

ODGOVOR:

Po dobijanju gore navedene inicijative, uvažene zastupnice, Neire Dizdarević, u vezi naknade koju upravnik naplaćuje u zgradi na adresi Hakije Turajlića br. 25, 27, 29, 31 i 33, Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša je izvršilo vanredni nadzor nad radom upravnika zgrade, „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo i nad radom prinudne predstavnice etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta.

Prinudna predstavnica, Kovačević Idajeta, u toku nadzora je izjavila da nema Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, pa isti nije dostavila Ministarstvu, tako da i Ministarstvo nema pomenuti Zapisnik.

Prinudna predstavnica, Kovačević Idajeta, nije postupila u skladu sa Zaključkom Skupštine Kantona Sarajevo br. 01-05-24164-4/19 od 11.12.2019. godine, jer Ministarstvu nije prijavila nepodudarnosti u dokumentima upravnika u vezi sa procentom naknade upravniku.

Prilikom provođenja vanrednog nadzora utvrđene su sljedeće nepravilnosti u radu prinudne predstavnice etažnih vlasnika i upravnika zgrade:

- Predstavnica etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18). (**prilog 1**)
- Kako predstavnica etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, nije imala saglasnost etažnih vlasnika na Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, u skladu sa članom 47., 49. i 51. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list FBiH“, br. 29/03 i 42/11), isti se smatra ugovorom bez dopuštenog osnova i samim tim je ništavan.
- Upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo je vodio različite podatke o procentu naknade upravniku u godišnjim izvještajima, mjesečnim izvještajima, Ugovoru između etažnih vlasnika i upravnika i tabeli koju je dostavio Ministarstvu, čime je postupio suprotno odredbama člana 41. stav (1) taka b) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18). (**prilog 2** - Godišnji izvještaj za 2018. godinu, **prilog 3** - Godišnji izvještaj za 2019. godinu, **prilog 4** - Godišnji izvještaj za 2019. godinu za ulaze 27,29,31- iz nadzora za 2019. godinu)
- Upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo je naknadu upravniku u 2018. godini naplaćivao u iznosu: od: 12% za ulaz 25, 11% za ulaz 27, 0% za ulaz 29, 12% za ulaz 31 i 12% za ulaz 33, što je u skladu sa Zakonom.
- Upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo je naknadu upravniku u 2019. godini naplaćivao u iznosu od: 12,85 % za ulaz 27, 12,53 % za ulaz 29, 12,90% za ulaz 31 i 12,80 % za ulaz 33, a u skladu sa Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, koji je ništavan. (Za ulaz 25, naknada upravniku je bila 0%)
- U 2019. godini, za ulaz 27, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 10,38 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 29, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 3,76 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 27, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 14,33 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 27, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 16,01 KM.



web: <http://mpz.ks.gov.ba>

e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

Na osnovu utvrđenih nepravilnosti u radu upravnika "OKI UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, istom je izdat Nalog br. 05/03-19-12553-255-255/20 od 29.07.2020. godine (**prilog: 5**), kojim je naloženo da izvrši povrat neosnovano skinutih sredstava sa podračuna ulaza na adresi Hakije Turajlića br. 25, 27, 29, 31 i 33.

Zbog učinjenih prekršaja od strane upravnika "OKI UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove, upućen je zahtjev za inspeksijski nadzor br. . 05/03-19-12553-256/20 od 29.07.2020. godine (**prilog: 6**) i poduzimanje mjera u skladu sa svojim nadležnostima.

Zbog učinjenih prekršaja od strane prinudne predstavnice etažnih vlasnika, Kovačević Idajeti, Kantonalnoj upravi za inspeksijske poslove, upućen je zahtjev za inspeksijski nadzor br. . 05/03-19-12553-257/20 od 29.07.2020. godine (**prilog: 7**) i poduzimanje mjera u skladu sa svojim nadležnostima.

S poštovanjem,

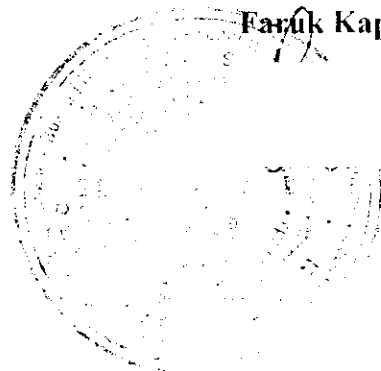
Prilozi: Kao u tekstu

DOSTAVITI:

MINISTAR

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

Faruk Kapidžić dipl. ing. arh.



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



U skladu sa članom 25. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl. Novine KS 19/17), te Zapisnikom sa skupa etažnih vlasnika na kojem je donesena odluka o izboru upravnika i predstavnika etažnih vlasnika, zaključen je

UGOVOR IZMEĐU ETAŽNIH VLASNIKA I UPRAVNIKA

Između:

1. OKI UPRAVITELJ doo Sarajevo, koga zastupa Direktor, Senad Krajina, dipl.ing.maš., sa jedne strane i
2. Etažnih vlasnika stanova/poslovnih prostora/ garaža na adresi **HAKIJE TURAJLIĆA BR.25,27,29,31,33**, koje zastupa predstavnik etažnih vlasnika, **KOVAČEVIĆ IDAJETA**, sa druge strane

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predstavnik etažnih vlasnika navedene adrese povjerava izabranom upravniku poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, a što podrazumijeva aktivnosti kojim se u javnom interesu građana održavaju projektovane osobine objekta, dijelova objekta i opreme u smislu sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebne vrijednosti na nivou važećih normativa i standarda. Održavanje zajedničkih dijelova zgrade podrazumijeva poslove redovnog upravljanja, vanrednog upravljanj, hitne intervencije, odnosno sve vrste održavanja navedene u Zakonu o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl.novine Kantona Sarajevo broj: 19/17). Svi radovi van zgrade se posebno dogovaraju (čišćenje i sl).

Predstavnik etažnih vlasnika je predhodno **dobio saglasnost** etažnih vlasnika na tekst ovog Ugovora u skladu sa članom 25. Zakona.

OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 2.

Počev od **01.03.2018.** godine, upravnik preuzima sljedeće obaveze:

- a) da otvori transakcijski račun isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- b) da vodi ažurnu evidenciju zgrada, koja osigurava prosljeđivanje podataka i izvještaja u evidenciju Ministarstva,
- c) da vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika za zgradu,
- d) da vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade, kao i hitne i nužne popravke,
- e) da vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- f) da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa čl. 59. i 60. Zakona,
- g) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
- h) da za svaku novopreuzetu zgradu Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačini zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,
- i) da blagovremeno etažnim vlasnicima ispostavi uplatnicu za naplatu minimalne naknade iz člana 30. Zakona,
- j) da u okviru knjigovodstva vodi za svaku zgradu evidencije (glavna knjiga upravljanja zgradom, salda konti zgrade, knjiga ulaznih računa i knjiga izlaznih računa),
- k) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, kao i predvidivih troškova i finansijskog opterećenja u narednoj kalendarskoj godini najkasnije do 31. decembra tekuće godine, uz obavezu da plan za radove koji se odnose na obaveznost ispitivanja i servisiranja opreme, uređaja i instalacija sadrži tačan naziv popisa kojim je to regulisano,

l) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade najkasnije do 30. marta naredne godine,

m) na zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi mu godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u prethodnoj kalendarskoj 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,

n) da dostavi sve informacije na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika i Ministarstva koje se odnose na upravljanje zajedničkih dijelova zgrade,

o) da dostavi račun za sve izvršene radove i usluge predstavniku etažnih vlasnika,

p) da izradi predmjer radova i zatraži uz dogovor sa predstavnikom etažnih vlasnika minimalno tri ponude za sve radove i usluge za koje to zatraži predstavnik etažnih vlasnika,

