



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

Broj: 14-02-04-02842/21  
Sarajevo, Avgust 30. 2021. godine

SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO  
(Na pažnju, predsjedavajućeg, Evedina Okerića)

**PREDMET:** *Odgovor na zastupničku inicijativu broj: 01-04-22801-22/21 od 01.06.2021. godine pokrenutu od strane zastupnice Neire Dizdarević, dostavlja se;*

**VEZA:** *Zastupničko inicijativa broj: 01-04-22801-22/21 od 01.06.2021. godine*

Vašim aktom broj i datum veze, koji je zaprimljen dana 09.06.2021.godine, dostavili ste na nadležno postupanje Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, zastupničku inicijativu koju je uputila dana 31.05.2021. godine na 37. Radnoj sjednici Skupštine Kantona Sarajevo zastupnica Neira Dizdarević, a koja glasi:

*"Molim Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša i Kantonalnu upravu za inspekcijske poslove da izvrše nadzor zgrade na adresi Džemala Bijedića 279 L i 279 K, u čijem se hodniku nakon ulaznih vrata na prizemlju nalaze reklame (jedna između vrata liftova, druga odmah pored elektro ormara i reklama upravnika OKI Upravitelja na interfonu) i tom prilikom naročito utvrdi:*

- 1. Da li su etažni vlasnici u skladu sa Zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučili o iznajmljivanju i davanju u zakup unutrašnjih zidova-stubišnog prostora i interfona zgrade za postavljanje reklama shodno članu 50. stav 2. tačka p) Zakona ?*
- 2. Da li je predstavnik etažnih vlasnika zaključio ugovor ili predložio upravniku da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor o iznajmljivanju unutrašnjih zidova-stubišnog prostora i interfona zgrade za reklamu, a sve na osnovu predhodno donesene odluke etažnih vlasnika ?*



3. Dali su sredstva za iznajmljivanje unutrašnjih zidova-stubišnog prostora i interfona zgrade uplaćivana na račun zgrade ?

4. Da li upravnik iznajmljuje unutrašnje zidove-stubišnog prostora i interfona zgrade trećem licu nakon sklopljenog ugovora sa etažnim vlasnicima ?

Molim da mi se dostave kopije sljedećih dokumenata:

1. Kopije Zapisnika kojim su etažni vlasnici Zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučili o iznajmljivanju i davanju u zakup unutrašnjih zidova-stubišnog prostora i interfona zgrade za postavljanje reklame shodno članu 50. stav. (2) tačka p) Zakona.

Bitna napomena da su etažni vlasnici investitoru i prodavcu nekretnina zgrade u tipskim notarskim ugovorima dali pravo da se uknjiži trajno pravo služnosti u korist pravnog lica B-TIM d.o.o. Kiseljak radi postavljanja reklama na fasadi objekta, reklama raznih vrsta, oblika i dimenzija u unutrašnjosti liftova objekata lamele B, lift kućici, ali im nikako NIJE DATO PRAVO uknjiženja trajnog prava služnosti na unutrašnje zidove stubišnog prostora niti na površini interfona koji su shodno članu 5. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Službene novine KS 19/17) zajednički prostor zgrade, a interfon zajednička instalacija shodno članu 6., te moraju imati odluku etažnih vlasnika o iznajmljivanju istih."

Shodno sadržaju zastupničke inicijative dostavljamo sljedeći

#### ODGOVOR

Vezano za zastupničke inicijative i pitanja koja se dostavljaju paralelno Ministarstvu komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo i Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove, te uzimajući u obzir činjenicu da Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 19/17 i 17/18) nisu jasno razgraničene nadležnosti između ova dva organa, kao i da su po istom osnovu postupali Ministarstvo i nadležna inspekcija u stambenoj oblasti, dana 02. i 05.06.2020. godine održani su radni sastanci između predstavnika Ministarstva, Sektor za upravljanje i realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti i Kantonalne uprave za inspekcijske poslove.

