

Na osnovu člana 41. stav 1. tačka c), a u vezi sa članom 18. stav 1. tačka d) Ustava Srednjobosanskog kantona ("Službene novine Srednjobosanskog kantona", broj: 1/97, 5/97, 6/97, 2/98, 7/98, 8/98, 10/2000, 8/03, 2/04 i 14/04) i člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 45/07, 51/07, 72/08, 23/09, 5/10), Skupština Srednjobosanskog kantona/Kantona Središnja Bosna, na prijedlog Vlade, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ donosi

**(NACRT)**  
**ZAKONA**  
**O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I**  
**UREĐAJA ZGRADE**

**DIO PRVI- OSNOVNE ODREDBE**

**Član 1.**  
(Predmet)

(1) Ovim Zakonom uređuje se korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno poslovnih zgrada, međusobni odnosi etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i obaveze nadležne općine, kaznene odredbe te druga pitanja od značaja za stambenu politiku.

(2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

**Član 2.**  
(Suvlasništvo)

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.

**Član 3.**  
(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju slijedeće značenje:

a) nekretnina je čestica zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno,

b) etažno vlasništvo je pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koje proizilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti,

c) etažni vlasnik je fizičko ili pravno lice koje je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade steklo po odredbama Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 66/13 i 100/13), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 28/05 I 02/08), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i sl.),

d) posebni dio zgrade smatra se stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva.

e) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz ("Službeni list SRBiH" broj: 14/84, 12/86, 36/89 i "Službene novine Federacije BiH", broj: 11/98, 38/98, 12/99, 19/99),

f) samostalna prostorija je samostalna poslovna prostorija, samostalna garaža ili jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila, kao i samostalna prostorija za smještaj postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, kao i gasne podstanice koje nisu zajednički dijelovi zgrade,

g) zgrada je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu,

h) upravitelj je pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizičko lice - obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici.

i) održivi razvoj u smislu ovog zakona predstavlja: unapređenje uslova stanovanja građana i očuvanje unapređenje vrijednosti stambenih odnosa uz unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje štetnih uticaja na životnu sredinu i racionalnu iskoristivost resursa, usklađivanje ekonomskog i socijalnog razvoja, zaštita životne sredine prilikom razvoja stambenih odnosa, održavanje upravljanje u stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama koje su proglašene za kulturno-historijsko dobro, u cilju sprečavanja ili otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrijednosti, odnosno u cilju obezbjeđenja sigurnosti zgrade i njene okoline.

## **DIO DRUGI- ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE**

### **Član 4.**

( pojmovi u vezi sa održavanjem )

U zajedničke dijelove zgrade spadaju:

- a) Konstruktivni elementi zgrade;
- b) Zajedničke prostorije zgrade;
- c) Instalacije zgrade;
- d) Uređaji u zgradi;
- e) Ostali zajednički dijelovi zgrade.

### **Član 5.**

(konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivnim elementima zgrade smatraju se:

- a) temelji sa hidroizolacijom,
- b) nosivi konstruktivni zidovi i stubovi,
- c) međuspratna konstrukcija sa hidroizolacijom,
- d) krovna konstrukcija,
- e) ravni i kosi krovovi,
- f) stepeništa.

### **Član 6.**

(zajedničke prostorije zgrade)

Zajedničkim prostorijama zgrade smatraju se:

- a) stubišni prostori sa ogradom,
- b) hodnici i galerije,
- c) podrumski prostor,
- d) zajedničke terase,
- e) potkrovlja - tavani,
- f) zajednička spremišta,
- g) prostorije za skupljanje otpada - smetljarnik i kanali za smeće,
- h) zajedničke prostorije.