r) da dostavi Ministarstvu godišnji izvještaj o radu upravnika na obrascu koji propisuje posebnim uputstvom ministar,

s) da u slučaju raskida ugovora sačini zapisnik o saldu novčanih sredstava sa predstavnikom etažnih vlasnika sa stanjem na dan raskida ugovora i to najkasnije u roku od 15 dana od dana raskida ugovora,

t) da potpiše zapisnik o primopredaji zgrade na upravljanje iz člana 24. stav (4) ovog zakona,

u) da u roku od 15 dana od dana raskida ugovora ili u roku od 15 dana od dana ukidanja rješenja za obavljanje poslova upravnika, sredstva koja su utvrđena zapisnikom o saldu novčanih sredstava iz tačke s) stava (1) ovog člana prebaci na podračun zgrade ili na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog ili prinudnog upravnika,

v) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama, odnosno izvršnim naslovima koje ima u skladu sa ovim zakonom,

z) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke u) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika, po njegovom zahtjevu, a najmanje jednom godišnje,

aa) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika da evidentira na račun zgrade i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravniku i predstavniku etažnih vlasnika, odnosno da ta sredstva u roku od 15 dana uplati na podračun zgrade ili na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog upravnika, a pripadajuća sredstva predstavniku etažnih vlasnika koji je to bio u periodu za koji je izvršeno utuživanje,

(2) Da sačini i dostavi cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika.

Član 3.

Sukladno odredbama ovog Ugovora i odredbama Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade Upravnik ima obvezu preduzimanja hitnih i nužnih popravki, ukoliko postoji potreba za takvim intervencijama.

Hitna popravka je aktivnost koja se javlja nenadano i kojom se sprečavaju i otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine.

Hitnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, u slučaju:

a) oslobađanje lica i stvari iz zaglavljene lifta,

b) kvara na gasnoj instalaciji,

c) kada se utvrdi da dijelovi maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova ugrožavaju sigurnost ljudi i imovine,

d) prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina u zgradu,

e) oštećenja dijelova zgrade, na balkonu, terasi, lođi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju sigurnost ljudi i imovine,

- f) oštećenja i pucanja vodovodne i kanalizacione instalacije,
- g) oštećenja i pucanja instalacije i uređaja centralnog grijanja, kotlovnice, toplotne izmjenjivačke podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja koje su u zajedničkom vlasništvu,
- h) začepljenja kanalizacione mreže,
- i) prodora slivnih voda u podrumске i druge prostorije u zgradi,
- j) postojanja opasnosti od požara,
- k) potrebe za hitnom dezinfekcijom prostorija u zgradi,
- l) povišenog napona dodira (>65V) na uređajima i instalaciji u zgradi,
- m) oštećenja i začepljenja instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaka,
- n) pojave ledenica na krovu,
- o) snijega na krovu, kad prijeti opasnost od oštećenja krova pod težinom ili ugrožava sigurnost ljudi i
- p) u svim drugim slučajevima, koji mogu predstavljati opasnost po život i zdravlje ljudi i imovinu.

Nužnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, kad zbog njihovog oštećenja postoji opasnost za život i zdravlje ljudi.

Radovi nužne popravke su:

- a) sanacija krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratne konstrukcije i temelja,
- b) sanacija dimnjaka, dimnovodnih i ventilacionih kanala,
- c) sanacija ravnih i kosih krovova,
- d) zamjena zajedničkih instalacija (vodovodne, kanalizacione, električne, gasne, centralnog grijanja),
- e) sanacija fasade zgrade,
- f) izolacija zidova, podova i temelja zgrade,
- g) sanacija na ostalim zajedničkim dijelovima zgrade.

Kada upravnik, na licu mjesta, utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, obavezan je sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te etažnim vlasnicima odrediti rok za obezbjeđenje finansijskih sredstava potrebnih za početak izvršenja nužne popravke.

Upravnik je obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova nužne popravke, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke, u roku koji je odredio upravnik.

Član 4.

Ukoliko javno preduzeće, privredno društvo ili fizičko lice koje namjerava izvoditi radove koji se odnose na zajedničke dijelove, podnose upravniku zahtjev za izdavanje saglasnosti, upravnik će razmotriti da li traženi radovi utiču na sigurnost, pouzdanost, upotrebljivosti radni vijek zajedničkih dijelova zgrade, odnosno da li štete zdravlju ljudi, te na osnovu toga dati mišljenje predstavniku etažnih vlasnika.

Član 5.

Upravnik ima obavezu zastupanja etažnih vlasnika pred sudom i/ili drugim organima u vezi sa pitanjima koja se tiču održavanja i upravljanja zajedničkih dijelova zgrade.

Obavezu iz prethodnog stava ovog člana Upravnik može vršiti putem svojih predstavnika ili putem punomoćnika.

Član 6.

Upravnik je odgovoran za obavljanje poslova koji su predmetom ovog Ugovora.

Odgovornost upravnika se može isključiti pod uvjetima propisanim zakonom i drugim pozitivnim propisima.

ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 7.

Radi ispunjenja obaveza iz ovog Ugovora, odnosno konkretno radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja zgrade, te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova formira se Zajednička rezerva.

Zajedničku rezervu čini ostatak sredstava minimalne naknade iz člana 30. stav 2 zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade KS (Sl novine KS 19/17) i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju na osnovu odluke etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika donio sud, s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih etažnih vlasnika.

Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

Zajedničkom rezervom upravljaju etažni vlasnici, odnosno upravnik zgrade, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg etažnog vlasnika.

Sredstva zajedničke rezerve upravitelj, mora čuvati odvojeno od svog novca na posebnom računu kod banke, koji ne može biti dostupan u okviru prinudnog izvršenja protiv upravnika.

Raspolaganje sredstvima zajedničke rezerve na transakcijskom računu upravnika vrši se na osnovu radnog naloga upravnika sa specifikacijom neophodnih radova koji je potvrđen od strane predstavnika etažnih vlasnika, odnosno na kojem je konstatovana saglasnost predstavnika etažnih vlasnika u pogledu utvrđenih neophodnih radova.

Prestankom ovlaštenja za upravljanje, upravnik je dužan bez odgađanja položiti račun o zajedničkoj rezervi i ostatak predati novom upravniku. Ako sud razriješi upravnika, naložiće mu da u roku od 15 dana preda utvrđeni ostatak iznosa zajedničke rezerve novom upravniku.

Etažni vlasnik koji je otuđio svoje etažno vlasništvo nema pravo zahtijevati povrat svog doprinosa u zajedničku rezervu. Taj dio doprinosa ostaje u zajedničkoj rezervi kao doprinos suvlasničkog dijela koji je otuđen.

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 je obavezan obavijestiti etažne vlasnike.

Obavještenje iz prethodnog stava ovog člana se u pisanoj formi dostavlja predstavniku etažnih vlasnika, a sadrži slijedeće podatke: opis radova koje treba izvršiti, cijenu radova, stepen opasnosti i posljedice koje mogu nastati ukoliko se radovi ne izvrše.

Član 8.

Uplata naknade za održavanja, odnosno minimalne naknade i zajedničke rezerve vršit će se na **transakcijski račun upravnika** otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, a prema pojedinačno ispostavljenim računima - odsječcima od strane Upravnika.

OBAVJEŠTENJA

Član 9.

O vršenju radova na zajedničkim djelovima zgrade koji dovode do prekida u snabdijevanju nekom od komunalnih usluga, upravnik je dužan obavijetiti tažne vlasnike 24 sata ranije, osim u hitnim slučajevima. Obavještenje se postavlja na oglasnu ploču ili drugo vidno mjesto u zgradi.(član 61 Zakona)

PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 10.

