



Broj: 05/06-04-24273-40/26-388
Sarajevo, 16.07.2026. godine

KANTON SARAJEVO
SKUPŠTINA KANTONA SARAJEVO
N/r Predsjedavajućeg Skupštine

Predmet: Odgovor na zastupničku inicijativu zastupnice Kristić Danijele – dostavlja se
Veza: Akt Skupštine Kantona Sarajevo broj: 01-04-24273-40/26 od 22.05.2026.
godine

Dana 26.05.2026. godine Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo zastupničku inicijativu zastupnice Kristić Danijele u skladu sa članom 212. stav (2) Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo. Zastupnička inicijativa glasi:

„Podnosim inicijativu za hitno provođenje inspeksijskog nadzora nad radom upravitelja EPISMONT Sarajevo, kao i nad radom predstavnika etažnih vlasnika u stambenoj zgradi u ulici Trg Zlatnih ljiljana broj 7, naselje Dobrinja 1, Općina Novi Grad Sarajevo.

Prema navodima i obraćanjima etažnih vlasnika, postoje ozbiljne sumnje u nepravilnosti i netransparentno postupanje upravitelja, uključujući neizvršavanje zakonskih obaveza propisanih Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradama.

Posebno ističemo problem dotrajalih i oštećenih ulaznih stepenica, koje predstavljaju ozbiljnu opasnost za sigurnost stanara i svakodnevno ugrožavaju nesmetano kretanje etažnih vlasnika i drugih korisnika objekta. Stepenište je u izrazito lošem stanju, a postoji realna mogućnost pada i nastanka težih tjelesnih povreda, naročito tokom zimskog perioda i otežanih vremenskih uslova.

Također, stanari ukazuju na:

- izostanak komunikacije upravitelja sa etažnim vlasnicima,**
- nepostupanje po prijavljenim problemima,**
- netransparentno fakturisanje i izvođenje radova,**
- nejasan način izbora i rada predstavnika etažnih vlasnika,**
- sumnje u nesavjestan i nezakonit rad upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika.**



S obzirom na navedeno, zahtijevamo:

1. Hitno provođenje inspeksijskog nadzora nad radom upravitelja EPISMONT Sarajevo;
2. Provođenje nadzora nad zakonitošću rada predstavnika etažnih vlasnika;
3. Utvrđivanje da li upravitelj izvršava sve obaveze propisane zakonom i podzakonskim aktima;
4. Uvid u finansijsko poslovanje, fakturisanje i trošenje sredstava etažnih vlasnika;
5. Nalaženje hitne sanacije ulaznog stepeništa i otklanjanje opasnosti po sigurnost stanara;
6. Poduzimanje svih zakonom propisanih mjera ukoliko se utvrde nepravilnosti u radu upravitelja ili predstavnika etažnih vlasnika.

Molimo da nadležni organi hitno postupe po ovoj inicijativi, imajući u vidu da trenutno stanje predstavlja direktnu prijetnju sigurnosti i zdravlju stanara.

Uz inicijativu se dostavljaju fotografije postojećeg stanja ulaznih stepenica kao dokaz ugrožene sigurnosti stanara.”

ODGOVOR:

Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša zaprimilo je navedenu zastupničku inicijativu, te Vas obavještavamo o poduzetim aktivnostima i zakonskoj regulativi vezano za navedenu problematiku na zgradi u ul. Trg Zlatnih ljiljana br. 5 i 7.

Ministarstvo je dana 09.06.2026. godine uputilo upravniku zgrade „Epismont“ d.o.o. Sarajevo i predstavniku etažnih vlasnika Šalaka Šemsi zahtjev za dostavu dokumentacije kojom dokazuju postupanje u skladu sa zakonskom regulativom.

Vezano za izbor predstavnika etažnih vlasnika obaviještavamo Vas da je Šemso Šalaka 2013. godine *voljom većine etažnih vlasnika izabran za predstavnika etažnih vlasnika.*

Predstavnik etažnih vlasnika je u junu 2026. godine podnio zahtjev za razrješenje sa pozicije predstavnika etažnih vlasnika. Ministarstvo je postupajući po zahtjevu po službenoj dužnosti odredilo prinudnog predstavnika etažnih vlasnika Tuz Dijana, rješenjem broj: 05/06-19-29645-2/26 od 11.06.2026. godine sa danom 01.07.2026. godine. Uzimajući u obzir navedeno Šalaka Šemso više nije subjekt nadzora. Predstavnik etažnih vlasnika Šalaka Šemso nije dostavio očitovanje u traženom roku.

Prinudni predstavnik etažnih vlasnika će obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika sve dok etažni vlasnici u skladu sa zakonskim odredbama ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika. Također, etažni vlasnici su imali mogućnost da u svakom momentu izvrše promjenu predstavnika etažnih vlasnika ukoliko su bili nezadovoljni njegovim radom.

Upravnik „Epismont“ d.o.o. Sarajevo je dana 29.06.2026. godine dostavio izjašnjenje i prateću dokumentaciju.