### **Član 7.**

(instalacije zgrade)

Instalacijama zgrade smatraju se:

- a) vodovod - vertikalna i horizontalna instalacija u zidu i podu od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočišta u stanu (isključujući istočišta). Vodomjeri koje postavljaju etažni vlasnici za stanove i pripadajuće instalacije ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade,
- b) kanalizacija - vertikalni i horizontalni vodovi u zidovima i podovima zgrade do revizionog okna na izlazu iz zgrade (uključujući reviziono okno). Za zgrade sa više ulaza (više revizionih okana) u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionom oknom prema kolektoru,

- c) instalacije elektrike jaka struja - svi vodovi i uređaji od brojila (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod s razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču),
- d) instalacija elektrike slaba struja - zvana, od govornog uređaja za zgradu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu),
- e) gromobranska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija uključujući i uzemljivač,
- f) PTT instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
- g) stubišna i nužna rasvjeta - pomoćna rasvjeta,
- h) plinske instalacije - vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornih ventila ispred potrošača u stanovima, do mjernoregulacionog seta, zaporni ventil na ulazu u zgradu, sigurnosni ormarić i zaporne ventile ispred potrošača,
- i) instalacije centralnog grijanja - vertikalna i horizontalna instalacija sa odzračnim ventilima od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno sa ventilom ispred grijnih tijela – za dvocijevne sisteme; odnosno do zaključno sa ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu – za jednocijevne sisteme,
- j) instalacije kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,
- k) dimovodne instalacije (instalacije za odvod produkata sagorijevanja od mjesta sagorijevanja do dimnjaka i dimnjaci) i ventilacioni kanali.

### **Član 8.**

(uređaji u zgradi)

Uređajima u zgradi smatraju se:

- a) liftovi za prijevoz ljudi i tereta - sa napojnim instalacijama - kablovima,
- b) hidroforska postrojenja sa pratećim instalacijama - uređaj za povećanje pritiska u vodovodnim instalacijama,
- c) protivpožarni aparati, hidranti sa instalacijom i ventilima,
- d) sanitarni uređaji u zajedničkim prostorima,
- e) poštanski sandučići,
- f) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
- g) kotlovnice koje nisu u vlasništvu javnih preduzeća.

### **Član 9.**

(ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostalim zajedničkim dijelovima zgrade smatraju se:

- a) pokrov-crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.,
- b) krovna i fasadna limarija,
- c) fasada,
- d) fasadna i međuspratna stolarija i bravarija (metalna, drvena i ostala),
- e) stolarija i bravarija zajedničkih dijelova zgrade,
- f) požarni koridori ljestve i požarna stepeništa,
- g) septičke jame,
- h) šahtovi vodovodnih instalacija,

- i) toplovodni kanali od šahta do zgrade,
- j) vjetrobrani,
- k) ulazi u zgradu,
- l) balkonske ograde i ograde lođa

### **Član 10.**

(povjeravanje održavanja instalacija i njihovih dijelova)

- (1) Održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova se, zbog sigurnosti i kvaliteta usluge, može povjeriti javnim komunalnim preduzećima, ako je to regulisano drugim propisima i ako se naplata za te radnje vrši na drugi način (plinska instalacija od zapornog ventila na ulazu u zgradu do mjerno-regulacionog seta uključujući i set).
- (2) Nije dozvoljeno da se u zajedničke prostorije zgrade uvode instalacije koje nisu zajedničko vlasništvo etažnih vlasnika (instalacije kablovske televizije i sl.), bez saglasnosti etažnih vlasnika. Održavanje instalacija kablovske televizije u stambenim zgradama vrše operateri koji posjeduju dozvolu Regulatorne agencije za komunikacije u skladu sa ugovorom potpisanim sa etažnim vlasnicima. Kabl operater je dužan vlasništvo nad instalacijom kablovske televizije u zgradama, prenijeti na etažne vlasnike, uz nadoknadu prema tržišnoj vrijednosti, ukoliko nema niti jednog pretplatnika za svoje usluge u nekoj zgradi.
- (3) Održavanje instalacije iz stava (1) i stava (2) ovog člana nisu sastavni dio zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika.

## **DIO TREĆI- KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE**

### **Član 11.**

(Korištenje, održavanje i upravljanje)

- (1) Etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (2) Pod pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika smatra se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.
- (3) U ostvarivanju prava i obaveza iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici dužni su predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju dostaviti dokaze o vlasništvu, odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade, kao i podatke o broju stanara u stanu kao i sve promjene u vezi stanara, u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

### **Član 12.**

(Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

(1) Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.

