

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



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

9740
D

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

Broj: 14-02-04-02413/20
Sarajevo, Oktobar 30.2020.godine

3 11 2020
04 12553-27-304

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

PREDMET: Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-04-12553-27/20 od 19.05.2020. godine upućenu od strane zastupnice Neire Dizdarević - dostavlja se;

Zastupnica Neira Dizdarević na 25. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 18.05.2020.godine, uputila je zastupničku inicijativu koja glasi

" Podnosim inicijativu gore pomenutim javnim organima da izvrše nadzor nad radom predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja OKI Upravitelj d.o.o. na adresi Braće Begić 30, 32 i poduzmete sve zakonom predviđene mjere.

U ugovoru potpisanom između predstavnika etažnih vlasnika Bevanda Emina i OKI Upravitelj d.o.o. u 2018. godini u članu 18. Ugovora stoji da naknada iznosi 12 % od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca, bez PDV-a.

Na godišnjim izvještajima OKI-Upravitelj d.o.o. za 2018. i 2019. godinu nalazi se provizija od 15 % što je suprotno onome u Ugovoru.

Molim da mi se iz arhive Ministarstva dostavi kopija zapisnika za navedenu adresu kojim se potvrđuje da je PEV dobio saglasnost za potpisivanje gore navedenog ugovora.

Prilikom nadzora utvrditi da li je PEV izvršio obavezu shodno zaključku Skupštine Kantona Sarajevo broj 01-05-42164-4/19 od 11.12.2019. godine kojom se obavezuju svi predstavnici etažnih vlasnika da u roku od mjesec dana svaku nepodudarnost odnosno različitost u procentima prijave



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

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

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

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

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ili Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove.

Ukoliko se utvrdi da je upravnik protuzakonito uzimao više sredstava naknade nego je to predviđeno ugovorom, molim da naložite vraćanje sredstava na račun zgrade, kao i vraćanje sredstava predviđenih za PDV-a, jer su oni shodno većim naplaćenim sredstvima naknade, naplaćeni više sa računa zgrade"

Shodno zastupničkoj inicijativi dajemo slijedeći

ODGOVOR

Postupajući inspektor u stambenoj oblasti je shodno zastupničkoj inicijativi kao i Zahtjevu Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, pokrenuo po službenoj dužnosti postupak inspekcijskog nadzora nad radom prinudnog PEV-a Bevanda Emine i redovnog upravnika "Oki-Upravitelj" doo Sarajevo.

Tokom provedenog postupka inspekcijskog nadzora nad radom prinudnog predstavnika etažnih vlasnika Bevanda Eminom, izvršen je uvid u predočenu dokumentaciju kao i ostalu dokumentaciju u predmetu, nakon čega je dana 26.08.2020. i 02.09.2020. godine o utvrđenom stanju sačinjen zapisnikom. Inspekcijskom nadzoru je prisustvovao prinudni predstavnik etažnih vlasnika.

Obzirom da je uvidom u dokumentaciju u predmetu konstatovano da je u članu 18. prethodnog Ugovora br. UG-10209/2018 od 01.02.2018. godine ugovorena naknada upravniku u iznosu od 12% od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca bez PDV-a, te kako je Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo kroz redovni nadzor za 2019. godinu utvrdilo da je naplaćeni procenat naknade upravniku 13,11% odnosno veći od ugovorenog procenta, a obzirom da Bevanda Emina u toku inspekcijskog postupka nije predočila dokaz da je izvršila prijavu Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ili Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo u skladu sa Zaključkom Skupštine Kantona Sarajevo, broj 01-05-42164-4/19 od 18.12.2019. godine postupajući inspektor u stambenoj oblasti je konstatovao da prinudni PEV Bevanda Emina nije pratila redovno i namjensko trošenje sredstava sa računa, a što je u suprotnosti sa članom 54 stav (1) tačka a) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17 i 17/18).

Tokom postupka inspekcijskog nadzora nad radom redovnog upravnika "OKI-Upravitelj" d.o.o. zgrade na adresi Braće Begić br. 30,32 izvršen je uvid u predočenu dokumentaciju kao i ostalu dokumentaciju u predmetu, te je dana 19.10.2020. godine sačinjen zapisnik o utvrđenom stanju sa predstavnikom upravnika "OKI Upravitelj" d.o.o. Sarajevo pri čemu je konstatovano da je dana 01.02.2018. godine zaključen Ugovor br. UG-10209/2018 između etažnih vlasnika zgrade na adresi Braće Begić br. 30,32 i upravnika "OKI-Upravitelj" sa ugovorenim procentom naknade upravniku od 12% koji je bio na snazi do dana 01.12.2019. godine kada je zaključen Ugovor br. UG-10269/19 sa ugovorenim procentom naknade upravniku od 15%.



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

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

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

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

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

Uuvidom u dokumentaciju koja je bila predmet inspekcijskog nadzora konstatovano da je u članu 18. Ugovora br. UG-10209/2018 od 01.02.2018. godine, ugovorena naknada upravniku u iznosu od 12% od sredstava naknade koju etažni vlasnici uplate u toku mjeseca bez PDV-a. Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je kroz redovni nadzor za 2019. godinu utvrdilo da je naplaćeni procenat naknade upravniku veći od ugovorenog te da iznosi 13,11%.

