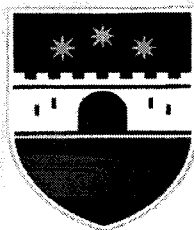


BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
VLADA UNSKO-SANSKOG KANTONA



BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
THE UNA - SANA CANTON
UNA-SANA CANTON GOVERNMENT

Broj: 03-017-1637/2017
Dana, 01.12.2017. godine

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
VLADA UNSKO-SANSKOG KANTONA

11.12.2017
017-1637-4-1637/17

SKUPŠTINA UNSKO-SANSKOG KANTONA

PREDMET: Informacija o visini uplaćenih sredstava na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada na području Unsko-sanskog kantona za 2016. godinu, dostavlja se;-

Na osnovu člana 181. Poslovnika Skupštine Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 9/17), u prilogu vam dostavljamo Informaciju o visini uplaćenih sredstava na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada na području Unsko-sanskog kantona za 2016. godinu, uz sljedeće:

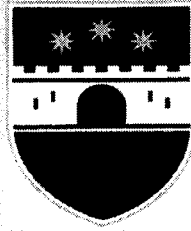
O b r a z l o ž e n j e

Vlada Unsko-sanskog kantona je na sjednici održanoj dana, 01.12.2017.godine, razmatrala i prihvatila Informaciju o visini uplaćenih sredstava na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada na području Unsko-sanskog kantona za 2016. godinu, obrađivača Ministarstva za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, te vam istu dostavljamo na razmatranje.

PRILOG: - Informacija (6x)

PREMIJER KANTONA
mr.sci. Husein Rošić

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO-SANSKI KANTON
VLADA UNSKO-SANSKOG KANTONA



BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
THE UNA - SANA CANTON
UNA-SANA CANTON GOVERNMENT

Na osnovu člana 16. Zakona o Vladi Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 5/08), na prijedlog Ministarstva za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, Vlada Unsko-sanskog kantona, na sjednici održanoj dana 01.12.2017. godine, donosi:

ZAKLJUČAK

I

Prihvata se Informacija o visini uplaćenih sredstava na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada na području Unsko-sanskog kantona za 2016. godinu, obrađivača Ministarstva za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša i ista se upućuje Skupštini Kantona na razmatranje.

II

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 03-017-1637/2017
Bihać, 01.12.2017. godine

PREMIJER KANTONA
mr.sci. Husin Rošić



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
UNSKO – SANSKI KANTON
MINISTARSTVO ZA GRAĐENJE, PROSTORNO
UREĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA



BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
THE UNA – SANA CANTON
MINISTRY OF BUILDING, PHYSICAL PLANNING
AND PROTECTION OF ENVIRONMENT

**INFORMACIJA O VISINI UPLAĆENIH SREDSTAVA NA IME
NAKNADE ZA UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I
UREĐAJIMA ZGRADA NA PODRUČJU UNSKO–SANSKOG
KANTONA ZA 2016. GODINU**

Bihać, novembar 2017. godine

POGLAVLJE I - UVOD

Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko–sanskog kantona“, broj: 32/12), uređena su prava i obaveze vlasnika posebnih dijelova zgrade – etažnih vlasnika, odnosno suvlasnika na zajedničkim dijelovima zgrade u pogledu korištenja i upravljanja na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i njihovom održavanju.

Ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša je shodno odredbi člana 18. navedenog Zakona donijelo Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i izboru prinudnog upravitelja („Službeni glasnik Unsko–sanskog kantona“, broj: 11/13), u kojem je propisalo uslove koje mora ispunjavati pravna osoba za obavljanje poslova upravitelja, način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev, postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravitelja i izdavanje certifikata za obavljanje poslova upravitelja i postupak izbora prinudnog upravitelja.

Članom 3. stav 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada propisano je da etažni vlasnici imaju pravo i obavezu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, dok je stavom 2. istog člana propisano da su etažni vlasnici dužni snositi troškove korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade srazmjerno površini njihovih posebnih dijelova (stan, poslovni prostor, garaža), prema ukupnoj površini svih posebnih zgrada.

Programom rada Skupštine Unsko – sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko – sanskog kantona“, broj: 01/17), predviđeno je razmatranje Informacije o visini uplaćenih sredstava na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada na području Unsko – sanskog kantona za 2016. godinu.