Na održanim sastancima je dogovoreno da radi ekonomičnosti postupka po zastupničkim inicijativama/pitanjima, prvo Ministarstvo izvrši nadzor u skladu članom 67. stav 1. tačke b.,c. i d. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 19/17 i 17/18), kojim su propisana prava i dužnosti Ministarstva u vršenju nadzora i to da prati zakonitost rada subjekta nadzora, pismeno upozori i naloži mjere za otklanjanje nezakonitog rada subjektu nadzora, od subjekta nadzora i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim zakonom, traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora, te potom dostavi nadležnoj inspekciji u stambenoj oblasti informaciju i eventualne zahtjeve za inspekcijske nadzore.

Shodno gore navedenom, aktom broj: UP-1-14-06/18-19.6-13032/21 od 15.06.2021. godine, zatraženo je od Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, Sektor za upravljanje i realizaciju projekata i nadzor u stambenoj oblasti da u skladu sa svojim nadležnostima pribavi od subjekata nadzora podatke koji se traže zastupničkom inicijativom i poduzme mjere iz svoje nadležnosti, te dostavi povratnu informaciju nadležnoj inspekciji u stambenoj oblasti radi eventualnog provođenja inspekcijskog nadzora. Ministarstvo je aktom broj: 05/03-19-22801-180/21 AK od 22.07.2021. godine shodno



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

zastupničkoj inicijativi uputilo zahtjev za očitovanje upravniku "Oki-upravitelj" d.o.o. i predstavniku etažnih vlasnika Kermo Nevzetu.

Postupajući po zahtjevu Ministarstva upravnik "Oki-upravitelj" d.o.o. je aktom broj: 10-d-11552/2021 od 30.06.2021. godine dostavio informaciju u kojoj je navedeno: "Da upravniku nije poznato da su etažni vlasnici donijeli odluku o iznajmljivanju i davanju u zakup unutrašnjih zidova stubišnog prostora i interfona zgrade za postavljanje reklama, da mu nije poznato da je predstavnik etažnih vlasnika zaključio ugovor, niti je upravniku predložio da u ime i za račun etažnih vlasnika zaključi ugovor o iznajmljivanju unutrašnjih zidova i interfona za reklame, da na račun zgrade nisu uplaćivana nikakva sredstva za iznajmljivanje unutrašnjih zidova stubišnog prostora i interfona zgrade, te da upravnik nikom ne iznajmljuje unutrašnje zidove stubišnog prostora i interfon zgrade". Upravnik je također naveo i da je uklonio logo firme upravnika koji je bio postavljen na ploču sa interfonskom tastaturom, a o čemu je dostavio fotografije trenutnog izgleda interfonskih ploča bez loga upravnika.

Predstavnik etažnih vlasnika postupajući po zahtjevu Ministarstva je dana 13.07.2021. godine dostavio odgovor u kojem je naveo: "Da etažni vlasnici nisu donijeli odluku o iznajmljivanju i davanju u zakup unutrašnjih zidova stubišnog prostora i interfona zgrade za postavljanje reklama, da predstavnik etažnih vlasnika nije zaključio ugovor niti je predložio upravniku da u ime etažnih vlasnika zaključi ugovor o iznajmljivanju unutrašnjih zidova stubišnog prostora i interfona zgrade za reklamu, da na račun zgrade nisu uplaćivana nikakva sredstva za iznajmljivanje unutrašnjih zidova, te da upravnik ne iznajmljuje unutrašnje zidove trećim licima".

Nadalje je navedeno da su uposlenici Ministarstva izvršili uvid na licu mjesta, te da je konstatovano da na ploči interfona ne nalazi logo upravnika, dok se na zidovima stubišnog prostora na ulazu Džemala Bijedića broj: 279 K nalaze dva reklamna panoa na kojima se nalaze reklame firme "PINETO" kitchens, a u ulazu Džemala Bijedića broj: 279 L jedan reklamni pano sa reklamom firme "PINETO" kitchens.

