



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

**Broj:** 14-02-04-00888/23  
**Sarajevo,** Februar 27. 2023. godine

KANTON SARAJEVO  
28-02-2023  
[Signature]

**SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO**  
(Na pažnju predsjedavajućeg Elvedina Okerića)

**PREDMET:** Odgovor na zastupničku inicijativu zastupnice Danijele Kristić, dostavlja se;  
**VEZA:** Zastupnička inicijativa, broj: 01-04-2435-30/23 od 07.02.2023. godine

U skladu sa Vašim aktom broj i datum veze, koji se tiče zastupničke inicijative zastupnice Danijele Kristić, a koja glasi:

"Poštovani,  
na osnovu molbe porodice Delić koja ima prebivalište na adresi Džemala Bijedića 279L molim gore pomenute javne organe da izvrše inspekcijski nadzor u okviru svoje nadležnosti.

Porodica Delić već dvije godine ima problem sa ogromnom količinom vlage koja se pojavljuje u njihovom stanu koja i pored korištenja uređaja za odvlaživanje (Zrotec) se nastavlja pojavljivati.

Zgrada na pomenutoj adresi je imala pojavu vlage i sličnih problema u više stambenih jedinica koje su se pojavljivale zbog nepravilno izvedenih građevinskih radova na prostorima za reklame na fasadama zgrade.

Radovi su se obavili i nafasadi reklamnog prostora koji je vanjski zid stana porodice Delić, ali to nije riješilo problem.

Budući da porodica smatra da se problem javlja zbog kvara ili nepravilnosti na zidovima, fasadi fasadnoj termoizolaciji što prema članovima 3.-8. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (" Službene novine KS 19/17 ) smatraju se zajedničkim dijelovima zgrade.

Koliko sam upoznata predstavnik etažnih vlasnika i upravnik na pomenutoj adresi nisu poduzeli nikakve korake ka rješavanju nastalog problema."

dajemo sljedeći odgovor:

Inspektorat urbanističko-građevinske, stambene i ekološke inspekcije postupao je po zastupničkoj inicijativi koju je zastupnica Neira Dizdarević uputila na nastavku 52. Radne sjednice Skupštine Kantona Sarajevo, održane dana 10.05.2022. godine, veza akt Skupštine Kantona Sarajevo broj: 01-04-18506-2/22 od 11.05.2022. godine.

Tim povodom postupajući inspektor u stambenoj oblasti po službenoj dužnosti je izvršio inspekcijski nadzor nad radom upravnika "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo u predmetu, broj UP-1-14-06/19-19.6-09047/22 i konstatovao sljedeće:

- Upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, po nalogu ovlaštenog predstavnika etažnih vlasnika, obratio se Službi za inspekcijski nadzor Općine Ilidža, pri čemu je iste upoznao sa problemima sa kojima se suočavaju etažni vlasnici naselja Bulevar i zatražio da se izvrši inspekcijski nadzor na licu mjesta.

- Da je, aktom broj 11-19-6646/21 od 18.03. 2022. godine, sa datumom prijema 28.03.2022. godine, upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, obaviješten o izvršenom inspekcijskom nadzoru od strane Službe za inspekcijski nadzor Opštine Ilidža, gdje je u aktu navedeno da je Služba za inspekcijski nadzor Općine Ilidža izvršila inspekcijski nadzor i sačinila zapisnik sa predstavnikom investitora "Bulevar" d.o.o. Kiseljak dana 20.12.2021. godine, pri čemu je uvidom u ovjerenu projektnu dokumentaciju za objekte lamela A1-A3; A4-A5 i B1-B3 za koje su izdane prevosnažne upotrebne dozvole, konstatovano da su u arhitekstonskom dijelu projekta na fasadama stambeno-poslovnih objekata ucrtana i naznačena mjesta za reklame, da je uvidom u z.k. uloške za svaku lamelu ponaosob gdje se nalaze reklame i to: A1,A3,A4,A6,B1 i B3, upisano pravo suvlasništva na posebnim dijelovima stambeno-poslovne zgrade, koji predstavljaju neodvojivo povezano suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima stambeno – poslovne zgrade, a da je u C listu upisano trajno pravo služnosti prava postavljanja "fasadnih Blacklight reklama" različitih dimenzija, sa napomenom da se "sa uputstvom trajnog prava služnosti navedene parcele neće se uspostavljati niti prenositi trajno pravo služnosti na etažne jedinice gore navedenog objekta", da su u predugovoru kupci potpisali da su saglasni dati prodavcu sve neophodne saglasnosti i izjave u vezi uspostavljanja trajnog prava korištenja fasade bez naknade u korist prodavca na stambeno-poslovnom objektu gdje se nalazi predmetna nekretnina, da je u kupoprodajnim Ugovorima prilikom kupovine stanova navedeno da prodavac izjavljuje i upoznaje kupca da je u ZK knjigama na stambeno-poslovnim objektima, u kojima se nalaze predmetne nekretnine uknjiženo trajno pravo služnosti u korist "B-TIM" d.o.o. Kiseljak radi postavljanja reklama, da se investitor "Bulevar" d.o.o. Kiseljak obavezao da će otkloniti sve nepravilnosti koje su prijavljene od strane stanara, u smislu smanjenje buke i otklanjanja kondenza u stanovima kao i da će Služba za inspekcijski nadzor izvršiti naknadni inspekcijski nadzor nakon otklanjanja gore navedenih nepravilnosti.