(2) U zgradama u kojima postoji dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stava (1) ovog člana zaključuje se između etažnih vlasnika čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu.

(3) Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.

(4) Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz stava (1) ovog člana zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (1) ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku Rješenjem urediti te odnose.

**Član 13.**

(Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stava (1) člana 12. ovog Zakona obavezno sadrži podatke o:

- a) ugovorne strane,
- b) ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima (broj ulaza, sprata, broj stana),
- c) način upravljanja i odlučivanja,
- d) popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste dijelovima etažnih vlasnika,
- e) detaljnim podacima o upravitelju zgrade
- f) poslovima koje će obavljati upravitelj i odgovornosti za obavljanje tih poslova
- g) uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima namjenjenih za održavanje zgrade, kao i obavezu upravitelja da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika predoči aktuelnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika,
- h) uvjetima i načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve
- i) imenu i adresi predstavnika etažnih vlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravniku, odnosno trećim licima i granicama njegovih ovlasti,
- j) obavezu etažnih vlasnika u pogledu dostavljanja dokaza o pravu vlasništva odnosno korištenja posebnih dijelova zgrade,
- k) druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

**Član 14.**

(Forma međuvlasničkog ugovora)

- (1) Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku koji se ovjerava kod općinskog organa uprave ili notara.
- (2) Ovjeru međuvlasničkog ugovora vrši predstavnik etažnih vlasnika
- (3) Ugovor zaključen suprotno stavu 1. ovog člana, ništav je.

### **Član 15.**

( Odlučivanje na skupu etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju o:
  - a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
  - b) redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
  - c) programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
  - d) planu prihoda i rashoda zgrade,
  - e) završnom obračunu,
  - f) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
  - g) izboru predstavnika etažnih vlasnika,
  - h) izboru upravitelja,
  - i) investicionim radovima i ustanovljenju prava građenja,
  - j) o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (krediti, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
  - k) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
  - l) umanjenju ili uvećanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
  - m) drugim pitanjima koje predloži skup etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.
- (2) O pitanjima iz stava (1) etažni vlasnici odlučuju većinom glasova svih etažnih vlasnika, izuzev u tačkama l), j) i k), kada je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika.

### **Član 16.**

(Predstavnik etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika za više ulaza ili zgrada može biti fizičko ili pravno lice koga biraju etažni vlasnici na skupu.
- (2) Odluke se smatraju punovažnim, ako se za iste izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50 % korisne površine.
- (3) Predstavniku etažnih vlasnika nije dozvoljeno da obavlja bilo kakve poslove ili radnje koje su štetne za druge etažne vlasnike ili su protivne interesima drugih etažnih vlasnika u bilo kom smislu.

(4) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:

- a) da kontroliše stanje na računu etažnih vlasnika, redovno i namjensko trošenje sredstava,
- b) prati promjene etažnih vlasnika i o tome izvještava upravitelja,
- c) dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa usaglašenim procedurama,
- d) podnosi izvještaj o svom radu skupu etažnih vlasnika,
- e) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja,
- f) vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ako sklopi ugovor sa komunalnim preduzećem,
- g) saziva skup etažnih vlasnika,
- h) organizira usvajanje godišnjeg plana održavanja zgrade i stara se o njenoj realizaciji,
- i) zaključuje ugovore ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor,
- j) dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
- k) redovno obavještava upravitelja o svim promjenama etažnih vlasnika i predstavnika etažnih vlasnika,
- l) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija,
- lj) izvršava i druge obaveze koje od njega traži skup etažnih vlasnika.

### **Član 17.**

(Šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

(1) Etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade.

(2) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

### **Član 18.**

(Dužnost održavanja)

(1) Etažni vlasnik dužan je brinuti se o stanu, odnosno drugim posebnim dijelovima zgrade, te instalacijama, a naročito električnim, plinovodnim, vodovodnim, toplovodnim i sanitarnim uređajima, i tako ih održavati da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

(2) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem dužnosti iz stava (1) ovog člana, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila dužnost, a ako je to bila dužnost više etažnih vlasnika, za štetu odgovaraju solidarno.

