

Na osnovu člana 16. stav 4. Zakona o Vladi Zeničko-dobojskog kantona – Prečišćeni tekst («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj: 7/10), Vlada Zeničko-dobojskog kantona, na prijedlog Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline, na 74. sjednici, održanoj 19.10.2016. godine, d o n o s i

ZAKLJUČAK

I.

Prihvata se Mišljenje Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona kojim se ne prihvata Inicijativa grupe građana iz ulice Travnička cesta broj 36 iz Zenice, za izmjene i dopune Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona» broj:4/16).

II.

Zaključak sa Mišljenjem iz tačke I. upućuje se u dalju skupštinsku proceduru.

III.

Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj: 02-_____ /16.

Datum, 19.10.2016. godine

Z e n i c a

PREMIJER

Miralem Galijašević

DOSTAVLJENO:

1x Ministarstvo za prostorno uređenje,
promet i komunikacije i zaštitu okoline,

1x Stručna služba Skupštine ZDK

1x a/a

Na osnovu člana 112. stav 1. Poslovnika Skupštine Zeničko-dobojskog kantona-Prečišćen tekst ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:7/12), Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, daje

MIŠLJENJE

Stručna služba Skupštine Zeničko-dobojskog kantona dostavila je Zakonodavno-pravnoj komisiji Skupštine, Vladi Kantona i Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, radi davanja mišljenja, Inicijativu grupe građana iz ulice Travnička cesta broj 36, iz Zenice, za izmjene i dopune Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj:4/16).

U Inicijativi za izmjenu Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade navodi se da je ista podnijeta zbog nepoštivanja privatnog vlasništva, jer su zajednički dijelovi i uređaji zgrade suvlasništvo, te iz tog razloga predlažu slijedeće izmjene Zakona:

"član 18. stav 3. mijenja se i glasi: O pitanjima iz stava 1. etažni vlasnici odlučuju većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika, izuzev u tačkama j. i l. kada je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika (Obrazloženje: potpuno je nelogično da je za iznajmljivanje zajedničkih prostora (što je privremena i opoziva kategorija) potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika, dok je za promjenu namjene zajedničkih prostora u stan ili poslovni prostor (što je trajna i neopoziva kategorija) potrebna saglasnost većine etažnih vlasnika.

-član 26. Stavovi 1. i 2.sSe mijenjaju i glase:

1) Etažni vlasnici mogu svojevolutno osigurati zajedničke dijelove i uređaje zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača.

2) Etažni vlasnici mogu ovlastiti Upravitelja da u njihovo ime izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje.

(Obrazloženje: Osiguranje privatne nepokretne imovine može biti isključivo svojevolutne prirode a nikako obavezno, jer sam čin osiguranja ne sprečava nastajanje štete niti poboljšava opću sigurnost građana. Nametanje osiguranja po sili zakona samo građanima stambenih zgrada ugrožava prava istih i stavlja u neravnompravan položaj, obzirom da takvu obavezu nemaju vlasnici privatnih kuća, poslovnih objekata i zgrada u kojima su smještene razne institucije i ustanove. Svakako bi bilo korisnije sredstva namjenjana za plaćanje osiguranja, upotrijebiti za otklanjanje kvarova i tako spriječiti nastajanje štete i opasnosti po građane. Obaveza Skupštine jeste jednakost i ravnopravnost svih građana i donošenje odluka u skladu s tim).

-član 19. stav 3. mjenja se i glasi: Ukoliko nije moguće održati sastanak Skupa etažnih vlasnika, odluke iz oblasti redovnog održavanja i upravljanja donosi Odbor etažnih vlasnika na svojoj sjednici. Sjednice Odbora zakazuje predstavnik etažnih vlasnika. (Obrazloženje: Sadašnje rješenje je nelogično jer Odbor etažnih vlasnika može imati samo ulogu u upravljanju, dok su poslovi predstavnika etažnih vlasnika stvar operativno-tehničke prirode).

-član 7. stav b. mijenja se i glasi: Kanalizaciona vertikalna i horizontalna instalacija u podu i zidu zgrade do revizionog okna na izlazu iz zgrade. (Obrazloženje: Korištenje revizionog okna kao i instalacije između njih naplaćuju nadležna komunalna preduzeća putem svojih računa, pa bi bilo logično da je i održavanje istih u njihovoj nadležnosti).

