

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: 05/03-19-27823-13/20
Sarajevo, 12.08.2020. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
n/r predsjedavajući Skupštine KS

PREDMET: Odgovor na zastupničku inicijativu zastupnice Neire Dizdarević

Dana 06.08.2020. godine Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupničku inicijativu zastupnice Neire Dizdarević koju je pokrenula na 27. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, koja glasi:

„Podnosim inicijativu Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša da razmotri osnivanje fonda za pozajmice, sredstva za hitne i nužne popravke koja bi se beskamatno davali zgradama-etažnim vlasnicima uz obavezu vraćanja dodijeljenih sredstava uz troškove obrade ili plaćanja bilo kojih nastalih troškova.

Etažni vlasnici, kao i upravnici se žale na postojeći sistem pozajmica, te obavezu vršenja nužnih i hitnih opravki. Etažni vlasnici se žale da im na takav način upravnici namjerno zadužuju zgradu kako bi ostali upravnici zgrade i dalje mimo volje etažnih vlasnika, a upravnici da po sili zakona moraju izvršiti hitnu i nužnu popravku iako zgrada nema dovoljno sredstava za te popravke, te ih moraju izdvojiti sa svojih računa.

Fond bi se mogao puniti dijelom iz budžeta, dijelom iz dodatne simbolične naknade od 1 ili 2 KM koja bi bila pridodata dosadašnjim mjesečnim računima upravitelja.

Ljubazno molim Ministarstvo za mišljenje o ovoj inicijativi.“

ODGOVOR:

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša se zahvaljuje na podnesenoj inicijativi uvažene zastupnice cijeneći svaki prijedlog koji doprinosi poboljšanju sistema upraviteljstva na području Kantona Sarajevo. U ovom momentu Vam možemo odgovoriti da smo primili k znanju



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



ovu inicijativu i da ćemo u narednom periodu razmotriti istu s obzirom da ovakav prijedlog zahtijeva jednu sveobuhvatniju analizu koja traži određeno vrijeme, provjere i resurse. Takođe, svaka novina traži i određene izmjene u legislativi, što će biti dijelom razmatranja kada se bude pristupilo eventualnim temeljitijim izmjenama Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

Ovim putem podsjećamo da Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 19/17 i 17/18), u članu 33. stav (1) propisuje da zajedničku rezervu čini ostatak sredstava minimalne naknade iz člana 30. stav (2) ovog zakona i novčani doprinosi koje 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.

Ovim članom, Zakon daje mogućnost da etažni vlasnici u zajedničku rezervu mogu uplaćivati i dodatna sredstva radi povećanja novčanog fonda zgrade, tako da etažni vlasnici, ukoliko se u saradnji sa upravnikom utvrdi da na zgradi postoji realna mogućnost nastanka kvarova koji bi mogli biti predmetom hitnih popravki, mogu unaprijed obezbijediti sredstva na mjesečnoj osnovi.

Iz našeg iskustva možemo reći da je problematika nedostatka sredstava na računima zgrada vrlo kompleksna. Jedan broj etažnih vlasnika ne ispunjava svoje obaveze redovnog plaćanja minimalne naknade, za šta upravnik ima obavezu utuživanja, ali je rješavanje po tužbama prilično dugotrajan postupak, barem je tako bilo ranijih godina. Izvršenja po riješenim tužbama se, takođe, često teško realiziraju iz raznih objektivnih razloga. Svijest ljudi o nužnosti izvršavanja obaveze plaćanja po minimalnim naknadama još uvijek nije na zadovoljavajućem nivou.

Ministarstvo kao predlagač legislativne konstatno radi na iznalaženju najoptimalnijeg načina da etažni vlasnici svoje obaveze plaćanja minimalne naknade poštuju i izvršavaju barem u onom procentu u kojem izvršavaju svoje obaveze prema drugim komunalijama, što na žalost u priličnom procentu nije slučaj, ali za ovo nam treba pomoć u iznalaženju rješenja i od drugih institucija, u prvom redu efikasnosti suda.

Pomoć ovakve vrste bi dobro došla i od strane skupštinskih zastupnika koji bi sa svoje pozicije mogli dati doprinos kod uređivanja ove oblasti, u vidu iniciranja bržeg rješavanja sudskih postupaka utuživanja etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja, iznalaženja načina za što brže i efikasnije okončanje izvršnog postupka po pravosnažnim presudama, uvođenje određenih zabrana za sve etažne vlasnike koji se na bilo koji način opiru izvršenju i sve drugo što bi doprinijelo povećanju finansijskog fonda zgrade, odnosno zajedničke rezerve.

Susrećemo se sa primjerima da etažni vlasnici koji mjesečima, pa i godinama duguju po minimalnoj naknadi započnu sa uplatom svojih dugovanja tek kada je njihova imovina ugrožena od kvara na zajedničkim dijelovima zgrade. U tom slučaju oni etažni vlasnici koji uredno plaćaju svoje obaveze izražavaju svoje nezadovoljstvo.

Kada je u pitanju finansiranje radova nužne popravke iz budžeta podsjećamo da je članom 59. stav (1) propisano da su Grad i općine na području Kantona Sarajevo dužni u budžetu svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade, u skladu sa mogućnostima, tako da je i to jedna od opcija koje su stavljene na raspolaganje



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



etažnim vlasnicima ukoliko su ovi radovi u većem obimu i nema dovoljno sredstava da se isti finansiraju od strane etažnih vlasnika.

S poštovanjem,

Dostavljeno :

1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo
2. Služba za skupštinske poslove
3. Stručna služba Vlade Kantona Sarajevo
4. a/a

MINISTAR

Ferid Kapidžić, dipl. ing. arh.