Etažni vlasnici u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučuju o:

- a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
- b) načinu uplate naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- c) načinu uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- d) redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- e) novčanim doprinosima za zajedničku rezervu iznad iznosa minimalne naknade iz člana 30. ovog zakona,
- f) uzimanju zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni zajedničkom rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova redovnog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine,
- g) obimu osiguranja zajedničkih dijelova zgrade (osiguranje od požara, odgovornosti trećim licima i sl.) i izboru osiguravajuće kuće,
- h) godišnjem planu održavanja i poboljšanja kao i predvidivim troškovima i finansijskom opterećenju zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu,
- i) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- j) davanju saglasnosti na tekst ugovora iz člana 25. ovog zakona,
- k) izboru i promjeni upravnika,
- l) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
- m) visini naknade upravniku,
- n) visini naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- o) potrebi i izboru kućnog savjeta i određivanju njegovog djelokruga rada i njegovih ovlasti,
- p) određivanju i promjeni kućnog reda,
- r) iznajmljivanju i davanju u zakup, kao i otkazivanju zakupa stanova i samostalnih prostorija na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela i zajedničkih dijelova zgrade,
- s) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno samostalnu prostoriju,
- t) preduzimanju radnji na poboljšanju zajedničkih dijelova zgrade koji se ne smatraju poslovima redovnog upravljanja,
- u) ukoliko su etažni vlasnici od upravnika, po posebnom ugovoru o odgođenom plaćanju zaključenom prije donošenja odluke o raskidu, uzeli pozajmicu, ili je upravnik uložio sredstva za hitnu ili nužnu popravku, ne mogu raskinuti ugovor sa upravnikom dok ne izvrše povrat sredstava po tom osnovu, u skladu sa članom 27. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.
- v) o ostalim pitanjima vezanim za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade.

Član 11.

Etažni vlasnik je dužan dostaviti upravniku lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika, dokaz o etažnom vlasništvu, a upravnik je obavezan voditi računa o zaštiti ličnih podataka.

VISINA NAKNADE ZA ODRŽAVANJE

Član 12.

Naknada za održavanje predstavlja uplaćena sredstva po osnovu zaduženja, izdatih uplatnica na iznos propisan od strane vlade kantona, a koja trenutno iznosi 0,38 KM/m² za zgrade sa liftom i hidrofleks uređajima i 0,25 KM/m² za zgrade bez navedenog. Uplatom naknade etažni vlasnici prikupljaju sredstva kojim finansiraju potrebne radove na održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

Etažni vlasnici su obavezni plaćati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i o upravljanju zgradama na transakcijski račun upravika otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika isključivo za održavanje i upravljanje, i to do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Ukoliko za vrijeme trajanja ugovora, dođe do promjene vlasnika, novi vlasnik (kupac) preuzima obaveze i prava koje su predviđene Zakonom.

PROGRAM I PLAN ODRŽAVANJA, IZVJEŠTAJ O PRIHODIMA I RASHODIMA

Član 13.

Upravnik je dužan izraditi godišnji odnosno višegodišnji programa održavanja, plana prihoda i rashoda, te godišnji izvještaja o radu.

Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda i dinamikom realizacije.

Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, приходima za zgradu i rashodima za zgradu.

Za sve prihode daju se podaci o vrsti i opisu izvora sredstava, osnovu, datumu i iznosu uplate.

Za sve rashode daju se podaci o vrsti i opisu rashoda, broju dokumenta po kome je izvršeno plaćanje, datumu nastanka rashoda i iznosu rashoda.

Godišnji izvještaj iz stava 3 ovog člana obavezno sadrži rubriku: 'Stanje na računu zgrade iz prethodnog perioda i stanje na računu zgrade na kraju godine'.

Program, Plan i Izvještaj iz prethodnog stava ovog člana se obavezno dostavljaju predstavniku etažnih vlasnika.

Član 14.

Etažni vlasnici su odgovorni za posljedice neodržavanja zajedničkih dijelova koje nastanu usljed nedostatka sredstva.

OBAVZE ETAŽNIH VLASNIKA I PREDSTAVNIKA

Član 15.

Etažni vlasnik je obavezan dozvoliti ulazak u stan i zajedničke dijelove upravniku i predstavniku javnih preduzeća, u cilju otklanjanja kvara na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj nadležnosti.

Član 16.

Obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:

- a) da kontroliše finansijsko stanje sredstava zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
- b) da prati promjene etažnog vlasništva i promjene na zajedničkim dijelovima zgrade i o tome obavještava upravnika,

- c) dogovara sa upravnikom poslove održavanja u skladu sa odlukama etažnih vlasnika,
- d) da potpisuje saglasnost na radni nalog upravnika i kontroliše njegovo izvršavanje,
- e) kvartalno podnosi izvještaj etažnim vlasnicima o izvršenim radovima na zajedničkim dijelovima zgrade, prihodima i rashodima na računu zgrade prema analitičkoj kartici, oglašavanjem istog na vidnom mjestu u zgradi,
- f) da prijedlog godišnjeg plana iz člana 41. stav (1) tačka k) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade KS (SI Novine KS 19/17) postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 31. decembra tekuće godine,
- g) da godišnji izvještaj iz člana 41. stav (1) tačka l) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade KS (SI Novine KS 19/17) postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 30. marta naredne godine,
- h) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova
- i) vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ukoliko je zaključen ugovor sa komunalnim preduzećem,
- j) saziva skup etažnih vlasnika,
- k) zaključuje ugovor ili predlaže upraviku zgrade da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika,
- l) obavještava upravnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- m) dostavlja upravniku kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju, ukoliko to etažni vlasnici nisu učinili lično,
- n) utvrđuje i odgovara za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika,
- o) da potpiše zapisnik o saldu novčanih sredstava sa upravikom u roku od 15 dana od dana raskida ugovora,
- p) da sa novoizabranim upravnikom potpiše zapisnik o primopredaji zgrade na upravljanje,
- r) da vodi računa da se na oglasnoj ploči ili bilo kojem drugom vidnom mjestu u zgradi ne objavljuju spiskovi etažnih vlasnika sa njihovim ličnim podacima,
- s) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana pismeno određuje jednog od etažnih vlasnika za zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike na prikladan način i pismeno upravnika, a najduže na period od 30 dana,
- š) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika.

Član 17.

Etažni vlasnici su saglasni da se **osiguraju zajednički dijelovi zgrade od osnovnih, dopunskih opasnosti i odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim licima i njihovim stvarima kod „Sarajevo osiguranje“ d.d. Sarajevo.**

Iz sredstava obezbjeđenih po osnovu ovog Ugovora, izdvajaće se iznos za plaćanje osiguranja zajedničkih dijelova zgrade, osiguranja od osnovnih, dopunskih opasnosti i osiguranja od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim licima i njihovim stvarima.

NAKNADA UPRAVNIKU I PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA

Član 18.

Naknada za upravljanje zgradom iznosi **13%** od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca, bez PDV-a.

Član 19.

Predstavniku etažnih vlasnika vršiće se mjesečna isplata naknade za rad, u iznosu koji su odredili etažni vlasnici, i to **12,5%** od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca, bez pripadajućih poreza i doprinosa.

RASKID UGOVORA

Član 20.

Eventualni raskid ugovora izvršiće se u skladu sa članom 27 Zakona.

Član 21.

Ugovor se ne može raskinuti ukoliko etažni vlasnici nisu izmirili dugovanja prema upravniku po osnovu pruženih usluga održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom.

OTKAZNI ROK

Član 22.

Otkazni rok traje 90 dana, s tim da je zadnji dan otkaznog roka posljednji dan u mjesecu. Etažni vlasnici su obavezni platiti naknadu za održavanje upravniku i za period otkaznog roka, a upravnik je obavezan pružiti usluge održavanja u skladu sa Zakonom.

NAČIN RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 23.

