

Na osnovu člana 16. stav 4. Zakona o Vladi Zeničko-dobojskog kantona – Prečišćeni tekst („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 7/10), na prijedlog Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline, Vlada Zeničko-dobojskog kantona, na nastavku 76. sjednice, održanom 27.08.2012. godine, d o n o s i

ZAKLJUČAK

I.

Ne prihvata se Inicijativa za izmjenu i dopunu Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj: 2/08) poslanika Asima Čajlakovića podnesena na 20.sjednici Skupštine Zeničko-dobojskog kantona.

II.

Izjašnjenje Vlade o Inicijativi iz tačke I ovog Zaključka, sa Mišljenjem Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline, broj: 12-1-02-10049-2/12 od 14.08.2012. godine upućuje se u dalju skupštinsku proceduru.

III.

Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 02-_____/12.
Datum, 27.08.2012. godine
Z e n i c a

PREMIJER

mr.sci. Fikret Plevljak, dipl.ing.

DOSTAVLJENO:

1x Ministarstvo za prostorno uređenje,
promet i komunikacije i zaštitu okoline,
1x Stručna služba Skupštine,
1x a/a.

Broj: 12-1-02-10049-2/12
Zenica, 14.08.2012.godine

ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
STRUČNA SLUŽBA VLADE
n/r Sekretara

PREDMET: Mišljenje na inicijativu poslanika Asima Čajlakovića –dostavlja se

Stručna služba Vlade Zeničko-dobojskog kantona aktom broj:02-1-02-10049-2/12 od 10.05.2012.godine, zatražila je mišljenje od Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline o inicijativi poslanika Asima Čajlaković podnijetoj na 20. sjednici Skupštine Zeničko-dobojskog kantona održanoj 27.04.2012.godine, za izmjenu i dopunu Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj:2/08).

Podnijeta inicijativa za izmjenu i dopunu Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada poslanika Asima Čajlakovića, glasi:

”

1. U članu 2. Zakona, je određeno da je održavanje i upravljanje zgradama „od javnog interesa“. Cijenimo da javni interes treba da se ogleda u pažnji i podršci lokalne uprave. Do sada, u preduzećima koja su dobila certifikat za upravljanje, poslovanje se organizovalo sa gotovo isključivo u komunikaciji PREDUZEĆE-ZGRADE. Lokalna uprava (općina) u svojim budžetima nije obezbjeđivala sredstva niti za poslovne prostore koje nisu dali u zakup, niti za stanove koji su bili na raspolaganju općini, a nisu nikome dodijeljeni. Općina nije učestvovala u planiranju poboljšanja uslova stanovanja, niti je na drugi način (odlukama, garancijama ili slično) prihvatala obavezu da učestvuje u konkretnim akcijama. Problem koji se javlja u rješavanju zajedničkih potreba na zgradi jeste da se, najčešće 10-20% vlasnika (ili korisnika) ne odaziva ili ne prihvata učešće u akcijama-obavezama. Procesi na sudu traju previše dugo da bi se problemi mogli rješavati samo sudom!
2. Procedura „prinudnog upraviteljstva“ određena Zakonom i Pravilnikom nije zaživjela iz razloga potpune inertnosti lokalne uprave, jer nije uspostavljena niti uređena, ažurna evidencija o zgradama i pojedinačnim vlasnicima stanova i poslovnih prostora. Nisu poštovane niti procedure kod promjene vlasništva ili korisništva stanova i poslovnih prostora, da upravitelji znaju kako mogu i gdje poslati validnu informaciju o vlasništvu, radi komunikacije, zaduženja ili utuživanja, ukoliko je dug nedopustiv (dugovanje više godina).
3. Zakonom je predviđeno otvaranje „depozitnog računa zgrade koji se u tu svrhu otvara kod upravitelja“ (čl. 31 stav 2). Otvaranjem stečaja u d.o.o. „Zenica-stan“-u, ovakva odredba se pokazala nedovoljna i nekompletna. Predlažemo da se predvide konkretnije

mjere i postupci da sredstva koja nisu poslovna sredstva preduzeća-upravitelja budu na odgovarajući način izdvojena, što bi trebalo preciznije urediti u Zakonu.

4. Određivanjem nadzora kod primjene ovog Zakona općenito, bez preciznih uputa i obaveza institucija, pokazalo se vrlo konfuznim-nepraktičnim. Poseban segment u primjeni Zakona o kontroli jeste raskid ugovora sa jednim upraviteljem i ponovno ugovaranje sa drugim upraviteljem. U velikoj većini slučajeva, nakon pokretanja većeg broja tužbi za dugovanja vlasnika stanova i poslovnih prostora organizuje se grupa tuženih i donose odluku da „ide“ kod drugog upravitelja, nema odgovarajućeg instituta ili procedure za izmirenje obaveza, osim Suda što je nedovoljno! „

O navedenoj inicijativi Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, daje sljedeće:

M i š l j e n j e

Tačka 1.