(3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi s time pretrpi dužni su



mu srazmjerno svojim udjelima u zgradi nadoknaditi etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili drugog posebnog dijela zgrade.

(4) Ukoliko se etažni vlasnik protivi ulasku u stan, odnosno u druge posebne dijelove zgrade shodno stavu (3) ovog člana, po zahtjevu upravitelja, rješenje o odobrenju ulaska upravitelja u stan, odnosno drugi posebni dio zgrade, donosi po hitnom postupku općinska služba. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a ista se izjavljuje Ministarstvu.

(5) U slučaju nemogućnosti ulaska u stan sa rješenjem nadležne službe iz stava (1) ovog člana, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja rješenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.

### **Član 19.**

(Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

(1) Za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak svih etažnih vlasnika nekretnine, osim za one poslove koji se smatraju poslovima redovnog održavanja.

(2) Izuzetno, od odredbe stava (1) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih po osnovu člana 37. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

### **Član 20.**

(Popravke na posebnom dijelu zgrade)

(1) Etažni vlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.

(2) Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

(3) Ukoliko etažni vlasnik ne izvrši popravku u svom posebnom dijelu kojom će se otkloniti šteta na posebnom dijelu drugog vlasnika ili na zajedničkim dijelovima zgrade, na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika, općinska služba donijet će rješenje kojim se etažnom vlasniku nalaže izvršenje popravke na teret etažnog vlasnika.

(4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (3) ovog člana.

### **Član 21.**

(Promjena stanja posebnog dijela zgrade)

(1) Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih etažnih vlasnika, u skladu sa građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava slijedećih pravila:

a) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito ne smije prouzročiti povredu vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,

b) ako se promjenom dira u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu etažnog vlasnika posebnog dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, prirodni gas, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,

c) radi promjena na svome dijelu nije dopušteno dirati u one dijelove zgrade koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog etažnog vlasnika bez njegovog odobrenja, ali taj etažni vlasnik će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđom prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,

d) etažni vlasnik posebnog dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugom etažnom vlasniku čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.

(2) Ako je za promjenu namjene iz stava (1) ovog člana potrebna dozvola organa uprave, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojim uskraćivanjem.

(3) Ono što je u stavu (1) ovoga člana određeno za stanove i druge samostalne prostorije jednako važi i za sve sporedne dijelove koji su njihovi pripaci, a ove odredbe primjenjuju se i u slučaju prenosa sporednih dijelova, koji služe jednom stanu, odnosno prostoriji na drugi stan, odnosno prostoriju.

(4) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi s promjenama koje je izvršio etažni vlasnik, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj etažni vlasnik, a više etažnih vlasnika odgovaraju za štetu solidarno.

(5) Ukoliko se o naknadi štete ne postigne sporazum, etažni vlasnik podnosi tužbu sudu za naknadu štete.

## **Član 22.** (obaveza osiguranja)

(1) Etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača.

(2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše obavezu iz stava (1) ovog člana, upravitelj je obavezan izvršiti osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje.

### **Član 23.**

(Upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

(1) Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari.

(2) Etažni vlasnici su dužni učestvovati u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te odrediti osobu koja će obavljati poslove upravitelja.

### **Član 24.**

(Obaveza izbora upravitelja)

(1) Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.

(2) Etažni vlasnici dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(3) U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.

(4) Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

### **Član 25.**

( Potpisivanje ugovora sa upraviteljem)

(1) Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.

(2) Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(3) Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.

(4) Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti općinskoj službi.

(5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičkog ili pravnog lica koji je ranije održavao zgradu.

### **Član 26.**

(Upravitelj)

(1) Upravitelj može biti fizičko lice-obrtnik ili pravno lice, osposobljeno i registrovano za upravljanje i/ili održavanje objekata.

(2) Upravitelj vrši održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa ovim Zakonom i podzakonskim propisima.