Ugovorne strane su saglasne da sve sporove rješavaju sporazumno, a u slučaju nemogućnosti postizanja istog, priznaju nadležnost suda u Sarajevu.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 24.

Na sve što nije posebno regulisano predmetnim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl. Novine KS 19/17), kao i odredbe podzakonskih akata donesenih na temelju istog.

Član 25.

Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.

Član 26.

Danom potpisivanja ovoga ugovora prestaju da važe odredbe predhodnog ugovora od dana 01.02.2018.godine.

Član 27.

Ugovor je sačinjen u dva istovjetna primjerka, za svaku ugovornu stranu po jedan.

OKI UPRAVNI

Datum; 28.02.2018.

Broj; 12353

PEV KOVAČEVIĆ IDAJETA



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

UPRAVNIK

PRILOG 2

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji izvještaj

01.01.2018 - 31.12.2018

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.11.2017	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	111,50	Broj Spratova	3	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garajzni	Ukupno
Broj	25	Broj	7	1	2	10
Slovo		Površina m2	446,00	15,00	30,00	491,00

1. RAČUN ULAZA

01.01.2018

Uplatnica - Uplata Dug KM				-188,00
Uplatnica - Uplata Storno KM				0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		30,09	0,00	30,09
Usluga Dug KM				0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata Unazad KM				0,00
Uplatnica - Zaduzenje KM				1338,00
Uplatnica - Uplata KM				175,00
Uplatnica - Naplata %				13,08
Uplatnica - Uplata unaprijed KM				0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM				0,00
Uplata - Ukupno prihod KM				175,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2018

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	21,00	3,57	24,57
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			21,00	3,57	24,57
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	26,28	4,89	31,17
2	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	14,40	2,45	16,85
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			40,68	7,34	48,02
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	36,83	0,00	36,83
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			36,83	,00	36,83
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			98,51	10,91	109,42

4. RAČUN ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata - Dug KM				-1351,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		95,68	0,00	95,68
Usluga - Dug KM				0,00



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2018 - 31.12.2018

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.03.2004	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	96,90	Broj Spratova	2	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	27	Broj	6	0	3	9
Slovo		Površina m2	387,00	0,00	45,00	432,00

1. RAČUN ULAZA

01.01.2018

Uplatnica - Uplata Dug KM				-3133,50
Uplatnica - Uplata Stomo KM				0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	1205,16	0,00		1205,16
Usluga Dug KM				0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata Unazad KM				489,20
Uplatnica - Zaduzenje KM				1162,80
Uplatnica - Uplata KM				742,40
Uplatnica - Naplata %				63,85
Uplatnica - Uplata unaprijed KM				0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM				0,00
Uplata - Ukupno prihod KM				1231,60

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2018

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	130,77	22,23	153,00
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			130,77	22,23	153,00
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	95,46	17,76	113,22
2	2003	SUDSKA USLUGA	10,00	0,00	10,00
3	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	42,40	7,21	49,61
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			147,86	24,97	172,83
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	125,10	0,00	125,10
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	297,22	50,53	347,74
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			422,32	50,53	472,84
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			700,95	97,73	798,67

4. RAČUN ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata - Dug KM				-3064,70
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	1638,10	0,00		1638,10
Usluga - Dug KM				0,00



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji izvještaj

01.01.2018 - 31.12.2018

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.11.2017	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	90,80	Broj Spratova	2	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	29	Broj	6	0	3	9
Slovo		Površina m2	363,00	0,00	45,00	408,00

1. RAČUN ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata Dug KM	-181,60
Uplatnica - Uplata Storno KM	0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	0,00
Usluga Dug KM	0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata Unazad KM	0,00
Uplatnica - Zaduzenje KM	1089,60
Uplatnica - Uplata KM	0,00
Uplatnica - Naplata %	0,00
Uplatnica - Uplata unaprijed KM	0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM	0,00
Uplata - Ukupno prihod KM	0,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2018

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	14,40	2,45	16,85
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			14,40	2,45	16,85
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	10,20	0,00	10,20
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			10,20	,00	10,20
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			24,60	2,45	27,05

4. RAČUN ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata - Dug KM	-1271,20
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	0,00
Usluga - Dug KM	-27,05



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji izvještaj

01.01.2018 - 31.12.2018

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.03.2006	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	105,30	Broj Spratova	3	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	31	Broj	7	0	3	10
Slovo		Površina m2	421,00	0,00	45,00	466,00

1. RAČUN ULAZA

01.01.2018

Uplatnica - Uplata Dug KM				-169,40
Uplatnica - Uplata Stomo KM				0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		3302,87	0,00	3302,87
Usluga Dug KM				0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata Unazad KM				170,20
Uplatnica - Zaduzenje KM				1263,60
Uplatnica - Uplata KM				1036,80
Uplatnica - Naplata %				82,05
Uplatnica - Uplata unaprijed KM				0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM				0,00
Uplata - Ukupno prihod KM				1207,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2018

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	146,01	24,82	170,83
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			146,01	24,82	170,83
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	123,52	22,97	146,49
2	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	42,40	7,21	49,61
3	2103	RAD KV MAJSTORA PO NORMA SATU	110,00	18,70	128,70
4	2999	UTROŠENI MATERIJAL	17,77	3,02	20,79
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			293,69	51,90	345,59
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	123,65	0,00	123,65
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	194,00	32,98	226,98
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			317,65	32,98	350,63
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			757,35	109,70	867,05

4. RAČUN ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata - Dug KM				-226,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		3642,83	0,00	3642,83
Usluga - Dug KM				0,00



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji izvještaj

01.01.2018 - 31.12.2018

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.05.2007	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	104,60	Broj Spratova	3	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	33	Broj	7	0	4	11
Slovo		Površina m2	417,80	0,00	60,00	477,80

1. RAČUN ULAZA

01.01.2018

Uplatnica - Uplata Dug KM					-742,70
Uplatnica - Uplata Storno KM					0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		22,31	18,20		4,11
Usluga Dug KM					0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata Unazad KM					248,20
Uplatnica - Zaduzenje KM					1255,20
Uplatnica - Uplata KM					860,60
Uplatnica - Naplata %					68,56
Uplatnica - Uplata unaprijed KM					0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM					0,00
Uplata - Ukupno prihod KM					1108,80

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2018

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	134,10	22,80	156,90
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			134,10	22,80	156,90
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	121,28	22,56	143,84
2	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	459,00	78,03	537,03
3	2103	RAD KV MAJSTORA PO NORMA SATU	12,00	2,04	14,04
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			592,28	102,63	694,91
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	125,40	0,00	125,40
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	189,85	32,27	222,12
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			315,25	32,27	347,52
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			1041,63	157,70	1199,33

4. RAČUN ULAZA

31.12.2018

Uplatnica - Uplata - Dug KM					-889,10
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		0,00	0,00		0,00
Usluga - Dug KM					-86,41



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.