- Da je, aktom broj 11-19-6646/21 od 22.03. 2022. godine, sa datumom prijema 28.03.2022. godine, upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, obaviješten o poduzetim aktivnostima urbanističko-građevinskog inspektora, gdje je u navedenom aktu u bitnom navedeno: da je Služba za inspekcijski nadzor Općine Ilidža izvršila inspekcijski nadzor 16.03.2022. godine po naloženim mjerama Službe, za otklanjanje nedostataka po prijavama etažnih vlasnika za pojave buke, vlage i drugih nedostataka zbog postavljenih svjetlećih reklama na fasadama na objektima naselja "Bulevar" i sačinila zapisnik sa predstavnikom investitora gosp. Smajić Eldinom, kojim je konstatovano da je, po mnogobrojnim prijavama stanara, prodavac nekretnina i investitor izgradnje naselja "Bulevar" d.o.o. Kiseljak, u decembru započeo sa otkanjanjem nedostataka, da je izvršena zamjena materijala termoizolacionih ploča gdje se nalaze reklame i da je smanjen osvjetlaj reklama na fasadama, da je prema navodima investitora izvršen obilazak stanova gdje su se pojavljivale nepravilnosti, a koje su uticale na kvalitet stanovanja pojedinih etažnih vlasnika i da je odgovorno potvrdio da u momentu inspekcijskog nadzora nije bilo novih prijava niti žalbi u vezi sa posljedicama postavljenih reklama na fasadama, da su otkolnjene smetnje i nepravilnosti koje su uzrokovale veći broj prijava etažnih vlasnika, kao i da se predstavnik investitora obavezao

da će i u buduće reagovati na eventualne nove prijave stanara po predmetnim problemima i riješiti iste u najkraćem mogućem roku.

- Upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. Sarajevo, dana 31.03.2022. godine ponovo se obratio Službi za inspekcijske poslove Opštine Ilidža po nalogu predstavnika etažnih vlasnika i poziva etažnih vlasnika koji su naveli da investitor "Bulevar" d.o.o. Kiseljak nije otklonio nedostatke u skladu sa Nalogom opštinske inspekcije, te obzirom da u razumnom roku nije zaprimio odgovor Službe za inspekcijske poslove Opštine Ilidža, dana 06.07.2022. godine upravnik se ponovo obratio urgencijom u cilju rješavanja problema.

- Upravnik "OKI-UPRAVITELJ" d.o.o. ne može uticati na mogućnost angažovanja sudskog vještaka u cilju utvrđivanja izvora problema, a obzirom da takvu odluku mogu donijeti samo etažni vlasnici u okviru svojih prava i obaveza propisanih članom 50. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo" br. 19/17 i 17/18)

Postupajući inspektor u stambenoj oblasti nije mogao poduzeti mjere kojima bi se naložilo da upravnik i predstavnik etažnih vlasnika izvrše angažovanje sudskog vještaka, obzirom na činjenici da su etažni vlasnici dali svoju saglasnost investitoru za trajno pravo služnosti na fasadama zgrade za postavljanje reklama, te činjenici da upravnik zgrade ne može bez saglasnosti etažnih vlasnika izvršiti angažovanje sudskog vještaka, kao i činjenici da etažni vlasnici, u skladu sa odredbama člana 50. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17 i 17/18), odlučuju o pitanjima vezanim za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, kao i eventualnom angažmanu sudskog vještaka.

Postupajući po zastupničkoj inicijativi br. 01-04-2435-30/23 od 07.02.2023. godine, kao i navodima u istoj, ističemo da je dana 20.02.2023. godine po službenoj dužnosti, od strane postupajućeg inspektora u stambenoj oblasti izvršen inspekcijski nadzor u zgradi na adresi Džemala Bijedića br. 279L uz prisustvo predstavnika upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o. i urbanističko-građevinskih inspektora Općine Ilidža, kojima je također upućena zastupnička inicijativa. Tom prilikom, a na osnovu prethodnog dogovora između upravnika i etažne vlasnice Delić izvršen je uviđaj u stanu etažne vlasnice.