POGLAVLJE II - INFORMACIJA O PRINUDNOJ UPRAVI I VISINI UPLAĆENIH SREDSTAVA ZA 2016. GODINU

Za potrebe izrade ove Informacije pribavljeni su podaci od certificiranih upravitelja o broju zgrada nad kojima vrše upravljanje, iznosu sredstava uplaćenih na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada, iznosu sredstava koja se potražuju, te iznosu sredstava koja su utužena kod nadležnog suda.

Također, sastavni dio Informacije čine i podaci gradova i općina Kantona o broju zgrada stavljenih pod prinudnu upravu, te Kantonalne uprave za inspeksijske poslove, Kantonalnog komunalnog inspektora o broju izvršenih inspeksijskih pregleda kod certificiranih upravitelja u periodu od 01.01.-31.12.2016. godine, odnosno podaci o eventualno izrečenim mjerama prema upraviteljima.

Prema dostavljenim podacima na području grada Bihaća u toku 2016. godine uvedena je prinudna uprava nad jednom zgradom, a za prinudnog upravitelja imenovana je JU "Stanouprava" Bihać.

Na području grada Cazina uvedena je prinudna uprava nad dvije zgrade, a za prinudnog upravitelja imenovana JU "Komunalno – stambeni fond" Cazin. Također, za dvije zgrade donešeno je rješenje o produženju prinudne uprave.

Na području općine Ključ uvedena je prinudna uprava nad 28 zgrada, a za prinudnog upravitelja imenovana je JU "Općinski fond za komunalne djelatnosti i infrastrukturu" Ključ.

Općina Sanski Most je u toku 2016. godine uvela prinudnu upravu nad četiri zgrade, a za prinudnog upravitelja imenovala "mauricius-BH" d.o.o. Sanski Most.

Na području općine Bužim uvedena je prinudna uprava nad dvije zgrade, a za prinudne upravitelje imenovani su "Zijo&sin" d.o.o. Bihać i "AM&KANDI" d.o.o. Velika Kladuša.

Na području općine Bosanski Petrovac uvedena je prinudna uprava nad 16 zgrada, a za prinudnog upravitelja imenovano je "Komunalno" d.o.o. Bosanski Petrovac.

Općina Bosanska Krupa je u toku 2016. godine uvela prinudnu upravu nad 22 zgrade, a za prinudnog upravitelja imenovano je JKP "10 juli" d.o.o. Bosanska Krupa.

Na području općine Velika Kladuša u 2016. godini nije bilo slučajeva uvođenja prinudne uprave.

Za potrebe izrade ove Informacije svi upravitelji, osim "Samd – građenje" d.o.o. Bosanska Krupa dostavili su podatke o broju zgrada nad kojima vrše upravljanje, ukupnom iznosu sredstava koji se potražuje na ime naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, iznosu uplaćenih sredstava, kao i iznosu sredstava koji je utužen kod nadležnog suda.

"Samd – građenje" d.o.o. Bosanska Krupa i pored više urgencija (pisanih i usmenih) nije dostavio tražene podatke, tako da podaci prikazani u sljedećoj tabeli sadrže podatke samo za tri zgrade sa područja općine Bosanska Krupa, nad kojima upravljanje vrši "GTO" d.o.o. Bihać. Prikazani podaci za Bosansku Krupu ne sadrže niti iznos naknade za upravljanje i održavanje zgrada za 22 zgrade stavljene pod prinudnu upravu iz razloga što prinudni upravitelj "JKP "10 juli" d.o.o. Bosanska Krupa nije preuzeo upravljanje nad zgradama.

Dostavljeni podaci prikazani su u sljedećoj tabeli:

Tabela 1.

Grad / Općina	Broj zgrada nad kojima se vrši upravljanje u 2016.godini			Ukupan iznos fin. sredstava (KM):		
	Redovna uprava	Prinudna uprava	Ukupno	koji se potražuje na ime naknade za upravljanje	Uplaćena fin. sredstva	koji je utužen kod nadležnog suda
Bihać	254	1	255	1.045.388,14	889.619,86	236.214,31
Bosanska Krupa	3	22	25	12.423,20	8.344,60	4.078,60
Bosanski Petrovac	16	16	32	77.797,20	68.764,10	3.129,10
Bužim	—	2	2	398,04	170,55	227,49
Cazin	34	4	38	254687,61	241.399,05	65.211,72
Ključ	35	28	63	187.448,00	120.038,50	11.853,50
Sanski Most	20	4	24	44.489,73	23.047,93	10.150,00
Velika Kladuša	69	—	69	218.570,72	198.385,27	70.406,05
UKUPNO USK	431	77	508	1.841.202,64	1.549.769,86	401.270,77

POGLAVLJE III - PRIMJENA ZAKONA O UPRAVLJANJU, KORIŠTENJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADA

Članom 39. Zakona o upravljanju, korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada propisano je da nadzor nad održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade vrše svaka u okviru svoje nadležnosti kantonalna i općinska urbanističko – građevinska i komunalna inspekcija.