DOSTAVA GODIŠNIH PLANOVA I GODIŠNIH IZVJEŠTAJA

Ulica	Broj	IME I PREZIME PEV	GODIŠNJI PLAN		GODIŠNJI IZVJEŠTAJ	
			POTPIS		POTPIS	
ABDULAHA EF. KANTAMIRIJE	6	KOVAČEVIĆ IDAJETA (P)	[REDACTED]	23.12.18	[REDACTED]	18.02.19
HAKIJE TURAJLIĆA	25	KOVAČEVIĆ IDAJETA (P)	[REDACTED]	23.12.18	[REDACTED]	18.02.19
HAKIJE TURAJLIĆA	27	KOVAČEVIĆ IDAJETA (P)	[REDACTED]	29.12.18	[REDACTED]	18.02.19
HAKIJE TURAJLIĆA	29	KOVAČEVIĆ IDAJETA (P)	[REDACTED]	29.12.18	[REDACTED]	18.02.19
HAKIJE TURAJLIĆA	31	KOVAČEVIĆ IDAJETA (P)	[REDACTED]	29.12.18	[REDACTED]	18.02.19
HAKIJE TURAJLIĆA	33	KOVAČEVIĆ IDAJETA (P)	[REDACTED]	29.12.18	[REDACTED]	18.02.19



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

UPRAVNIK

PRILOG 3

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.11.2017	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija % 12,00
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	111,50	Broj Spratova 3
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni Poslovni Garažni Ukupno	
Broj	25	Broj	7 1 2 10	
Slovo		Površina m2	446,00 15,00 30,00 491,00	

1. RAČUN ULAZA

01.01.2019

Uplatnica - Uplata Dug KM			-1351,00
Uplatnica - Uplata Storno KM			0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	95,68	0,00	95,68
Usluga Dug KM			0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata Unazad KM			0,00
Uplatnica - Zaduzenje KM			1338,00
Uplatnica - Uplata KM			0,00
Uplatnica - Naplata %			0,00
Uplatnica - Uplata unaprijed KM			0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM			0,00
Uplata - Ukupno prihod KM			0,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2019

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	104,40	17,75	122,15
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			104,40	17,75	122,15
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	49,10	0,00	49,10
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			49,10	,00	49,10
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			153,50	17,75	171,25

4. RAČUN ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM				-2689,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		0,00	0,00	0,00
Usluga - Dug KM				-75,57



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.03.2004	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija % 12,00
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	96,90	Broj Spratova 2
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni Poslovni Garažni Ukupno	
Broj	27	Broj	6 0 3 9	
Slovo		Površina m2	387,00 0,00 39,40 426,40	

1. RAČUN ULAZA 01.01.2019

Uplatnica - Uplata Dug KM				-3064,70
Uplatnica - Uplata Storno KM				0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		1638,10	0,00	1638,10
Usluga Dug KM				0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA 31.12.2019

Uplatnica - Uplata Unazad KM				204,40
Uplatnica - Zaduzenje KM				1162,80
Uplatnica - Uplata KM				829,00
Uplatnica - Naplata %				71,29
Uplatnica - Uplata unaprijed KM				0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM				0,00
Uplata - Ukupno prihod KM				1033,40

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI 31.12.2019

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	132,87	22,59	155,46
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			132,87	22,59	155,46
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	154,57	28,75	183,32
2	2003	SUDSKA USLUGA	30,00	0,00	30,00
3	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	104,40	17,75	122,15
4	2103	RAD KV MAJSTORA PO NORMA SATU	110,00	18,70	128,70
5	2999	UTROŠENI MATERIJAL	0,89	0,15	1,05
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			399,86	65,35	465,22
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	42,92	0,00	42,92
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	297,22	50,53	347,74
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			340,14	50,53	390,66
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			872,87	138,47	1011,34

4. RAČUN ULAZA 31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM				-3194,10
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		1660,16	0,00	1660,16
Usluga - Dug KM				0,00



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.11.2017	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	90,80	Broj Spratova	2	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	29	Broj	6	0	3	9
Slovo		Površina m2	363,00	0,00	45,00	408,00

1. RAČUN ULAZA 01.01.2019

Uplatnica - Uplata Dug KM	-1271,20		
Uplatnica - Uplata Stomo KM	0,00		
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	0,00	0,00	0,00
Usluga Dug KM	-27,05		

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA 31.12.2019

Uplatnica - Uplata Unazad KM	357,00
Uplatnica - Zaduzenje KM	1089,60
Uplatnica - Uplata KM	244,00
Uplatnica - Naplata %	22,39
Uplatnica - Uplata unaprijed KM	0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM	20,00
Uplata - Ukupno prihod KM	621,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI 31.12.2019

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	75,33	12,81	88,14
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			75,33	12,81	88,14
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	66,69	12,40	79,09
2	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	104,40	17,75	122,15
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			171,09	30,15	201,24
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			246,42	42,96	289,38

4. RAČUN ULAZA 31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM	-1759,80		
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	304,57	0,00	304,57
Usluga - Dug KM	0,00		



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.03.2006	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	105,30	Broj Spratova	3	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	31	Broj	7	0	3	10
Slovo		Površina m2	421,00	0,00	45,00	466,00

1. RAČUN ULAZA

01.01.2019

Uplatnica - Uplata Dug KM	-226,00		
Uplatnica - Uplata Stomo KM	0,00		
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	3642,83	0,00	3642,83
Usluga Dug KM	0,00		

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata Unazad KM	226,80
Uplatnica - Zaduzenje KM	1263,60
Uplatnica - Uplata KM	1130,90
Uplatnica - Naplata %	89,50
Uplatnica - Uplata unaprijed KM	0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM	0,00
Uplata - Ukupno prihod KM	1357,70

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2019

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	175,17	29,78	204,95
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			175,17	29,78	204,95
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	163,64	30,44	194,08
2	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	104,40	17,75	122,15
3	2103	RAD KV MAJSTORA PO NORMA SATU	75,00	12,75	87,75
4	2999	UTROŠENI MATERIJAL	349,22	59,37	408,59
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			692,26	120,31	812,57
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	46,60	0,00	46,60
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	194,00	32,98	226,98
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			240,60	32,98	273,58
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			1108,03	183,07	1291,10

4. RAČUN ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM	-131,90		
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	3709,44	0,00	3709,44
Usluga - Dug KM	0,00		



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

Stranica 1 od 1

Ulaz - Analitika - Godišnji izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.05.2007	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	12,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	104,60	Broj Spratova	3	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	33	Broj	7	0	4	11
Slovo		Površina m2	417,80	0,00	60,00	477,80

1. RAČUN ULAZA		01.01.2019	
Uplatnica - Uplata Dug KM			-889,10
Uplatnica - Uplata Storno KM			0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		0,00	0,00
Usluga Dug KM			-86,41

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA		31.12.2019	
Uplatnica - Uplata Unazad KM			585,10
Uplatnica - Zaduzenje KM			1255,20
Uplatnica - Uplata KM			1124,90
Uplatnica - Naplata %			89,62
Uplatnica - Uplata unaprijed KM			0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM			0,00
Uplata - Ukupno prihod KM			1710,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI			31.12.2019		
RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	218,88	37,21	256,09
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			218,88	37,21	256,09
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	216,33	40,24	256,57
2	2003	SUDSKA USLUGA	50,00	0,00	50,00
3	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	74,40	12,65	87,05
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			340,73	52,89	393,62
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	47,78	0,00	47,78
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	192,52	32,73	225,25
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			240,30	32,73	273,03
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			799,91	122,83	922,74

4. RAČUN ULAZA		31.12.2019	
Uplatnica - Uplata - Dug KM			-434,30
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		700,85	0,00
Usluga - Dug KM			0,00



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.

A. R.

Timbre du bureau renvoyant l'avis
Žig pošte koju vraća obavijest

Bureau de dépôt Prijemna pošta	7167	Date Datum	14.06.2019
Destinataire de l'envoi Primalac pošiljke	KOUČEVIĆ IMAJETA		
Nature de l'envoi / Vrsta pošiljke			
<input type="checkbox"/> Prioritaire / Lettre Prioritarna / Pismo	<input type="checkbox"/> Non prioritaire / imprimé Neprioritarna / tiskanica	<input type="checkbox"/> Colis Paket	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Recommandé Preporučena	<input type="checkbox"/> Livraison attestée Potvrđeno uručenje	<input type="checkbox"/> Valeur déclarée Vrijednost	<input type="checkbox"/>
N° de l'envoi Br. pošiljke	198032216 BA		
<input type="checkbox"/> Montant ordinaire Redovna uplatnica de versement uplatnica	<input type="checkbox"/> Cléque d'assignation Isplata ček	Montant Iznos	<input type="checkbox"/>
A compléter à destination / Ispunjava se na odredištu:			
L'envoi mentionné ci-dessus a été dûment Gore navedena pošiljka bila je			
<input type="checkbox"/> remis uručena	<input type="checkbox"/> payé isplaćeno	17.06.2019	
Date et signature* Datum i potpis*	[Redacted Signature]		

Prioritaire / Par avion
Prioritarno / Avionom

Remettre à
Vratiti
17.06.2019
7121

DKI UPRAVITELJI D.O.O.
CENZURA BR-6
SARAJEVO, BiH
BOSTANA GOSIĆIĆEVIĆ RUFESTAN 24.2019

Oznaka za narudžbu: CN 07

* Cet avis pourra être signé par le destinataire ou, si les règlements du pays de destination le prévoient, par une autre personne autorisée ou par l'agent du bureau de destination.
* Ovu obavijest može potpisati primalac ili, ako to propisi određene zemlje dozvoljavaju, drugu ovlaštena osoba ili radnik određene pošte.