Shodno gore navedenom, i raspoloživim izjavama upravnika i predstavnika etažnih vlasnika, te postavljenim pitanjima u zastupničkoj inicijativi, utvrđeno je sljedeće :

1. Da se na zidovima stubišnog prostora na ulazu Džemala Bijedića broj: 279 K nalaze dva reklamna panoa na kojima se nalaze reklame firme "PINETO" kitchens, a u ulazu Džemala Bijedića broj: 279 L jedan reklamni pano sa reklamom firme "PINETO" kitchens,
2. Da etažni vlasnici u zgradi na adresi Džemala Bijedića broj: 279 K i 279 L, nisu donijeli odluku o iznajmljivanju i davanju u zakup unutrašnjih zidova-stubišnog prostora i interfona zgrade za postavljanje reklama shodno članu 50. stav 2. tačka p) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 19/17 i 17/18),
3. Da predstavnik etažnih vlasnika nije zaključio ugovor ili predložio upravniku da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor o iznajmljivanju unutrašnjih zidova stubišnog prostora i interfona zgrade za reklamu, te da nije donesena odluka od strane etažnih vlasnika za iznajmljivanje predmetnog prostora,
4. Da za postavljane reklame sredstva nisu uplaćivana na račun zgrade.
5. Da upravnik ne iznajmljuje trećem licu unutrašnje zidove-stubišnog prostora i interfona zgrade, te da nije sklopljen ugovor između upravnika zgrade sa etažnim vlasnicima za iznajmljivanje zajedničkih dijelova zgrade.



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

Dakle, iz gore navedenog činjeničnog stanja nesporno proizilazi da su reklame firme "PINETO" kitchens u ulazima Džemala Bijedića broj: 279 K i Džemala Bijedića broj: 279 L, postavljene u zajedničkim dijelovima zgrade, a da etažni vlasnici nisu donijeli odluku o iznajmljivanju zajedničkih dijelova zgrade, kao i da upravnik i predstavnik etažnih vlasnika nisu zaključili ugovor o iznajmljivanju zajedničkih dijelova zgrade i da nisu uplaćivana sredstva na zajednički račun zgrade.

Nadalje, posebno ističemo činjenicu da je članom 66. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 19/17 i 17/18) jasno propisano ko su subjekti nadzora nad kojim inspeksijski nadzor vrši Ministarstvo i Kantonalna uprava za inspeksijske poslove na način da: "Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kao i zakonitog postupanja upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika (u daljem tekstu: subjekt nadzora), vrši Ministarstvo i Kantonalna uprava za inspeksijske poslove Kantona Sarajevo.", te shodno citiranim zakonskim odredbama i činjenici da firma "PINETO" Kitchens čije su reklame postavljene u zajedničkim dijelovima zgrade ne može biti subjekt inspeksijskog nadzora nadležne inspekcije u stambenoj oblasti, proizilazi da ista ne može poduzimati mjere i vršiti kontrolu nad navedenim pravnim licem.

Također ističemo da su odredbom člana 13. Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama ("Službene novine Kantona Sarajevo": broj: 17/08) propisane zabrane u vezi korištenja zajedničkih dijelova zgrade. Stavom 1. tačka a) je između ostalog propisano da je zabranjeno: "Korištenje poštanskih sandučića i drugih dijelova zajedničkih prostorija (liftovi, stubišta, ulazna vrata i slično) za distribuciju i postavljanje štampanog reklamnog materijala i drugo oglašavanje, izuzev onog materijala koji se dostavlja putem pošte. Oglašavanje je dopušteno na oglasnoj ploči uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika ili kućnog savjeta." Članom 19. Odluke je propisano da nadzor nad provođenjem iste, vrši Gradska komunalna inspekcija.

Napominjemo da je o svemu gore navedenom informisano i Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo aktom broj: UP-1-14-06/18-19.6-15879/21 od 24.08.2021. godine.

S poštovanjem,

Akt pripremio: Kenan Vehabović

DIREKTOR



Mr. Fahir Halilović

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](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