Kako je jedna od obaveza nadležnog Kantonalnog inspektora utvrđena u stavu 2. člana 39. Zakona, kontrola rada upravitelja, ovo Ministarstvo je aktom broj 11-23-11484-1/17 od 23.10.2017. godine zatražilo informaciju o broju izvršenih inspekcijskih pregleda kod certificiranih upravitelja, te eventualno izrečenim mjerama prema istim u periodu od 01.01.-31.12.2016. godine.

Dana 03.11.2017. godine zaprimljena je Informacija Kantonalnog komunalnog inspektora broj: UP-17-23-11456/17-1042-002 od 01.11.2017. godine u kojoj se navodi da je u toku 2016. godine izvršeno:

- 17 inspekcijskih nadzora kod certificiranih upravitelja,
- doneseno sedam rješenja o otklanjanju utvrđenih nedostataka i nepravilnosti, (pet rješenja izvršeno, jedno rješenje je u postupku kontrole izvršenja kod upravitelja "Zijo&sin" d.o.o. Bihać, dok je certificiranom upravitelju JU "Općinski fond za komunalne djelatnosti i infrastrukturu" Ključ uručen prekršajni nalog zbog nepostupanja po rješenjem naloženim mjerama).

Na području općine Sanski Most i u toku 2016. godine prisutan je problem nemogućnosti utvrđivanja identiteta etažnih vlasnika od strane prinudnog upravitelja ("mauricius – BH" d.o.o. Sanski Most), iz kojeg razloga isti ni u ovom izvještajnom periodu nije preuzeo prinudnu upravu nad zgradama koje su rješenjem općinskog načelnika stavljene pod prinudnu upravu.

Članom 36. Zakona o upravljanju, korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada propisano je da upravni nadzor nad provođenjem ovog Zakona i propisa donesenih na osnovu Zakona, kao i zakonitog postupanja upravitelja, prinudnog upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika, vrši Ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša.

Upravni nadzor nad provođenjem navedenog Zakona, kao i podzakonskih akata donesenih na osnovu Zakona ovo Ministarstvo vrši kroz kontinuirano davanje mišljenja općinama, certificiranim upraviteljima i etažnim vlasnicima u pogledu primjene zakona i podzakonskih akata, kao i davanjem saglasnosti na odluke donesene prikupljanjem potpisa etažnih vlasnika. S tim u vezi u toku 2016. godine Ministarstvo je provelo postupak i izdalo 16 mišljenja po zahtjevu upravitelja i etažnih vlasnika.

POGLAVLJE IV - BAZA PODATAKA

Na području Unsko – sanskog kantona u 2016.-oj godini postojalo je 11 certificiranih upravitelja i to:

1. JU “Stanouprava” Bihać,
2. “GTO” d.o.o. Bihać
3. “Zijo & sin” d.o.o. Bihać
4. “mauricius – BH” d.o.o. Sanski Most
5. “AM & KANDI” d.o.o. Velika Kladuša
6. JU “Općinski fond za komunalne djelatnosti i infrastrukturu” Ključ
7. JU “Komunalno – stambeni fond” Cazin
8. Samd – Građenje” d.o.o. Bosanska Krupa
9. “Stan - inženjering” d.o.o. Ključ
10. “Komunalno” d.o.o. Bosanski Petrovac
11. “EJNEL” d.o.o. Cazin

Od navedenih upravitelja jedino po zahtjevu "EJNEL" d.o.o. Cazin je u toku 2016. godine proveden postupak i doneseno rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje poslova upravitelja, dok su ostalim upraviteljima rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje poslova upravitelja izdata u ranijem periodu.

