

Informator, odgovori na najčešće postavljena pitanja Upravitelju

Poštovani vlasnici stambenih jedinica,

Kako bi Vam što pružili jasniju sliku o radu Upravitelja, pripremili smo Vam odgovore na Vaša najčešće postavljena pitanja vezana za naše aktivnosti. Naravno, Metal-Export-Upravitelj ostaje i dalje otvoren za sva Vaša pitanja.

1. Kako prijaviti kvar?

Kod prijave kvara potrebno je prvo kontaktirati predstavnika etažnih vlasnika (PEV). On je u obavezi da kvar prijavi Upravitelju te potom daje saglasnost za izvođenje i ovjerava nalog za izvedene radove. Izuzetak od ovog pravila su „hitne intervencije“ koje etažni vlasnik može direktno prijaviti upravitelju. Hitnim intervencijama podrazumjevaju se intervencije iz člana 28. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama (kvarova na plinskim instalacijama, sistemu centralnog grijanja i toplovodnom sistemu, puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, električnoj instalaciji, oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala, prodora oborinskih voda u zgradu, oštećenja na fasadi i krovu ukoliko postoji opasnost po ljudske živote i ostale dijelove zgrade).

2. Zašto se u stanu ne vrše opravke i šta je Upravitelj dužan da održava?

Upravitelj održava zajedničke dijelove zgrade koje su definisane zakonom, svaki etažni vlasnik je svoj stan ili neki drugi posebni dio zgrade dužan održavati samostalno. Naravno, Metal Export Upravitelj u svojim dodatnim uslugama nudi i intervencije u Vašem stanu, ali troškove opravke snosite Vi lično.

3. Šta spada pod zajedničke dijelove zgrade?

U skladu sa zakonom u zajednički dijelove zgrade spadaju:

- ✓ Konstruktivni elementi zgrade (temelji sa hidroizolacijom, nosivi konstruktivni zidovi i stubovi, međuspratna konstrukcija sa hidroizolacijom, krovna konstrukcija, stepeništa).
- ✓ Zajedničke prostorije zgrade (stubišni prostori sa ogradom, hodnici, podrumski prostor, zajedničke terase, potkrovlja - tavani, prostorije za skupljanje otpada isl.)
- ✓ Instalacije zgrade (dio instalacija koji spada u zajedničke prostorije zgrade kao što su glavni vodovi za struju, kanalizaciju, ptt, stubišna rasvjeta, plinska instalacija). To znači da instalacije unutar unutar stana nisi zajednički dijelovi zgrade.
- ✓ Uređaji u zgradi (liftovi, hidrofora postrojenja, uređaji za povećanje pritiska u vodovodnim instalacijama, PP aparati, hidranti, sanitarni uređaji, poštanski sandučići isl.)
- ✓ Ostali zajednički dijelovi zgrade (fasada, požarski koridori, ulazi u zgradu, krovna i fasadna limarija i sl..)

4. Kako se pokrivaju troškovi opravki prilikom održavanja zgrade?

Troškovi održavanje zgrade uključujući čišćenje, sve opravke i servise (ako zgrada ima lift) vrše se iz sredstava koje uplatite Vi kao vlasnici stanova u zgradi. Kao što znate, sa privatizacijom svi stanovi su prešli iz društvenog u privatno vlasništvo. To znači da ste Vi sada vlasnici stambenih jedinica te da ste svoju zgradu dužni održavati u skladu sa zakonom. Sa vremenom sve zgrade se troše i javljaju se potrebe za renoviranjem i održavanjem.

5. Zašto bih ja trebao plaćati naknadu?

U Vašem je interesu da zgrada u kojoj stanujete (vlasnik ste stana) bude redovno održavana, životno okruženje ugodno te da Vaš stan ima vrijednost na tržištu (cijene stanova u zgradama koje su u lošem stanju su značajno niže u odnosu na stanove zgrada koji su redovno održavani). To održavanje se finansira iz Vaših uplata (srazmjerno površini Vašeg stana). U slučaju neplaćanja, vaša zgrada neće imati sredstava na računu da se finansiraju potrebne opravke te uz najbolju volju i želju Upravitelja, potrebne opravke neće biti urađene.

6. Šta ja tačno plaćam i gdje odlaze sredstva?

Etažni vlasnik je dužan plaćati naknadu i učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže. Sredstva koja etažni vlasnik uplati odlaze na zajednički račun ulaza. To nisu sredstva Upravitelja, nego Vaša (etažnih vlasnika) sredstva. Upravitelj (pokriva troškove administrativnih usluga) i predstavnik etažnih vlasnika u skladu sa zakonom naplaćuje proviziju a sva ostala sredstva se deponuju na računu zgrade. U skladu sa potrebom i željom stanara, troškovi tekućeg održavanja, opravki se finansiraju iz ovih sredstava.