(3) Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom garantuju i odgovaraju za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (sredstva posebne namjene).

(4) Sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na posebnom računu upravitelja ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja kao izvršenika.

**Član 27.**

( Prinudni upravitelj)

(1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz člana 24. ovog Zakona, općinski načelnik na prijedlog općinske službe, ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, rješenjem određuje prinudnog upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovim Zakonom.

(3) Prinudni upravitelj ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.

(4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (1) ovog člana.

**Član 28.**

( Uslovi za obavljanje poslova upravitelja)

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici povjeravaju fizičkoj ili pravnoj osobi koja je registrovana za te poslove, a koja udovoljava uvjetima propisanim članom 29. ovog Zakona.

**Član 29.**

(Izdavanje certifikata upravitelju zgrada)

(1) Osim uvjeta propisanih ovim Zakonom, upravitelj zgrade mora posjedovati rješenje o udovoljenosti uvjetima za obavljanje poslova upravitelja i certifikat upravitelja koje izdaje ministarstvo mjerodavno za stambene poslove.

(2) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrade donosi ministar mjerodavan za stambene poslove.

(3) Pravilnikom iz stava (2) ovog člana propisuje se:

a) uvjeti kojima mora udovoljiti upravitelj iz člana 28. ovog Zakona da bi mogao obavljati poslove upravitelja zgrade;

b) dokumentaciju za dobivanje certifikata,

c) uvjeti pod kojim se gubi certifikat upravitelja zgrada,

d) postupak dodjele certifikata,

e) obaveze postojećih upravitelja zgrada,

f) postupak izbora prisilnih upravitelja zgrade,

g) postupak određivanja prisilnog upravitelja za pojedine zgrade.

(4) Zahtjev za dobivanje certifikata, s potrebnom dokumentacijom, upravitelj zgrade podnosi ministarstvu, koje na osnovi podnesenog zahtjeva, donosi rješenje.

(5) Rješenje iz stava (4) ovog člana se donosi na period od 4 godine, isto je konačno i na njega se ne može podnijeti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u Kantonalnom sudu u Novom Travniku, u roku od 30 dana od dana dostave rješenja stranci.

(6) Evidenciju upravitelja zgrada dužno je voditi Ministarstvo.

(7) Obrazac Evidencija upravitelja zgrada propisuje ministar, posebnim uputstvom.

Uputstvo iz stava (7) ovog člana propisuje:

a) način promjene upravitelja,

b) postupk primopredaje zgrade,

c) zapisnik o stanju zgrade,

d) sadržaj prijave i potrebne dokaze o vlasništvu odnosno pravu korištenja, posebnih dijelova zgrade, koje svaki vlasnik odnosno korisnik prostora mora podnijeti upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika,

e) zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade, obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

(8) Evidenciju zgrada koje održavaju i kojima upravljaju dužni su voditi upravitelji zgrada.

(9) Obrazac Evidencija zgrada koje se održava i kojima se upravlja propisuje ministar.

### **Član 30.**

(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja zgrade se ukida:

a) kad upravitelj zgrade podnese zahtjev da odustaje od obavljanja poslova upraviteljstva,

b) kad upravitelj prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upraviteljstva,

c) kad upravitelj ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva ili nadležnog inspektora, zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništavanja imovine,

- d) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi, da knjigovodstveno stanje zgrade ne odgovara stanju na transakcijskom računu upravitelja, odnosno na podračunu zgrade,
  - e) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi da je upravitelj nenamjenski raspolagao novčanim sredstvima etažnih vlasnika,
  - f) kad je protiv upravitelja pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
  - g) kad je upravitelju izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upraviteljstva,
  - h) kad je odgovorno lice upravitelja pravosnažno osuđeno za krivično djelo ili privredni prijestup koji se odnosi na provedbu odredaba ovog zakona.
- (2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika donosi ministar, u razumnom roku po saznanju za činjenice iz stava (1) ovog člana, te o ukidanju istog rješenja obavještava i nadležnu općinsku službu. Nadležna služba je obavezna da donese rješenje o određivanju prinudnog upravitelja za zgrade na kojima je bio upravitelj kome se ukida rješenje sa liste certificiranih upravitelja i o donošenju rješenja obavještava etažne vlasnike, putem predstavnika etažnih vlasnika.
- (3) Rješenje iz stava (2) ovog člana je konačno, protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Novom Travniku.
- (4) Upravitelj zgrade kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravitelja, može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja po isteku roka od dvije godine od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