Prilikom uviđaja je konstatovano da su u stanu Delić koji je pozicioniran na drugom spratu, predmetne zgrade na jogoistočnoj strani vanjskih zidova, u spavaćoj i dječijoj sobi na unutrašnjim zidovima evidentni tragovi vlage i buđi uglavnom u donjem dijelu zida na visini do cca 1m visine od poda. Sa vanjske strane na fasadnom dijelu su prostori za reklame, a na jednom dijelu spavaće sobe je lođa od susjednog stana, a na kojem je uočljiv klima uređaj. Prilikom vršenja inspekcijskog nadzora uposlenik upravnika "Oki-upravitelj" d.o.o. je izjavio da je investitor "Bulevar" d.o.o. po ranijim reklamacijama etažnih vlasnika vršio naknadne radove na izradi dodatnog sloja termičke izolacije na dijelu koji je predviđen za reklame, te da koliko mu je poznato upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. nije zaprimao reklamacije nakon naknadno izvršenih radova od strane investitora. Nadalje, isti je izjavio da će nakon izvršenog uviđaja, te činjeničnog stanja da je evidentan problem sa pojavom vlage, izdati radni nalog za potrebne radove na dijagnosticanju mogućeg uzroka pojave vlage, a o čemu će obavijestiti i ovlaštenog predstavnika. Pored toga upravnik će obavijestiti i investitora o predmetnom problemu koji je bio evidentan od samog useljenja u zgradu. Shodno tome upravnik se obavezao da će po obrzbijedenju pristupa stanu iznad etažnog vlasnika Delić kao i stanu do stana Delić izvršiti uviđaj, radi konstatovanja činjeničnog stanja i utvrđivanja uzroka pojave vlage, odnosno utvrđivanja činjeničnog stanja, da li je eventualni uzrok pojave vlage izvan prostora za reklamu, kao i da će o predmetnom problemu obavijestiti investitora, obzirom da je uzrok predmetnog problema još uvijek evidentan i pored naknadno izvedenih radova na izradi dodatnog sloja termičke izolacije.



Shodno prednjem upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o., je obavezan da ovom organu dostavi dokaze o poduzetim mjerama i ranjama u roku od 5 (pet) dana od dana sačinjavanja zapisnika. Postupajući po prednjem upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. je aktom br. 10-d-289/2023 od 24.02.2023. godine, dostavio informaciju i dokaze da je aktom br. 10-d-279/2023 od 21.02.2023. godine uputio zahtjev investitoru "Bulevar" d.o.o., kojim je traženo se isti kao investitor uključi u rješavanje navedenog problema, a obzirom na činjenicu da se kondenz i vlaga pojavljuju na dijelovima stana na čijem se vanjskom zidu sa vanjske strane nalaze reklamni panoi i klima uređaji, kao i da su se etažni vlasnici obraćali investitoru po navedenom pitanju još u garantnom periodu i da je investitor poduzimao radove na dodatnom postavljanju termičke izolacije na dijelu fasade gdje se nalaze reklamni panoi. Pored toga, upravnik je u saradnji sa predstavnikom etažnih vlasnika poduzeo mjere kako bi se obezbjedio pristup stanovima koji se nalaze na istoj starani zgrade, kako bi se mogla izvršiti dijagnostika uzroka predmetnog problema, a o čemu će nakon konstatovanja činjeničnog stanja dostaviti informaciju ovom organu. Nakon toga postupajući inspektor će odlučiti o daljnjem postupanju.

Obzirom na činjenice da je predmetni problem evidentan već duže vrijeme, te da je prilikom kupovine stanova upisano pravo suvlasništva na posebnim dijelovima stambeno-poslovne zgrade, koji predstavljaju neodvojivo povezano suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima stambeno – poslovne zgrade, a da je u C listu upisano trajno pravo služnosti prava postavljanja "fasadnih Blacklight reklama" različitih dimenzija, sa napomenom da se sa uputstvom trajnog prava služnosti navedene parcele neće uspostavljati niti prenositi trajno pravo služnosti na etažne jedinice gore navedenog objekta, te da postoje indicije da su uzrok pojave vlage neadekvatno izvedeni radovi, kao i činjenicu da je inicijativa upućena i Službi za inspeksijski nadzor Općine Ilidža, smatramo da će isti u okviru svojih nadležnosti poduzeti odgovarajuće radnje prema investitoru u cilju rješavanja predmetnog problema.

**Dostavljeno:**

1. Naslovu
2. Premijer Vlade Kantona Sarajevo
3. Sekretar Skupštine Kantona Sarajevo
4. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
5. a/a

**V.D. DIREKTOR**

**Adis Mešić**