



1179

Broj: 05/01-05-31491-1/16
Sarajevo, 02.12.2016.godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
N/r Predsjedateljice

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnika Zvonka Marića - dostavlja se

V E Z A : Akt Skupštine Kantona Sarajevo broj:01-05-31491/16 od 16.11.2016.godine

Na 22. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo, održanoj dana 14.11.2016. godine, u okviru tačke dnevnog reda "Zastupnička pitanja, inicijative i odgovori", zastupnik Zvonko Marić je postavio zastupničko pitanje:

"Zbog kašnjenja vašeg Ministarstva, već više od dvije godine da uskladi kantonalni Zakon o održavanju i upravljanju zgradama KS iz 2012.godine sa federalnim Zakonom o stvarnim pravima FBiH, nastao je pravni vakuum u kome se protupravno naplaćuje naknada građanima Kantona Sarajevo za održavanje i upravljanje zgradama jer je odluku o visini naknade Vlade KS iz 2002.godine član 102. stav (1) Zakona o stvarnim pravima F BiH stavio van snage i to dodijelio etažnim vlasnicima i sudu, a budući da zgrade nemaju takvu odluku etažnih vlasnika, niti suda nastao je pravni vakuum, a upravitelji još uvijek postupaju po odluci iz 2002.godine i na istu se pozivaju u tužbama u parnicama protiv građana, a na to zakonski nemaju pravo iz gore navedenih razloga, također Vaše ministarstvo protupravno imenuje prinudnog upravitelja jer je član 357. stav (1) Zakona o stvarnim pravima F BiH kao viši pravni akt to pravo prenio na jedinice lokalne samouprave, što Kanton svakako nije shodno članu 4. i 5. Zakona o principima lokalne samouprave F BiH. Zašto ste ovo dopustili i niste obavijestili građane jer je ovo u javnom interesu, naprotiv ulazi u sferu krivičnog djela, jer se građanima protupravno uzima novac? Kada ćete obavijestiti javnost o ovome?"

ODGOVOR:

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo ističe da je pogrešna konstatacija navedena u zastupničkom pitanju, da je zbog kašnjenja ovog Ministarstva da uskladi Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 3/12) sa Zakonom o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), nastupio pravni vakuum u kome se protupravno naplaćuje naknada građanima Kantona Sarajevo za održavanje i upravljanje zgradama, te da je Odluka o visini naknade za redovno održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 6/02), stavljena van snage prema članu 102. stav (1) Zakona o stvarnim pravima.

Naime, članom 102. stav (1) Zakona o stvarnim pravima je propisana zajednička rezerva koju čine novčani doprinosi koje etažni vlasnici uplaćuju na osnovu odluke donesene većinom suvlasničkih dijelova, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika donio sud. Nadalje, istom odredbom je propisano da se ovim ne dira pravo da se posebnim propisima jedinica lokalne samouprave odredi minimalni iznos mjesečne naknade po jednom kvadratnom metru stana, kako bi se održalo nesmetano održavanje zgrada.

Prema tome, etažni vlasnici su imali mogućnost da visinu zajedničke rezerve, odnosno iznos iznad minimalne nakande utvrde odlukom donesenom većinom suvlasničkih dijelova ili odlukom koju na zahtjev nekog od etažnih vlasnika donese sud, a što nije u suprotnosti ni sa Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

Što se tiče iznosa minimalne naknade, primjenjuje se Odluka Vlade Kantona Sarajevo o visini naknade za redovno održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada, a što nije u suprotnosti sa članom 352. Zakona o stvarnim pravima kojim je propisano:

„(1) Odredbe ove glave uređuju međusobne odnose etažnih vlasnika, dok oni svoje odnose ne urede u skladu sa odredbama ovog zakona o etažnom vlasništvu, ukoliko ovi odnosi nisu uređeni drugim propisima.

(2) U slučaju sukoba ovog zakona sa drugim postojećim propisima primjenjuju se odredbe ovog zakona.

(3) Etažni vlasnici dužni su svoje odnose urediti u skladu sa ovim zakonom u roku od pet godina od njegovog stupanja na snagu“.

Pitanje vezano za postavljanje prinudnog upravitelja, obzirom da je članom 357. stav (1) Zakona o stvarnim pravima propisano: „Ako etažni vlasnici nisu osigurali upravljanje nekretninom u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, jedinica lokalne samouprave će na njihov trošak odrediti prinudnog upravnika“, treba posmatrati u kontekstu odredbe člana 352. Zakona o stvarnim pravima, kao i odredbe člana 1. stav (2) Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, kojom je propisano da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Dakle, samo tamo gdje etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja, a to nisu učinile ni jedinice lokalne samouprave, ovo Ministarstvo je odredilo upravitelja za prinudno upravljanje u cilju zaštite javnog interesa.

Što se tiče obavještanja javnosti, ističemo da je ovo Ministarstvo i prednacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade dostavilo široj javnosti, a po nacrtu istog Zakona učestvuje aktivno u javnoj raspravi u jedinicama lokalne samouprave.

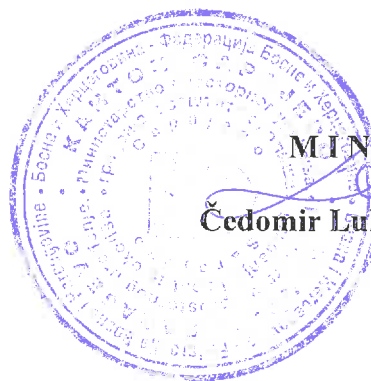
S poštovanjem,

OBRADILA: Višnja Ljubijankić, pomoćnik ministra

Ljubijankić V.

DOSTAVITI:

- ☞ Predsjedateljici Skupštine Kantona Sarajevo
- Služba za skupštinske poslove
- Stručna služba Vlade Kantona Sarajevo
- Evidenciji
- Arhivi



MINISTAR

ew
Čedomir Lukić, 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