U članu 2. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada propisano je da je održavanje i upravljanje zgradama „od javnog interesa“.

Pod pojmom javnog interesa u ovom Zakonu podrazumijeva se rješavanje onih pitanja neophodnih za mirno uživanje stana etažnih vlasnika na principima ekonomske samoodrživosti zgrade kao posebne društvene i sociološke zajednice sa pripadajućom građevinom, njenim dijelovima i zemljištem.

Zakon reguliše odnose koji nastaju konstituisanjem etažne svojine, te prava i obaveze vlasnika stana u pogledu upravljanja i održavanja na zajedničkim dijelovima zgrade navedenih u članu 4. Zakona, shodno gore navedenom principu.

Nosioci etažne svojine, odnosno etažni vlasnici su: lica koja su vlasništvo na stanu stekla do donošenja ovog Zakona i lica koja su pravo vlasništva stekla po odredbama Zakona o prodaji stana na kojima postoji stanarsko pravo, kao i pravna lica čiji stanovi i poslovni prostori nisu bili predmet otkupa ili nisu otkupljeni.

Dakle, odredbe ovog Zakona odnose se na fizička i pravna lica kao etažne vlasnike stana tako da Odbor Skupa etažnih vlasnika zgrade može podnijeti tužbu ili prekršajnu prijavu protiv vlasnika i drugih korisnika zgrade ukoliko ne izvršavaju obaveze utvrđene ovim zakonom, pa tako i protiv općine ukoliko ne izmiriva obaveze za stanove koji su u njenom vlasništvu.

S obzirom da vlasnici stanova svoje međusobne odnose vezane za korištenje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u pogledu njihovog održavanja uređuju međuvlasničkim ugovorom tih vlasnika, pa je i općina dužna potpisati ugovore za stanove koji su u njenom vlasništvu, to je neosnovano tražiti da općine posebnim dodatnim sredstvima iz budžeta učestvuje u finansiranju održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Naime, u članu 22. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima („Službene novine F BiH“, broj:9/98), a koji je predstavljao jedan od osnova za donošenje Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada je propisano da vlasnici posebnih dijelova zgrade (etažni vlasnici) imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima (stanu) i nedjeljivo zajedničko

pravo vlasništva ili trajnog korištenja nad zemljištem pod zgradom i zemljištem koje služi za njegovu redovnu upotrebu.

Shodno gore citiranoj odredbi Zakona, etažni vlasnici su dužni održavati zajedničke dijelove zgrade iz sredstava utvrđenih u členu 31. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada

Tačka 2.

U členu 30. Zakonu o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada je propisano da ukoliko nisu potpisani međuvlasnički ugovori ili se ne mogu konstituisati organi koji upravljaju zgradama, te ukoliko poslove upravljanja ne obaljavaju odgovorno i u skladu sa zakonom, općinski načelnik imenuje pravno lice ili obrtnika-upravitelja, sa liste certificiranih subjekata na period od 4 godine.

Imenovani upravitelj preuzima sve ovlasti upravljanja zgradom iz člana 22.,24.,28. i 29. ovog zakona.

Gore navedene odredbe Zakona imaju za cilj zaštitu zjedničke imovine etažnih vlasnika, koji ne žele da zaključe međuvlasničke ugovore niti uspostave organe koji upravljaju zgradom.

S obzirom da Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline koje vrši upravni nadzor nad ovim zakonom, u postupku po žalbi etažnih vlasnika na rješenja o postavljanju prinudnih upravitelja po rješenju općinskih načelnika, utvrdilo je da se ne osporavaju navodi iz tačke 2. ove inicijative „nije uspostavljena niti uređena, ažurna evidencija o zgradama i pojedinačnim vlasnicima stanova i poslovnih prostora“ već osporavaju prinudnu upravu određenu od strane načelnika općine i to iz razloga što etažni vlasnici smatraju da mogu sami održavati zjedničku imovinu, svojim sredstvima kada im to zatreba i bez certificiranog upravitelja zgrade.

Pravilnikom o uslovima i načinu izbora upravitelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada i izdavanje odobrenja za održavanje zgrade koji donosi ministar ministarstva propisuju se posebni uslovi za izbor upravitelja i dobijanje odobrenja za vršenje poslova upravitelja – certifikat, te način vođenja registra zgrada i upravitelja, ali nije propisano ko može da podnese zahtjev načelniku općine za postavljanje prinudnog upravitelja zgrade, pa bi se navedeni Pravilnik trebao dopuniti, a usvajanje istog ne podliježe skupštinskoj proceduri, jer izmjene pravilnika donosi ministar ministarstva.

Procedura promjene vlasništva na stanu odnosno poslovnog prostora je propisana u členu 35. stav 4. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada u kojem je propisano da su vlasnici o svojoj promjeni vlasništva dužni lično ili putem predsjednika, obavijestiti upravitelja u roku od 30 dana od dana promjene.