Lista ovlaštenih upravitelja sa područja Unsko – sanskog kantona dostupna je na web stranici Ministarstva za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša pod linkom [zakoni](#)

POGLAVLJE V - ZAKLJUČAK

Podaci prezentirani u ovoj informaciji ukazuju na činjenicu da se na području Unsko – sanskog kantona trend prikupljanja naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada u odnosu na period 2013.-2015. godina značajno povećao.

Naime, iako u prezentiranim podacima nedostaju podaci za najveći broj zgrada na području općine Bosanska Krupa, evidentno je da je od 1.841.202,64 KM ukupnog iznosa naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada na području Unsko – sanskog kantona koji se potraživao u 2016. godini, uplaćeno 1.549.769,86 KM, odnosno preko 84%, što je daleko više u odnosu na prethodne godine.

Pojedinačno najveći procent naplate naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada ostvaren je na području grada Cazina 94%, zatim općine Velika Kladuša 90%, Bosanski Petrovac 88%, grada Bihaća 85%, općine Ključ 64%, Sanskog Mosta 51%, i Bužim 42%. Za dio zgrada na području općine Bosanska Krupa za koje su dostavljeni podaci procent naplate iznosi 67%. Potrebno je napomenuti da se određeni iznos naplaćene naknade iz pribavljenih podataka odnosi na naknadu iz prethodnih godina, koja je uplaćena u 2016. godini. Međutim, tačan iznos te naknade ne može se utvrditi iz razloga što upravitelji za to nemaju softverske mogućnosti.

Također, dostavljeni podaci ukazuju i na činjenicu da je trend utuživanja zaostalog neplaćenog iznosa naknade u odnosu na prethodnu godinu u porastu, pogotovo na području grada Bihaća, te općina Velika Kladuša i Sanski Most.

Međutim, i dalje je otežana sama naplata "presuđenih" potraživanja iz razloga što veliki broj postupaka završi određivanjem izvršenja nad pokretnim stvarima izvršenika, a upraviteljima je u najmanjem interesu provođenje postupaka prodaje zaplijenjenih stvari kako bi naplatili svoja potraživanja.

POGLAVLJE VI - PRIJEDLOG MJERA

- Nastaviti sa redovnim godišnjim prikupljanjem podataka od certificiranih upravitelja i općina o broju zgrada nad kojima se vrši upravljanje, iznosu sredstava koji se potražuje na ime naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, iznosu uplaćenih sredstava, te iznosu sredstava koji su upravitelji utužili kod nadležnog suda
- Održavanje periodičnih sastanaka sa certificiranim upraviteljima, predstavnicima etažnih vlasnika, općinama i nadležnim inspektorima, a u cilju implementacije Zakona kako bi se unaprijedila ova oblast i otklonili problemi koji trenutno postoje na terenu
- Provođenje upravnog nadzora nad primjenom Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada i podzakonskih akata, te davanje uputstava nadležnim općinskim službama, predstavnicima etažnih vlasnika i upraviteljima.
- Intenziviranje saradnje sa nadležnom inspekcijom i kontrole certificiranih upravitelja, radi provjere ispunjavanja uslova za obavljanje poslova upravitelja.
- Izmjena legislative radi usklađivanja sa Zakonom o stvarnim pravima FBiH ("Službene novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13)

Informaciju sačinila
Sanela Amidžić, dipl. pravnik

Broj: 11-23-11017-~~10~~17
Bihać, 23. 11. 2017. godine

PO-OVLAŠTENJU MINISTRA
Načelnica Odjeljenja za urbanizam,
prostorno uređenje i građenje

Mirsada Mujagić - Pjanić, dipl. pravnik

Na osnovu člana 11 m) odjeljak A poglavlje V Ustava Unsko – sanskog kantona – prečišćeni tekst („Službeni glasnik Unsko – sanskog kantona“ broj 1/04 i 11/04) i člana 96. stav 2. Poslovnika o radu Skupštine Unsko – sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko – sanskog kantona“, broj: 9/17), Skupština Unsko – sanskog kantona, na prijedlog Vlade Unsko – sanskog kantona na sjednici održanoj dana _____ godine, d o n o s i:

ZAKLJUČAK

I

Prima se na znanje Informacija o visini uplaćenih sredstava na ime naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada na području Unsko – sanskog kantona za 2016. godinu, obrađivača Ministarstva za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša.

II

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj:
Bihać,

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE
Nijaz Hušić, prof