

4025

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



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

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

01 04 12553-28-20  
- 4 - 11 - 2020  
NISB-28-305

Broj: 14-02-04-02410/20  
Sarajevo, Novembar 03. 2020. godine

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

**PREDMET: *Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-04-12553-28/20 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:

*"Na osnovu članova 106. i 213. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" – Drugi novi prečišćeni tekst br.: 41/12, 15/13, 47/13, 47/15 i 48/16) upućujem zastupničku inicijativu Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove:*

*Podnosim inicijativu gore pomenutim javnim organima da izvrše nadzor nad radom predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja OKI Upravitelj d.o.o. na adresi Hakije Turajlića 25,27,29,31,33 i poduzmete sve zakonom predviđene mjere.*

*U ugovoru potpisanom između predstavnika etažnih vlasnika Kovačević Idajeta 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 13 % što je suprotno onome u Ugovoru.*



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

*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 Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ili Kantonalnoj upravi za inspeksijske 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 za vršenje inspeksijskog nadzora koji je dostavljen od strane Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, pokrenuo po službenoj dužnosti postupak inspeksijskog nadzora nad radom prinudnog PEV-a Kovačević Idajete i prinudnog upravnika "Oki-Upravitelj" doo Sarajevo na adresi Hakije Turajlića br. 25,27,29,31,33.

Tokom provedenog postupka inspeksijskog nadzora nad radom prinudnog predstavnika etažnih vlasnika Kovačević Idajete, izvršen je uvid u predočenu dokumentaciju kao i ostalu dokumentaciju u predmetu, te je dana 03.09.2020. godine o utvrđenom stanju sačinjen je zapisnik. Inspeksijskom nadzoru je prisustvovao prinudni predstavnik etažnih vlasnika Kovačević Idajeta.

Tokom postupka inspeksijskog nadzora je konstatovano da je Kovačević Idajeta dana 01.02.2018. godine zaključila Ugovor br. UG-12353/2018 od 01.02.2018. godine sa upravnikom "Oki-Upravitelj" doo Sarajevo sa definisanim procentom naknade upravniku od 12%. Za potpisivanje navedenog Ugovora ista je imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst Ugovora prema Zapisniku sačinjenom u periodu od 07.01.2018. do 21.01.2018. godine na ZS-2 obrascu.

Dalje, tokom inspeksijskog postupka je konstatovano da je Kovačević Idajeta dana 28.02.2018. godine zaključila drugi Ugovor br. 12353/2018 od 28.02.2018. godine sa upravnikom "Oki-Upravitelj" doo sa definisanim procentom naknade upravniku od 13%, a da za potpisivanje navedenog Ugovora ista nije imala saglasnost etažnih vlasnika na tekst Ugovora, čime je postupila suprotno odredbi člana 25. stav (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17 i 17/18).

Na osnovu izjave Kovačević Idajete je konstatovano da je ista bila upoznata sa Zaključkom Skupštine Kantona Sarajevo, broj 01-05-42164-4/19 od 18.12.2019. godine.

Obzirom na činjenicu da je Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo konstatovalo da je upravnik "Oki-Upravitelj" tokom 2018. godine naplatio naknadu za



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

održavanje u iznosu od 11,96 % za ulaz br. 29 i 11,97% za ulaz br.31, a što nije veće od ugovorenog iznosa, kao i da Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo nije konstatovalo da je upravnik naplaćivao veću naknadu od ugovorene tokom 2019. godine, postupajući inspektor je konstatovalo da je Kovačević Idajeta pratila finansijsko trošenje sredstava za navedenu adresu.