HAKIJE TURALICIA 25, 27, 29, 31, 33



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

12 NADZORNA

PRILOG 4

Stranica 257 od 515

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj 01.01.2019 - 31.12.2019 Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.11.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	Prinudni Upravitelj
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/>	Provizija Po Naplati
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25		Provizija % 13,00
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	111,50		Broj Spratova 3
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni Poslovni Garažni Ukupno		
Broj	25	Broj	7 1 2 10		
Slovo		Površina m2	446,00 15,00 30,00 491,00		

1. RAČUN ULAZA 01.01.2019

Uplatnica - Uplata Dug KM				-1351,00
Uplatnica - Uplata Stomo KM				0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		95,68	0,00	95,68
Usluga Dug KM				0,00

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA 31.12.2019

Uplatnica - Uplata Unazad KM				0,00
Uplatnica - Zaduzenje KM				1338,00
Uplatnica - Uplata KM				0,00
Uplatnica - Naplata %				0,00
Uplatnica - Uplata unaprijed KM				0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM				0,00
Uplata - Ukupno prihod KM				0,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI 31.12.2019

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	104,40	17,75	122,15
Ukupno	2.	VANREDNO ODRŽAVANJE	104,40	17,75	122,15
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	49,10	0,00	49,10
Ukupno	3.	REDOVNO ODRŽAVANJE	49,10	,00	49,10
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			153,50	17,75	171,25

4. RAČUN ULAZA 31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM				-2689,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		0,00	0,00	0,00
Usluga - Dug KM				-75,57



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

12 NARODNA

Stranica 258 od 515

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.03.2004	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	13,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	96,90	Broj Spratova	2	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	27	Broj	6	0	3	9
Slovo		Površina m2	387,00	0,00	39,40	426,40

1. RAČUN ULAZA

01.01.2019

Uplatnica - Uplata Dug KM	-3064,70
Uplatnica - Uplata Stomo KM	0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	1638,10
Usluga Dug KM	0,00

2. PRIHOD.RAČUNA ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata Unazad KM	204,40
Uplatnica - Zaduzenje KM	1162,80
Uplatnica - Uplata KM	829,00
Uplatnica - Naplata %	71,29
Uplatnica - Uplata unaprijed KM	0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM	0,00
Uplata - Ukupno prihod KM	1033,40

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2019

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	132,87	22,59	155,46
Ukupno	1.	PROVIZIJA UPRAVITELJA	132,87	22,59	155,46
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	154,57	28,75	183,32
2	2003	SUDSKA USLUGA	30,00	0,00	30,00
3	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	104,40	17,75	122,15
4	2103	RAD KV MAJSTORA PO NORMA SATU	110,00	18,70	128,70
5	2999	UTROŠENI MATERIJAL	0,89	0,15	1,05
Ukupno	2.	VANREDNO ODRŽAVANJE	399,86	65,35	465,22
1	3001	OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	42,92	0,00	42,92
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	297,22	50,53	347,74
Ukupno	3.	REDOVNO ODRŽAVANJE	340,14	50,53	390,66
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			872,87	138,47	1011,34

4. RAČUN ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM	-3194,10
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	1660,16
Usluga - Dug KM	0,00



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.



OKI UPRAVITELJ D.O.O. SARAJEVO

D.O.O. ZA ODRŽAVANJE OBJEKATA VISOKOGRADNJE, NISKOGRADNJE I NJIHOVIH DIJELOVA

12 NASTOR

Stranica 259 od 515

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.11.2017	<input checked="" type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	DOBRINJA B	Cijena KM/m2	0,25	Provizija %	13,00	
Objekat	HAKIJE TURAJLIĆA - 25,27,29,31,33	Zaduženje KM	90,80	Broj Spratova	2	
Ulica	HAKIJE TURAJLIĆA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	29	Broj	6	0	3	9
Slovo		Površina m2	363,00	0,00	45,00	408,00

1. RAČUN ULAZA

01.01.2019

Uplatnica - Uplata Dug KM	-1271,20		
Uplatnica - Uplata Storno KM	0,00		
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	0,00	0,00	0,00
Usluga Dug KM	-27,05		

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata Unazad KM	357,00
Uplatnica - Zaduzenje KM	1089,60
Uplatnica - Uplata KM	244,00
Uplatnica - Naplata %	22,39
Uplatnica - Uplata unaprijed KM	0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM	20,00
Uplata - Ukupno prihod KM	621,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI

31.12.2019

RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	75,33	12,81	88,14
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			75,33	12,81	88,14
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU	66,69	12,40	79,09
2	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	104,40	17,75	122,15
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			171,09	30,15	201,24
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			246,42	42,96	289,38

4. RAČUN ULAZA

31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM	-1759,80		
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	304,57	0,00	304,57
Usluga - Dug KM	0,00		



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo prostornog uređenja,
građenja i zaštite okoliša



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Министарство просторног
уређења, грађења и заштите околиша

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Physical Planning Construction and
Environmental Protection

Broj : 05/03-19-12553-255-1/20
Sarajevo, 29.07.2020. godine

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka c) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), Ministar prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo **izdaje:**

N A L O G

Upravniku „**OKI UPRAVITELJ**“ d.o.o. Sarajevo sa sjedištem u Sarajevu na adresi ul. Čemaluša br. 6, **nalaže se:**

1. Da, na podračun ulaza Hakije Turajlića broj 27 izvrši povrat sredstava u iznosu od 10,38 KM, koja je na osnovu ništavnog ugovora, neosnovano naplatio kao svoju naknadu u 2019. godini.
2. Da, na podračun ulaza Hakije Turajlića broj 29 izvrši povrat sredstava u iznosu od 3,76 KM, koja je na osnovu ništavnog ugovora, neosnovano naplatio kao svoju naknadu u 2019. godini.
3. Da, na podračun ulaza Hakije Turajlića broj 31 izvrši povrat sredstava u iznosu od 14,33 KM, koja je na osnovu ništavnog ugovora, neosnovano naplatio kao svoju naknadu u 2019. godini.
4. Da, na podračun ulaza Hakije Turajlića broj 33 izvrši povrat sredstava u iznosu od 16.01 KM, koja je na osnovu ništavnog ugovora, neosnovano naplatio kao svoju naknadu u 2019. godini.
5. Da Ministarstvu dostavi dokaze da je izvršio obavezu iz tačke 1., 2., 3. i 4.. ovog naloga.

Rok za izvršenje obaveza iz ovog Naloga je petnaest kalendarskih dana od dana prijema ovog naloga.