7. Da li svaka zgrada ima svoja vlastita sredstva?

Da, svaka zgrada (ulaz) ima svoj vlastiti podračun na kojem se nalaze isključivo sredstva uplaćena od strane etažnih vlasnika. Upravitelj na kraju svakog mjeseca formira izvještaj o prihodima i rashodima ulaza i na upit ga prezentuje predstavniku koji je dužan pokazati isti etažnim vlasnicima ukoliko oni to zahtijevaju. Zbog obračuna PDV-a izvještaj je dostupan poslije 10. u mjesecu za prethodni mjesec.

8. Da li se naša sredstva koriste za održavanje drugih zgrada?

Ne, to je zakonom zabranjeno. **Metal Export Upravitelj** radi isključivo u skladu sa zakonom i osigurava da svaka zgrada finansira troškove održavanja od svojih uplata.

9. Naša zgrada ima sredstava na računu a ipak se hodnik ne renovira i unutrašnjost je u lošem stanju. Zašto?

Sve što ne spada u hitne intervencije mora biti odobreno od strane predstavnika etažnih vlasnika. To znači da unatoč našoj najboljoj volji, nismo u mogućnosti pokrenuti radove bez saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika. U cilju pružanja bolje podrške Vama možete nam i lično ukazati na potrebne opravke (kao informaciju, a mi ćemo da kontaktiramo u vaše ime predstavnika etažnih vlasnika). Naravno kao što je prethodno napomenuto, radovi mogu početi tek nakon odobranja od strane predstavnika.

10. Šta se dešava sa stanarima koji neplaćaju zakonsku naknadu za održavanje zgrade?

Bez obzira na ličnu dobrobit, zakonsku obavezu i narušavanje dobrosusjedskih odnosa, postoje vlasnici etažnih jedinica koji ne plaćaju naknadu. U skladu sa zakonskom regulativom, Upravitelj je dužan da tuži ove osobe te da obračunava sve dodatne troškove proizišle neplaćanjem (sudski troškovi, zatezne kamate itd..). U cilju zaštite stanara koji redovno plaćaju svoje obaveze, Upravitelj to i čini. Bitno je napomenuti da prilikom prodaje stana, vlasnik je dužan priložiti potvrdu o izmirenim svim obavezama prema Upravitelju. **Metal Export Upravitelj** izdaje ovu potvrdu samo kada se izmire sva dugovanja koja u sebi sadrže ne samo naknadu nego i prateće troškove nastale zbog neplaćanja obaveza.

11. Živim u ulazu koji nema sredstava, ja plaćam naknadu, međutim moje komšije su neplatiše?

Upravitelj je dužan u svakom momentu bez obzira na finansijsko stanje ulaza odazvati se na hitnu intervenciju sa ciljem dovođenja uzroka opasnosti u kontrolisano stanje. Ukoliko je prijavljen kvar od strane etažnog vlasnika koji ne plaća zakonsku naknadu, istom se neće ni izvršiti opravka dok etažni vlasnici koji izmiruju svoje obaveze redovno imaju pravo prijave kvara koji Upravitelj u dogovoru sa Pev ili EV rješavamo u najkraćem mogućem roku. Ukoliko ulaz nema sredstava za tekuće održavanje i druge radove po zahtjevu, upravitelj izlazi na teren i pravi predračun radova. Etažni vlasnici su dužni kroz dodatne uplate obezbijediti ta sredstva u suprotnom snose odgovornost za posljedice koje mogu nastati.

12. Zašto o uplatama etažnih vlasnika nije prikazan na oglasnoj tabli, mogu li ja kao etažni vlasnik izvještaj vidjeti ko od mojih komšija ne plaća?

Upravitelj ne može prikazati izvještaj o uplatama etažnih vlasnika na oglasnoj tabli niti usmeno dati informaciju jednom etažnom vlasniku o dugu drugog etažnog vlasnika u skladu sa zakonom o zaštiti ličnih podataka (Sl. Gl. BiH, broj: 49/06, 76/11 i 89/11)

13. Kako dobiti mišljenje za radove u stanu?

Mišljenja za radove se izdaju isključivo etažnim vlasnicima koji redovno izmiruju zakonom propisanu naknadu. Isto se izdaje max. do 48 h po prijemu pismenog zahtjeva od strane etažnog vlasnika ili predstavnika.