

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: 05/01-05-23628-18/19
Sarajevo, 15.07.2019.godine

KANTONA SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
N/r Predsjedavajućeg

PREDMET: Odgovor na inicijativu zastupnice Neire Dizdarević

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo inicijativu zastupnice Neire Dizdarević sa Desete radne sjednice Skupštine Kantona Sarajevo, održane dana 24.06.2019. godine, a u okviru tačke dnevnog reda "Poslanička/zastupnička pitanja, inicijative i odgovori", u skladu sa članom 213. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnička inicijativa glasi:

"Molim Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša da pronade zakonska rješenja kako bi se spriječio monopol i dominantni položaj koji upravnici i održavatelji zgrada imaju."

ODGOVOR:

Članom 18. stav (1) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17 i 17/18), propisano je:

"(1) Upravnik je pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizičko lice - obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici."

Članom 19. istog Zakona je propisano da ministar prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika.

Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 30/17), propisani su opći i posebni uvjeti koje mora ispunjavati pravno lice za



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



obavljanje poslova upravnika i opći i posebni uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice - obrtnik za obavljanje poslova upravnika.

Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, kao i Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika, značajno su smanjeni zahtjevi, u smislu uslova, koje mora ispunjavati i pravno i fizičko lice-obrtnik za obavljanje poslova upravnika.

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je, na taj način, obezbjedilo stvaranje pretpostavki za veću zainteresiranost i pravnih i fizičkih lica – obrtnika za obavljanje poslova upravnika.

Trenutno, rješenje za obavljanje poslova upravnika ima 10 (deset) pravnih lica, a etažni vlasnici donose odluku o izboru samo jednog od upravnika za zgradu.

Ovo Ministarstvo je mišljenja da, ako se ima u vidu značenje pojma monopol, kao i da u smislu člana 9. stav (1) Zakona o konkurenciji (Službeni glasnik BiH“, br. 48/05, 76/07 i 80/09), dominantan položaj privredni subjekt ima na relevantnom tržištu roba ili usluga, ako se zbog svoje tržišne snage može ponašati u značajnoj mjeri nezavisno od stvarnih ili mogućih konkurenata, kupaca, potrošača ili dobavljača, također uzimajući u obzir udio tog privrednog subjekta na relevantnom tržištu, udjele koje na tom tržištu imaju njegovi konkurenti, kao i pravne i druge zapreke za ulazak drugih privrednih subjekata na tržište, Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika, nijednom od upravnika nije omogućen monopol niti dominantan položaj, jer svako pravno lice ili fizičko lice-obrtnik koje ispunjava opće i posebne uvjete propisane Pravilnikom, može iste obavljati.

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, obzirom na dosadašnja iskustva u praćenju ove oblasti, je stava da je neophodno razvijati svijest etažnih vlasnika o njihovim pravima i obavezama vezano za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, u smislu da regulišu svoje međusobne odnose posebnim ugovorom, a pogotovo ističe značaj i ulogu predstavnika etažnih vlasnika, jer praksa je pokazala da, tamo gdje je predstavnik etažnih vlasnika savjestan i postupa sa pažnjom dobrog domaćina, da je i upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade na zadovoljavajućem nivou, jer je on i najznačajnija kontrolna tačka u načinu obavljanja poslova od strane upravnika.

S poštovanjem,

Dostaviti:

- Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo
- Služba za skupštinske poslove
- Stručna služba Vlade Kantona Sarajevo
- Evidencija
- Arhiva

MINISTAR

Damir Filipović, MA prava



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