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



Obrazloženje

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka b) i d) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), službeno lice Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Ministarstvo**), izvršio je vanredni nadzor nad radom, **“OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo, upravnika zgrade na adresi Hakije Turajlića br. 25, 27, 29, 31 i 33 i Kovačević Idajete, predstavnice etažnih vlasnika u zgradi na istoj adresi.**

Vanredni nadzor je izvršen na osnovu inicijative Neire Dizdarević, zastupnice u Skupštini Kantona Sarajevo, koju je pokrenula na 25. Redovnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnica je u inicijativi navela da je u ugovoru između upravnika i etažnih vlasnika u 2018. godini navedeno da naknada za upravljanje iznosi 12%, a da je u godišnjim izvještajima za 2018. i 2019. godinu, navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13%. U inicijativi se traži da se provjeri da li je predstavica etažnih vlasnika imala saglasnost i da li je izvršila obavezu da ministarstvu prijavi nepodudarnost u dokumentima upravnika o procentu naknade upravniku.

U toku nadzora upravnik zgrade, “OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za 5 ulaza.
- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2018. godinu, dostavio predstavnici etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za 5 ulaza.
- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2019. godinu, dostavio predstavnici etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 1.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.

U toku nadzora predstavica etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, je predočila sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za 5 ulaza.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za 5 ulaza.

U telefonskom razgovoru je od predstavnice etažnih vlasnika, Kovačević Idajete, zatraženo da dostavi zapisnik sa odlukom da su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, ista je izjavila da nema takav zapisnik.

Takođe prilikom nadzora korišteni su podaci iz tabela, koje posjeduje Ministarstvo, o finansijskom stanju zgrada u 2018. i 2019. godini.



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



Prilikom nadzora utvrđene su sljedeće činjenice:

- U ugovoru br. 12353/18 od 1.02.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 12 %.
- U ugovoru br. 12353/18 od 28.02.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 13 %.
- U godišnjim izvještajima za 2018. godinu, za 5 ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U godišnjim izvještajima za 2019. godinu, za 5 ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U toku redovnog godišnjeg nadzora za 2019. godinu, upravnik je predočio godišnji izvještaj za ulaz 25, 27 i 29, u kojima je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13%.
- U godišnjem izvještaju za 2018. godinu, za ulaz 25, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U mjesečnom izvještaju za oktobar 2019. godine, za ulaz 27, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U mjesečnom izvještaju za septembar 2019. godine, koji je dostavila zastupnica, za ulaz 33, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U 2018. godini upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12% (za ulaz 25), 11% (za ulaz 27), 0% (za ulaz 29), 12% (za ulaz 31) i 12% (za ulaz 33), što je u skladu sa Zakonom.
- U 2019. godini, za ulaz 25, naknada upravnika za održavanje je iznosila 0%.
- U 2019. godini, za ulaz 27, upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,85 %, što iznosi 132,87 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 155,46 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 27, da je upravnik naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,00 %, to bi iznosilo 124,00 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 145,08 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 29, upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,53 %, što iznosi 75,33 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 88,14 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 29, da je upravnik naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,00 %, to bi iznosilo 72,12 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 84,38 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 31, upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,90 %, što iznosi 175,17 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 204,95 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 31, da je upravnik naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,00 %, to bi iznosilo 162,92 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 190,62 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 33, upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,80 %, što iznosi 218,88 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 256,09 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 33, da je upravnik naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 12,00 %, to bi iznosilo 205,20 KM (bez PDV-a), a sa PDV-om iznosi 240,08 KM.
- Predstavica etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora.



web: <http://mpz.ks.gov.ba>
e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-029,
Fax: + 387 (0) 33 562-031

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



Na osnovu važećih propisa i utvrđenih činjenica, konstatuje se:

- Predstavnica etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18).
- Kako predstavnica etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, nije imala saglasnost etažnih vlasnika na Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, u skladu sa članom 47., 49. i 51. Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list FBiH”, br, 29/03 i 42/11), isti se smatra ugovorom bez dopuštenog osnova i samim tim je ništavan.
- Upravnik “OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo je naknadu upravniku u 2019. godini naplaćivao u iznosu od 12,85 % (za ulaz 27), 12,53 % (za ulaz 29), 12,90 % (za ulaz 31) i 12,80 % (za ulaz 33), a u skladu sa Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, koji je ništavan.
- U 2019. godini, za ulaz 27, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 10,38 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 29, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 3,76 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 31, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 14,33 KM.
- U 2019. godini, za ulaz 33, upravnik je na osnovu ništavnog ugovora, sa podračuna ulaza neosnovano skinuo sredstva u iznosu od 16,01 KM.

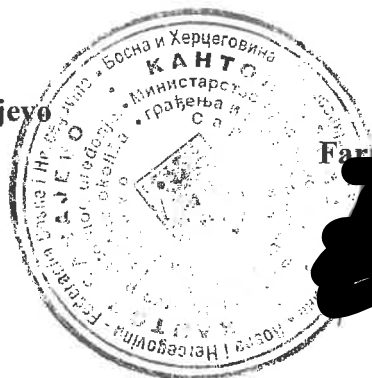
Na osnovu utvrđenog činjeničnog stanja, shodno odredbi člana 67. stav (1) tačka c) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), izdaje se Nalog za otklanjanje naprijed navedene nezakonitosti.

Dostaviti:

1. „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo

Ul. Čemaluša br. 6
71000 Sarajevo

2. a/a



MINISTAR

Faruk Kapidžić, dipl.ing.građ.



web: <http://mpz.ks.gov.ba>

e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 562-029,

Fax: + 387 (0) 33 562-031

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1





Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Physical Planning Construction and
Environmental Protection

Sektor za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti
Broj: 05/03-19-12553-256/20
Sarajevo, 29.07.2020. godine

KANTONALNA UPRAVA ZA
INSPEKCIJSKE POSLOVE
Inspekcija za stambene poslove
Ul. Aleja Bosne Srebrene bb
71000 Sarajevo

PREDMET: Zahtjev za provođenje inspeksijskog nadzora nad radom upravnika
„OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka b) i d) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), službeno lice Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Ministarstvo**), izvršio je vanredni nadzor nad radom **“OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo, upravnika zgrade na adresi Hakije Turajlića br. 25, 27, 29, 31 i 33 i Kovačević Idajete, predatavnice etažnih vlasnika u zgradi na istoj adresi.**

Vanredni nadzor je izvršen na osnovu inicijative Neire Dizdarević, zastupnice u Skupštini Kantona Sarajevo, koju je pokrenula na 25. Redovnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnica je u inicijativi navela da je u Ugovoru između upravnika i etažnih vlasnika u 2018. godini navedeno da naknada za upravljanje iznosi 12%, a da je u godišnjim izvještajima za 2018. i 2019. godinu, navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13%. U inicijativi se traži da se provjeri da li je predstavnik etažnih vlasnika imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora i da li je izvršila obavezu da ministarstvu prijavi nepodudarnost u dokumentima upravnika o procentu naknade upravniku.

U toku nadzora upravnik zgrade, “OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za 5 ulaza.
- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2018. godinu, dostavio predstavnicima etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za 5 ulaza.



- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2019. godinu, dostavio predstavnicima etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 1.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.

Prilikom nadzora utvrđene su sljedeće činjenice:

- U ugovoru br. 12353/18 od 1.02.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 12 %.
- U ugovoru br. 12353/18 od 28.02.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 13 %.
- U godišnjim izvještajima za 2018. godinu, za 5 ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U godišnjim izvještajima za 2019. godinu, za 5 ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U toku redovnog godišnjeg nadzora za 2019. godinu, upravnik je predočio godišnji izvještaj za ulaz 25, 27 i 29, u kojima je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13%.
- U godišnjem izvještaju za 2018. godinu, za ulaz 25, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U mjesečnom izvještaju za oktobar 2019. godine, za ulaz 27, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U mjesečnom izvještaju za septembar 2019. godine, koji je dostavila zastupnica, za ulaz 33, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U 2018. godini upravnik je naplatio svoju naknadu za održavanje u iznosu od 11,96 % (za ulaz 29) i 11,97 % (za ulaz 31).