S obzirom da etažni vlasnici imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrada i uređaja, a na koje se u skladu sa članom 21. stav 2. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima primjenjuju odredbe ovog Zakona o suvlasništvu, to je obaveza etažnog vlasnika da o nastalim promjenama u pogledu suvlasništva obavijesti upravitelja ili predsjednika sve u cilju zaštite zajedničke imovine.

Novčanom kaznom od 100,00 KM do 1000,00 KM kaznit će se za prekršaj vlasnik ako ne dostavi dokaz o vlasništvu upravitelju ili predsjedniku u gore navedenom roku.

Prijavu protiv vlasnika nadležnom sudu podnosi predsjednik ili upravitelj zgrade.

Dakle, u konkretnom slučaju nije inertnost lokalne uprave, nego predsjednika ili upravitelja zgrade.

Tačka 3.

U članu 31. stav 2. Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada je propisano da naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, vlasnici i korisnici stana su dužni uplaćivati na depozitni račun zgrade koji će se u tu svrhu otvoriti kod upravitelja.

U članu 23. ovog Zakona je propisano da organ upravljanja zgrade otvara račun kod pravnog lica sa kojim zaključuje Ugovor o održavanju i upravljanju i pribavlja pečat koji može da koristi u ime zgrade, odnosno vlasnika.

Zakonsko rješenje vezano za otvaranje depozitnog računa kod upravitelja zgrade je predloženo iz razloga što organi upravljanja zgradom nemaju svojstvo pravnog lica kao uslov za otvaranje računa kod banke. Sredstva uplaćena na depozitni račun ne smatraju se imovinom tog pravnog lica. U članu 33. ovog zakona propisano je u koju svrhu upravitelj može koristiti sredstva, u protivnom u članu 40. alineja 4. Zakona je propisano da će se novčanom kaznom od 1000,00 do 5000,00 KM kazniti za prekršaj pravno lice ili obrtnik sa kojim je zaključen ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ako ne koristi sredstva namijenjena za održavanje zgrade za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema uvjetima iz ugovora.

Prije pokretanja stečajnog postupka protiv d.o.o. „Zenica-stan“ Zenica sredstva uplaćena na depozitni račun kod gore navedenog pravnog lica su se mogla prenijeti na drugo pravno lice sa kojim su organi zgrade zaključili novi Ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade uz obavezu raskida predhodnog ugovora.

Stečajni postupak nad d.o.o. „Zenica-stan“ Zenica pokrenut je kod nadležnog Općinskog suda u skladu sa odredbama Zakona o stečajnom postupku, na koji ne mogu uticati organi uprave. Uplaćena sredstva etažnih vlasnika, na depozitnom računu navedenog privrednog društva, ulaze u stečajnu masu, a njihov povrat je regulisan Zakonom o stečajnom postupku.

Tačka 4.

Nadzor nad provođenjem ovog Zakona i propisa donesenih na osnovu zakona obavlja Ministarstvo, općinska služba za upravu u okviru svojih nadležnosti i predstavnik organizacije kojoj je povjereno održavanje zgrade.

Organi uprave vrše upravni nadzor nad provođenjem ovog zakona, kroz prvostepeni i drugostepeni upravni postupak u rješavanju konkretne upravne stvari u okviru svoje nadležnosti.

Ministarstvo postupa po svim žalbama izjavljenim na prvostepena rješenja vezana za postavljanje prinudnog upravitelja, nadziđivanje zgrada na ravnim krovovima, pretvaranje zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor, pripajanje dijela zajedničke prostorije susjednom stanu, postavljanje antenkih stubova na ravnim krovovima, postavljanje reklama na fasadama zgrada, bespravno zauzimanje zajedničkih prostorija –podruma od strane etažnih vlasnika, kao i sve žalbe na rješenja inspekcija vezana za zajedničku imovinu etažnih vlasnika u okviru svoje nadležnosti.

Dakle, organi uprave vrše nadzor nad primjenom ovog Zakona kroz ocjenu zakonitosti upravnog akta u rješavanju određene upravne stvari, a u cilju zaštite zajedničke imovine etažnih vlasnika.

Svi sporovi etažnih vlasnika vezani za međuvlasničke ugovore kao i ugovore o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i neizmirena novčana potraživanja prema upravitelju su u isključivoj nadležnosti suda bez obzira na dužinu trajanja sudskog postupka i predlaganje bilo kojeg instituta ili procedure za izmirenje obaveze mimo sudske nadležnosti bilo bi apsolutno ništavo.

Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona shodno datom obrazloženju predlaže da se inicijativa poslanika Asima Čajlakovića vezana za izmjenu i dopunu Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada ne prihvati.

S poštovanjem.

MINISTAR

mr.sci. Raif Seferović dipl.ing

Dostaviti:
1 x Sekretar Vlade,
1 x a/a.