### **Član 31.**

( Upravljanje novoizgrađenom zgradom)

(1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je u roku od tri mjeseca od dobijanja upotrebne dozvole organizovati održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na jedan od slijedećih načina.

a) izborom upravitelja,

b) samostalno, ukoliko ispunjava uslove propisane za obavljanje poslova upravitelja propisanih Pravilnikom iz člana 29.stav 1 i 2. ovog Zakona.

(2) Ukoliko u roku iz stava (1) ovog člana, vlasnik novoizgrađene zgrade ne organizuje upravljanje zgradom dužan je u narednih 30 dana obavijestiti Općinu, odnosno općinsku Službu o potrebi da donese rješenje o prinudnom upravitelju uz koje se prilaže evidencija svih etažnih vlasnika zgrade.

(3) Evidencija iz stava (2) ovog člana treba da sadrži: identifikaciju stana, naziv ili ime i prezime etažnog vlasnika, korisnu površinu stana, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

### **Član 32.**

(obaveze upravitelja)

(1) Obaveze upravitelja su slijedeće:

- a) upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- b) zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa predstavnikom etažnih vlasnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- c) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- d) vođenje svih potrebnih evidencija i najmanje tromjesečno ažuriranje podataka o svim stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, te vođenje i ažuriranje liste stanara,
- e) dostavljanje nadležnoj službi evidencije iz tačke d),
- f) naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- g) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno-financijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za svaku zgradu-ulaz,
- h) osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- i) izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prezentaciju istih etažnim vlasnicima, te izrada i podnošenje izvještaja etažnim vlasnicima,
- j) realizacija usvojenih godišnjih planova,
- k) pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi,
- l) koordinacija sa predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi,
- m) koordiniranje sa komunalnim preduzećima za grijanje, vodosnadbijevnje i čišćenje grada (odvoz smeća),
- n) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, koje upravitelj nije u mogućnosti samostalno obaviti,
- o) nadzor nad izvođenjem radova,
- p) izrada godišnjih planova i programa za velike popravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, kao i plana modernizacije zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika zgrade,
- r) izrada kalkulacija, nadzor nad izvođenjem radova uz prisustvo predstavnika etažnih vlasnika,
- s) vršenje redovne godišnje kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovnih popravaka. Po jedan primjerak izvještaja upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i općini, odnosno općinskoj Službi u roku od pet dana od izvršene kontrole.
- t) ispostava računa predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
- u) prikupljanje više ponuda za poslove održavanje koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
- v) bez odgađanja preuzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- z) da bez odgađanja preuzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,
- aa) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama,
- ab) da bez odgađanja postupi po nalogu nadležne inspekcije ili u vanrednim situacijama,

ac) da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku,  
ad) podnosi nadležnom sudu zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje iz člana 48. ovog Zakona.

2) Sve poslove iz stava (1) ovog člana upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika, a u skladu sa ovim Zakonom, te pravima i obavezama definisanim ugovorom sa etažnim vlasnicima, pažnjom dobrog domaćina.

### **Član 33.**

(instalacije centralnog grijanja)

Upravitelju zgrade nije dozvoljeno da ispušta vodu iz instalacije centralnog grijanja u zgradi, bez prethodne pismene saglasnosti pravnog lica nadležnog za proizvodnju i distribuciju toplotne energije.