Na osnovu važećih propisa i utvrđenih činjenica, konstatuje se:

- Upravnik "OKI UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo je vodio različite podatke o procentu naknade upravniku u godišnjim izvještajima, mjesečnim izvještajima, Ugovoru između etažnih vlasnika i upravnika i tabeli koju je dostavio Ministarstvu, čime je postupio suprotno odredbama člana 41. stav (1) taka b) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18).

Kako upravnik „OKI UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo, nije vodio ažurnu evidenciju o procentu naknade upravniku, u skladu sa članom 41. stav (1) tačka d), navedenog zakona, molimo da izvršite inspekcijki nadzor nad njegovim radom i poduzmete mjere u skladu sa Vašim nadležnostima.

Takođe, molimo Vas da, o rezultatima Vašeg nadzora i poduzetim mjerama, obavjestite Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i zastupnicu Neiru Dizdarević.



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



Napomena:

Odgovor na inicijativu zastupnice Neire Dizdarević, će vam biti dostavljen, kada isti Ministar potpiše.

S poštovanjem,

Prilog:

1. Godišnji izvještaj o održavanju za 2018. godin.
2. Potvrda iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2018. godinu, dostavljen predstavnici etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
3. Godišnji izvještaj za 2019. godinu za 5 ulaza.
4. Potvrda iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2019. godinu, dostavljen predstavnici etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
5. Godišnji izvještaj za 2019. godinu za ulaze br. 25, 27 i 29 – iz nadzora za 2019. godinu.
6. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 1.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.
7. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.

Obradio: Tehvida Džebo, stručni savjetnik

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. a/a



PO Ovlaštenju Ministra

Amela Petrić, pomoćnik ministra



web: <http://mpz.ks.gov.ba>

e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo prostornog uređenja,
građenja i zaštite okoliša



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Министарство просторног
уређења, грађења и заштите околиша

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Physical Planning Construction and
Environmental Protection

Sektor za upravljanje, realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti
Broj: 05/03-19-12553-257/20
Sarajevo, 29.07.2020. godine

**KANTONALNA UPRAVA ZA
INSPEKCIJSKE POSLOVE**
Inspekcija za stambene poslove
Ul. Aleja Bosne Srebrene bb
71000 Sarajevo

**PREDMET: Zahtjev za provođenje inspeksijskog nadzora nad radom prinudne
predstavnice etažnih vlasnika Kovačević Idajete**

Na osnovu člana 67. stav (1) tačka b) i d) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), službeno lice Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Ministarstvo**), izvršio je vanredni nadzor nad radom **“OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo, upravnika zgrade na adresi Hakije Turajlića br. 25, 27, 29, 31 i 33 i Kovačević Idajete, predatavnice etažnih vlasnika u zgradi na istoj adresi.**

Vanredni nadzor je izvršen na osnovu inicijative Neire Dizdarević, zastupnice u Skupštini Kantona Sarajevo, koju je pokrenula na 25. Redovnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnica je u inicijativi navela da je u Ugovoru između upravnika i etažnih vlasnika u 2018. godini navedeno da naknada za upravljanje iznosi 12%, a da je u godišnjim izvještajima za 2018. i 2019. godinu, navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13%. U inicijativi se traži da se provjeri da li je predstavnica etažnih vlasnika imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora i da li je izvršila obavezu da ministarstvu prijavi nepodudarnost u dokumentima upravnika o procentu naknade upravniku.

U toku nadzora upravnik zgrade, “OKI UPRAVITELJ” d.o.o. Sarajevo, je predočio sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za 5 ulaza.
- Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2018. godinu, dostavio predstavnici etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.



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



- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za 5 ulaza. Potvrdu iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2019. godinu, dostavio predstavnicima etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 1.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.

U toku nadzora predstavnicima etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, je predočila sljedeću dokumentaciju:

- Godišnji izvještaj za 2018. godinu za 5 ulaza.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu za 5 ulaza.

U telefonskom razgovoru je od predstavnice etažnih vlasnika, Kovačević Idajete, zatraženo da dostavi zapisnik sa odlukom da su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, ista je izjavila da nema takav zapisnik.

Također, prilikom nadzora korišteni su podaci iz tabela, koje posjeduje Ministarstvo, o finansijskom stanju zgrada u 2018. i 2019. godini.

Prilikom nadzora utvrđene su sljedeće činjenice:

- U ugovoru br. 12353/18 od 1.02.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 12 %.
- U ugovoru br. 12353/18 od 28.02.2018. godine je navedeno da naknada za upravljanje zgradom iznosi 13 %.
- U godišnjim izvještajima za 2018. godinu, za 5 ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U godišnjim izvještajima za 2019. godinu, za 5 ulaza, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 12 %.
- U toku redovnog godišnjeg nadzora za 2019. godinu, upravnik je predočio godišnji izvještaj za ulaz 25, 27 i 29, u kojima je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13%.
- U godišnjem izvještaju za 2018. godinu, za ulaz 25, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U mjesečnom izvještaju za oktobar 2019. godine, za ulaz 27, koji je dostavila zastupnica, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- U mjesečnom izvještaju za septembar 2019. godine, koji je dostavila zastupnica, za ulaz 33, je navedeno da provizija (upravniku) iznosi 13 %.
- Predstavnicima etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora.



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



Na osnovu važećih propisa i utvrđenih činjenica, konstatuje se:

- Predstavnicu etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, je potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, iako nije imala saglasnost etažnih vlasnika, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18).
- Kako predstavnicu etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, nije imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst Ugovora između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, u skladu sa članom 47., 49. i 51. Zakona o obligacionim odnosima (“Službeni list FBiH”, br. 29/03 i 42/11), isti se smatra ugovorom bez dopuštenog osnova i samim tim je ništavan.

Pošto je predstavnicu etažnih vlasnika, Kovačević Idajeta, potpisala Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, a da nije imala prethodnu saglasnost etažnih vlasnika na tekst ugovora, čime je postupila suprotno odredbama člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj 19/17 i 17/18), molimo da izvršite inspekcijki nadzor nad njenim radom i poduzmete mjere u skladu sa Vašim nadležnostima.

Takođe, molimo Vas da, o rezultatima Vašeg nadzora i poduzetim mjerama, obavjestite Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i zastupnicu Neiru Dizdarević.

Napomena:

Odgovor na inicijativu zastupnice Neire Dizdarević, će vam biti dostavljen, kada isti Ministar potpiše.

S poštovanjem,

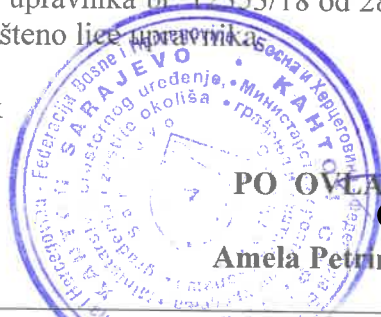
Prilog:

1. Godišnji izvještaj o održavanju za 2018. godin.
2. Potvrda iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2018. godinu, dostavljen predstavnici etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
3. Godišnji izvještaj za 2019. godinu za 5 ulaza.
4. Potvrda iz pošte da je godišnji izvještaj za 5 ulaza, za 2019. godinu, dostavljen predstavnici etažnih vlasnika Kovačević Idajeti.
5. Godišnji izvještaj za 2019. godinu za ulaze br. 25, 27 i 29 – iz nadzora za 2019. godinu.
6. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 1.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.
7. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika br. 12353/18 od 28.02.2018. godine, koji je potpisala Kovačević Idajeta i ovlašteno lice upravnika.

Obradio: Tehvida Džebo, stručnjak

Dostavljeno:

1. Naslovu
2. a/a



PO OVLAŠTENOM LICU MINISTRA

Amela Petrić, pomoćnik ministra



web: <http://mpz.ks.gov.ba>

e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba

Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