U skladu sa zahtjevom Ministarstva upravnik je dostavio 12 mjesečnih izvještaja iz 2025. godine i 5 mjesečnih izvještaja iz 2026. godine. *Za odlive na mjesečnim izvještaji a koji se odnose na radove, upravnik je dostavio radni nalog potpisan od strane predstavnika etažnih vlasnika.*



Članom 29. stavom (1) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo” broj: 19/17 i 17/18) propisano je da je redovno održavanje aktivnost koja se obavlja da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade. Stavom (2) istog člana propisano je šta se smatra pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova zgrade. Stavom (4) istog člana propisano je da redosljed radova iz stava (2) ovog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

Etažni vlasnici u skladu sa članom 50. stav (2) Zakona donose odluke o izboru upravnika i predstavnika etažnih vlasnika, redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade, kao i o načinu obezbjeđenja potrebnih sredstava. Predstavnik etažnih vlasnika je dužan da vrši poslove propisane članom 54. stav (1), a tačkom d) istog člana je propisana *obaveza predstavnika etažnih vlasnika da dogovara sa upravnikom poslove održavanja u skladu sa odlukama etažnih vlasnika.*

Upravnik i predstavnik etažnih vlasnika dužni su postupati u skladu sa odlukama etažnih vlasnika.

Članom 37. stav (1) Zakona propisano je da je hitna popravka aktivnost koja se javlja nenadano i kojom se sprečavaju i otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, a stavom (2) istog člana su propisani radovi hitne popravke.

Članom 39. stav (1) Zakona propisano je da se nužnom popravkom smatra poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, ***kad zbog njihovog oštećenja postoji opasnost za život i zdravlje ljudi***, a stavom (2) istog člana su propisani radovi nužne popravke, odnosno tačkom e) sanacija fasade zgrade.

Članom 39. stav (3) Zakona propisano je kada upravnik, na licu mjesta, utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, obavezan je sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te etažnim vlasnicima odrediti rok za obezbjeđenje finansijskih sredstava potrebnih za početak izvršenja nužne popravke, a stavom (4) istog člana je propisano da je upravnik obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova nužne popravke iz stava (3) ovog člana, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršenje radova nužne popravke, u roku koji odredio upravnik. *U prilogu očitovanja upravnik je dostavio dokumentaciju kojom potvrđuje da je izvršio navedenu obavezu i to 2025. godine i ponovo u 2026. godini. Po navodima upravnika etažni vlasnici zgrade u ul. Trg Zlatnih ljiljana br. 5 i 7 do pisanja očitovanja nisu donijeli odluku o prihvatanju ponude za sanaciju ulaznog stepeništa i načina obezbjeđenja potrebnih sredstava za sanaciju.*

Također, članom 39. stav (5) Zakona propisano je, da u slučaju spora, da li je potrebna nužna popravka, upravnik je dužan da se obrati nadležnoj općinskoj građevinskoj inspekciji, koja će utvrditi opravdanost izvođenja nužne popravke.

Nadalje, članom 39. stav (7) Zakona propisano je, da nadležna općinska građevinska inspekcija, kada utvrdi da zbog oštećenja zajedničkih dijelova zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, naložit će upravniku, odnosno etažnim vlasnicima, ako nemaju upravnika izvršenje nužne popravke, ***uz obavezu etažnih vlasnika da obezbijede finansijska sredstva*** i da u slučaju da je upravnik svojim sredstvima izvršio nužnu popravku, troškove nužne popravke upravnik će naplatiti prema odredbama zakona koji reguliše oblast izvršnog postupka. *Ministarstvo nema zakonsku osnovu da nalaže hitnu popravku, jer je navedeno u nadležnosti građevinske inspekcije općine na čijoj teritorije se zgrada nalazi.*

Članom 34. stav (1) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, propisano je, da doprinose za zajedničku rezervu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, te za otplaćivanje zajma za pokriće troškova ***snose svi etažni vlasnici srazmjerno svojim***



suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno Zakonom i Ugovorom, a stavom (7) istog člana da iz obaveze propisane stavom (1) navedenog člana proističe odgovornost etažnih vlasnika za posljedice neodržavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Predstavnik etažnih vlasnika i etažni vlasnici nisu se obraćali ovom Ministarstvu sa primjedbom na rad upravnika i predstavnika etažnih vlasnika, te ukoliko etažni vlasnici sumnjaju ili posjeduju dokaze o nezakonitom trošenju sredstava etažnih vlasnika, isti mogu prijavu podnijeti Ministarstvu unutrašnjih poslova, Sektor kriminalističke policije.

Obzirom da je zastupnička inicijativa upućena i Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove, Ministarstvo nije upućivalo zahtjev za inspekcijski nadzor, a postupajući inspektor će Vas obavijestiti o utvrđenom i eventualno poduzetim mjerama.

S poštovanjem,

Prilog: Izjašnjenje upravnika

Obradila: Amela Kulenović, stručni savjetnik
Kontrolisala: Ana Miković, stručni savjetnik



Dostaviti:

1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo
2. Služba za skupštinske poslove
3. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
- ④ Koordinator za izradu odgovora na zastupnička pitanja
5. Evidencija