Ministarstvo je vezano za konstatovane nepravilnosti zatražilo obrazloženje od upravnika, koji je istakao da je naknada isplaćena u procentu od 13,11% tokom 2019. godine iz razloga što je potpisan ugovor u kojem je definisan procenat naknade upravniku u iznosu od 15%. Ministarstvo nije prihvatilo dato obrazloženje upravnika "OKI Upravitelj" doo iz razloga što je Ugovor sa procentom naknade od 15% potpisan tek dana 01.12.2019. godine

U cilju otklanjanja nepravilnosti OKI - Upravitelj doo Sarajevo je izvršio korekciju, što se može vidjeti na mjesečnom izvještaju za mjesec august i oktobar 2020. godine za ulaz br. 30 sa prikazom korekcije provizije od 22,49 i 37,00 KM i mjesečni izvještaj za mjesec august 2020. godine za ulaz br. 32 sa prikazom korekcije provizije od 36,15 KM odnosno prikazan je povrat sredstava za uvećani iznos nakade koji je upravnik "OKI-Upravitelj" naplatio tokom 2019. godine.

Napominjemo, da Ministarstvo tokom redovnog nadzora nije utvrdilo da je u godišnjem izvještaju za 2018. godinu prikazan procenat naknade upravniku od 15%, niti je dostavilo ovom organu godišnji izvještaj za 2018. godinu na kojima je prikazan procenat od 15%, kao i da je postupajućem inspektor u stambenoj oblasti tokom inspekcijskog nadzora od upravnika "OKI Upravitelj" doo Sarajevo predodčen godišnji izvještaj za 2018. i 2019. godinu za oba ulaza sa prikazanim procentom naknade od 12%.

Shodno naprijed konstatovanom, a obzirom da je u zahtjevu za inspekcijski nadzor od 20.07.2020. godine koji je dostavljen ovom organu od strane Ministarstva navedeno da je upravnik bio dužan po zaključenju ugovora između etažnih vlasnika i upravnika, jedan primjerak ugovora dostaviti Ministarstvu, najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora, te kako je tokom nadzra postupajući inspektor u stambenoj oblasti konstatovao da redovni upravnik "OKI Upravitelj" d.o.o. Sarajevo po zaključivanju Ugovora br. UG-10269/19 od 01.12.2019. sa prinudnim predstavnikom etažnih vlasnika Bevanda Eminom za zgradu na adresi Braće Begić br. 32,33, nije dostavio primjerak predmetnog ugovora Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, a što je bio obavezan u skladu sa članom 25. stav (3) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18), za naprijed utvrđenu nepravilnost, a u skladu sa članom 53. stav 1) Zakona o prekršajima (Službene novine Federacije BiH, broj: 63/14) postupajući inspektor je djelovao pokretanjem prekršajnog postupka izdavanjem prekršajnog naloga upravniku i odgovornom licu upravnika.

Imajući u vidu činjenicu da je predmetnom zastupničkom inicijativom tražen nadzor od Ministarstva i Kantonalne uprave za inspekcijske poslove nad upravnikom "OKI Upravitelj" d.o.o i predstavnikom etažnih vlasnika Bevanda Eminom, a vezano za nepravilnosti oko prikazanog procenta naknade na obrascima godišnjih izvještaja iz 2018. i 2019. godine za zgradu na adresi



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

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

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

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

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb

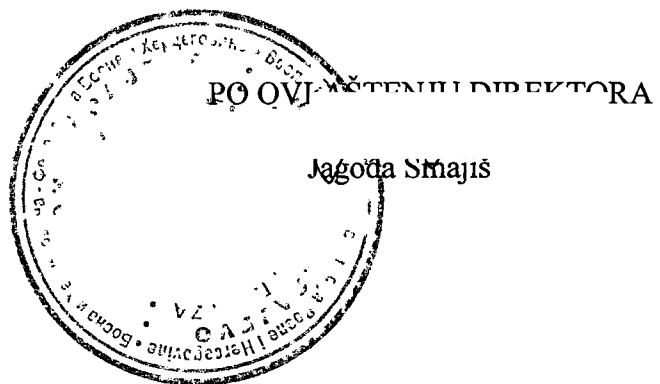
Braće Begić 30,32, koji su i predočeni zastupničkom inicijativom, a vezano za Ugovorima definisane procenete naknade ističemo slijedeće:

Obzirom da je upravnik imao obavezu da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj za 2018. godinu do 31.03.2019. godine, a godišnji izvještaj za 2019. godinu upravnik je imao obavezu izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika do 31.03.2020. godine, da bi predstavnik etažnih vlasnika postupio u skladu sa dužnostima i sazvaio i održao obavezni godišnji skup etažnih vlasnika radi usvajanja godišnjeg prijedloga plana i izvještaja, te uzimajući u obzir činjenicu da je Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša tokom nadzora u vezi zastupničke inicijative od strane predstavnika etažnih vlasnika Bevanda Emine kao i upravnika "OKI-Upravitelj" doo Sarajevo dostavljen godišnji izvještaj za 2018. i 2019. godinu sa prikazanim procentom od 12%, a obzirom da je u zahtjevu Ministarstva za inspekcijski nadzor koji je dostavljen Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove navedeno da je Ministarstvo kroz redovni nadzor za 2019. godinu konstatovalo da je od strane upravnika OKI-Upravitelj" doo Sarajevo došlo do uvećane naplate naknade u odnosu na ugovorenu naknadu u iznosu od 13,11 %, te u vezi svega naprijed navedenog ističemo da je postupajući inspektor u stambenoj oblasti, a u skladu sa konstatovanim činjenicama i dobivenim uputama o konstatovanim nepravilnostima tokom nadzora izvršenog od strane Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, prema predmetnoj zastupničkoj inicijativi, poduzeo mjere u skladu stručnim uputama Ministarstva u okvirima Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17 i 17/18).

S poštovanjem,

Dostavlja se:

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



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

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

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

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

Sarajevo, Aleja Bosne Srebrene bb