primjedbi, prijedloga, sugestija i mišljenja na tekst prednacrtu Zakona je 30 dana, nakon čega će ovo Ministarstvo sačiniti tekst nacrtu Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i isti dostaviti Vladi Kantona Sarajevo.

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo kao nosilac izrade ovog zakona, je razmotrilo sve primjedbe, prijedloge i sugestije na prednacrt ovog zakona i na osnovu toga sačinilo tekst nacrtu Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade koji je dostavljen na mišljenja nadležnim organima i po pribavljanju istih će biti upućen Vladi Kantona Sarajevo.

Ovo Ministarstvo ističe, da po prednacrtu zakona nije bilo ni jedne primjedbe na zakonsku odredbu kojom je propisano da upravnik može biti samo pravno lice registrovano za obavljanje određene djelatnosti.

Činjenica je da je u članu 34. Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13) data fakultativna mogućnost da za upravnika može biti izabrano fizičko ili pravno lice. Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade je *lex specialis* propis i njegovo donošenje je u nadležnosti kantona, u konkretnom slučaju Kantona Sarajevo u kome ima cca 6.000 zgrada na koje se odnose odredbe ovog zakona.

Kroz praćenje primjene važećeg Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, a posebno kroz nadzor nad primjenom tog zakona, ovo Ministarstvo je predložilo rješenja za koja smatra da su najcjelishodnija i koja su interesu etažnih vlasnika, a što se može zaključiti ako se detaljno analiziraju sve odredbe predloženog teksta zakona. Ovo tim prije, ako se ima u vidu još uvijek nedovoljno razvijena svijest i spoznaja etažnih vlasnika da su oni ti koji su u obavezi da vrše upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, da regulišu svoje međusobne odnose posebnim ugovorom, da oni biraju i ugovorom uređuju svoje odnose sa upravnikom, što je i uzrokovalo određene zloupotrebe u raspolaganju sredstvima etažnih vlasnika od strane jednog broja upravitelja, za koje je ovo Ministarstvo poduzelo sve zakonom propisane aktivnosti.

Upravitelji kao pravna lica podliježu i nadzoru i kontroli nadležnih organa i pored toga su moguće određene zloupotrebe, najčešće zbog nezainteresovanosti etažnih vlasnika, a onda se postavlja pitanje šta bi se dešavalo kada bi to obavljala fizička lica, bez mogućeg nadzora i kontrole.

Ovo Ministarstvo ističe, da ni zastupnik Edin Forto, a ni Politička organizacija građana „Naša stranka“ nisu dostavili primjedbe na prednacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, čime bi dali svoj doprinos na sačinjavanju kvalitetnijeg teksta nacrtu ovog zakona u interesu građana Kantona Sarajevo.

S poštovanjem,

OBRADILA: Višnja Ljubijankić, pomoćnik ministra

DOSTAVITI:

- Predsjedateljici Skupštine Kantona Sarajevo
- Služba za skupštinske poslove
- Stručna služba Vlade Kantona Sarajevo
- Evidenciji
- Arhivi

**MINISTAR**

**Čedomir Lukić, dipl.ing.arh.**



web: <http://mpz.ks.gov.ba>  
 e-mail: [mpz@mpz.ks.gov.ba](mailto:mpz@mpz.ks.gov.ba)  
 Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031  
 Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