-član 39. stav 3. mijenja se i glasi: Upravitelju pripada naknada na ime upravljanja u iznosu od najviše 10% od cijene utvrđene u članu 40. Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika. (Obrazloženje: Ova naknada jeste čist prihod Upraviteljima, obzirom da isti posebno naplaćuju sa računa etažnih vlasnika svaki pa i najmanji trošak. Zbog toga je procenat od 15% po našem mišljenju previsok.) “

O navedenoj Inicijativi Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona izjašnjava se kako slijedi:

U članu 2. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisano je da etažni vlasnici imaju suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i suvlasništvo na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, ako zakonom nije drugačije određeno.

Odredbama člana 4. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisano je da zajedničke dijelove zgrade čine: konstruktivni elementi zgrade (član 5.), zajednički prostori zgrade (član 6.), instalacije zgrade (član 7.), uređaji u zgradi (član 8.) i ostali zajednički dijelovi zgrade iz člana 9. Zakona, a u članu 10. propisano je da etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Ovakvo zakonsko rješenje uključeno je sa odredbama člana 81. stav (5) i (6). Zakona o stvarnim pravima (“Službene novine F BiH”, broj:66/13) kojim je utvrđeno šta se smatra zajedničkim dijelom zgrade i u koje se svrhe određeni zajednički dio koristi.

U tom smislu neprihvatljiva je Inicijativa grupe građana za izmjenu člana 7. b) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na način da se reviziono okno i instalacije između revizionog okna i zgrade ne smatraju zajedničkim dijelom zgrade, obzirom da je precizno propisano šta se smatra kanalizacionim instalacijama zgrade. Reviziono okno predstavlja, u tehničkom smislu, neodvojivi funkcionalni dio instalacije zgrade.

Neosnovana je Inicijativa grupe građana da se u Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade izmijeni član 18. stav (3) u kojem je propisano o kojim pitanjima etažni vlasnici odlučuju većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika, a o kojim pitanjima odlučuju i saglasnost daju svi etažni vlasnici. Ova odredba Zakona usaglašena je sa odredbama člana 95. i 99. Zakona o stvarnim pravima. Iz obrazloženja Inicijative proizilazi da nije ispravno protumačena odredba člana 18. tačka j) i k). Naime, u članu 18. Zakona propisano je da etažni vlasnici imaju pravo i obavezu da upravljaju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i odlučuju o pitanju investicionih radova kao i o ostvarivanju prava građenja za koje je jedan od dokaza u smislu člana 116. Zakona o prostornom uređenju i građenju (“Službene novine Zeničko-dobojskog kantona”, broj:1/14) pismena i ovjerena saglasnost svih suvlasnika.

Nadalje u članu 25. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisan je postupak vezan za promjenu na posebnom dijelu zgrade koje zadiru i u zajedničke dijelove zgrade.

Iz navedenog proizilazi da ni na koji način nisu povrijeđena suvlasnička prava etažnih vlasnika na zajedničkim dijelovima zgrade.

Neprihvatljiva je Inicijativa grupe građana za izmjenu člana 19. stav (3) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji se odnose na poslove Odbora etažnih vlasnika iz razloga što odredba člana 19. Zakona nije imperativna norma. Naime, ovom odredbom etažnim vlasnicima u zgradama sa više od 20 etažnih vlasnika data je mogućnost da izaberu odbor etažnih vlasnika. Ova odredba je rezultat sumiranja javne rasprave na kojoj su etažni

vlasnici u zgradama sa velikim brojem etažnih jedinica tražili mogućnost da etažne vlasnike ne predstavlja samo jedan čovjek.

Neprihvatljiva je Inicijativa grupe građana za izmjenu člana 26. stav (1) i (2) koja se odnosi na obavezu etažnih vlasnika da osiguraju zgradu, iz razloga što je ova odredba usklađena sa članom 98. tačka 4) Zakona o stvarnim pravima u kojem je propisano da poslovi redovnog upravljanja cijelom nekretninom naročito pored ostalog podrazumijevaju i posove osiguranja nekretnine.

Naprihvatljiva je Inicijativa grupe građana za izmjenu člana 39. stav (3) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz razloga što je u navedenom članu Zakona propisano da upravitelju pripada naknada na ime usluge upravljanja u iznosu najviše od 15% od cijene utvrđene u članu 40. ovog Zakona, tako da je etažnim vlasnicima ostavljena mogućnost da ugovore i niži procenat od navedenog, a sve u skladu sa članom 13. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Iz same odredbe proizilazi da etažni vlasnici imaju mogućnost da sa upraviteljem u međusuvlasničkom ugovoru utvrde i manji procenat od utvrđene cijene.

MINISTAR

Fahrudin Brkić