Tokom postupka inspekcijskog nadzora nad radom upravnika "Oki-Upravitelj" doo na adresi Hakije Turajlića 25,27,29,31,33, izvršen je uvid u predočenu dokumentaciju kao i ostalu dokumentaciju u predmetu, te dana 19.10.2020. godine sačinjen je zapisnik o utvrđenom stanju sa predstavnikom upravnika "OKI Upravitelj" d.o.o. Sarajevo pri čemu je konstatovano da redovni upravnik "OKI Upravitelj" d.o.o. Sarajevo po zaključivanju Ugovora br. 12353/18 od 28.02.2018. god sa prinudnim predstavnikom etažnih vlasnika Kovačević Idajetom za zgradu na adresi Hakije Turajlića 25,27,29,31,33, 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 utvrđene nepravilnosti, 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, odgovornom licu upravnika i predstavniku etažnih vlasnika.*

Uvidom u izvještaje koji su u prilogu inicijative je konstatovano da je na godišnjem izvještaju za 2018. godinu za ulaz br.25 naveden procenat naknade od 13%, a što je u skladu sa Ugovorenim procentom prema zaključenom Ugovoru br. 12353/2018 od 28.02.2018. godine.

Dalje je konstatovano da je u mjesečnim izvještajima koji su u prilogu inicijative i to u mjesečnom izvještaju za oktobar 2019. godine za ulaz br.27 naveden je procenat naknade od 13%, te u mjesečnom izvještaju za septembar 2019. godine za ulaz br.33 naveden je procenat naknade od 13%, a što je u skladu sa Ugovorenim procentom prema Ugovoru br. 12353/2018 od 28.02.2018. godine.

Uvidom u godišnje izvještaje za 2018. i 2019 godinu, za zgradu na adresi Hakije Turajlića 25,27,29,31,33, koji su predočeni tokom inspekcijskog nadzora, kao i u godišnje izvještaje koji su dostavljeni Ministarstvu od strane upravnika "Oki upravitelj" d.o.o. prilikom nadzora je konstatovano da se u zaglavlju istih navodi provizija 12 %, a ne provizija od 13%.

U cilju obrazloženja datog odgovora ističemo slijedeće:

Uvidom u dokumentaciju koja je bila predmet inspekcijskog nadzora konstatovano da je u članu 18. Ugovora br. 12353/2018 od 28.02.2018. godine, ugovorena naknada upravniku u iznosu od 13 % 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 naknada upravniku iznosila 13 % na osnovu preuzetih godišnjih izvještaja, kao i da je upravnik u 2018. godini naplatio naknadu za održavanje u iznosu od 11,96% za ulaz 29, i 11,97% za ulaz 31.



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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

Obzirom da Ministarstvo tokom redovnog nadzora za 2018. i 2019. godinu nije utvrdilo da je upravnik naplatio veći iznos nakadne u odnosu na Ugovorom definisan procenat, niti da je došlo do neregularnosti u naplati naknade upravnika "OKI Upravitelj" doo, shodno naprijed konstatovanom nije bilo osnova za poduzimanje daljih upravnih mjera u inspekcijskom nadzoru.

Napominjemo da je predmetnom zastupničkom inicijativom zatražen nadzor od Ministarstva i Kantonalne uprave za inspekcijske poslove nad upravnikom "OKI Upravitelj" d.o.o i predstavnikom etažnih vlasnika Kovačević Idajete, a vezano za uočene nepravilnosti oko navedenog procenta naknade upravniku "OKI Upravitelj" na obrascima godišnjih izvještaja iz 2018. i 2019. godine za zgradu na adresi Hakije Turajlića 25,27,29,31,33, a kako su u prilogima zastupničke inicijative predloženi godišnji izvještaji za 2018 za ulaz 25, te mjesečni izvještaji za 2019 za ulaze 29, 33, a sve vezano za Ugovorima definisane procenat 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 da izradi i dostavi 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, a obzirom da u zahtjevu Ministarstva za inspekcijski nadzor koji je dostavljen Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove nije navedeno da je Ministarstvo kroz redovni nadzor za 2018. i 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%, 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 sa 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

Po ovlaštenju direktora  
S E K R E T A R

Simajis Jagoua



web: <http://kuip.ks.gov.ba>, mail: [kuip@kuip.ks.gov.ba](mailto: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