## **DIO ČETVRTI- VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE**

### **Član 34.**

(Redovno održavanje)

Pod redovnim održavanjem i poboljšanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade podrazumijeva se:

(1) Radovi na vanjskim dijelovima zgrade:

- a) manje popravke krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije, čišćenje i lemljenje oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade,
- b) održavanje i čišćenje dimnjaka,

(2) Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade:

- a) manje opravke unutrašnje i spoljne stolarije,
- b) opravka i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima,
- c) održavanje i zamjena tabli sa pozivnim testerima,
- d) zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama,
- e) održavanje i opravka svih vrsta stepenica van stana,
- f) servisiranje, opravke i remont liftova sa pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,
- g) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata,
- h) krečenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zanjena keramičkih pločica i drugih obloga,
- i) bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje,
- j) održavanje i opravka svih vrsta podova,
- k) odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično,
- l) redovno održavanje i zamjena prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i dr,
- m) opravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,
- n) postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,



- o) nabavka i održavanje sandučića za poštu i održavanje odgovarajućih natpisa (imena i prezimena) na sandučićima,
- p) dezinfekcija, dezinsekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

**Član 35.**  
( Nužni popravci)

- (1) Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:
- a) sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
  - b) sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
  - c) sanacije ravnih i kosih krovova,
  - d) zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, centralnog grijanja i sl.),
  - e) popravka fasade zgrade,
  - f) izolacija zidova, podova i temelja zgrade,
  - g) svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.
- (2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade zbog čega može nastati šteta ili opasnost po sigurnost ljudi i imovine, građevinski inspektor će rješenjem etažnim vlasnicima narediti poduzimanje nužnih popravaka.
- (3) Troškove na poduzimanju radova na nužnim popravcima snose svi etažni vlasnici ili korisnici srazmjerno veličini prostora koji koristi u zgradi.

**Član 36.**  
(Hitni popravci)

Hitnim popravcima smatra se preduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju:

- a) kvarova na sistemu centralnog grijanja i sanacija poslije intervencije,
- b) puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica,
- c) kvarova na električnoj instalaciji,
- d) znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- e) prodiranja oborinskih voda u zgrade, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- f) narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- g) kvarova na liftu,
- h) otpadanja dijelova fasade,
- i) saniranje posljedica požara,
- j) saniranje posljedica elementarne nepogode.

## **DIO PETI- NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE**

### **Član 37.**

(naknada za održavanje i upravljanje)

(1) Svi etažni vlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

(2) Za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade svaki etažni vlasnik plaća propisani iznos po 1 m<sup>2</sup> korisne površine na zajednički račun upravitelja, shodno potpisanom ugovoru, a po ispostavi računa.

(3) Iznos naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama na inicijativu općinske službe, a prema prijedlogu općinskog načelnika, svojim propisom utvrđuje općinsko vijeće.

(4) Naknada za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade su sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju na poseban transakcijski račun upravitelja, otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom.

(5) Ukoliko se u toku godine ne utroše prikupljena sredstva, ista se prenose za redovno održavanje ili veće opravke u slijedeću godinu.

(6) Upravitelju zgrade pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu od najviše do 15 % od cijene utvrđene u članu 38. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

(7) Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za šest mjeseci, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, u ime i za račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda.

### **Član 38.**

(Iznos naknade)

(1) Naknadu iz člana 37. ovog Zakona etažni vlasnici uplaćuju u iznosu koji ne može biti manji od:

- a) za stambeni prostor 0,25 KM/m<sup>2</sup> mjesečno,
- b) za poslovni prostor 0,25 KM/m<sup>2</sup> mjesečno,
- c) za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/m<sup>2</sup> mjesečno.

(2) Izuzetno, iznos naknade može biti uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja ili većinom glasova svih etažnih vlasnika.

(3) Naknadu iz stava (1) za stanove, koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi vlasnik stana, a za stanove izdate pod zakup troškove snosi zakupac odnosno podstanar.

### **Član 39.**

(način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz člana 38. ovog Zakona upotrebljavaju se za pokriće slijedećih troškova:

- a) otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- b) tekućeg održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- d) hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- e) zamjene i poboljšavanja postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- f) osiguranja zgrade kod osiguravajućih društava,
- g) protivpožarne zaštite,
- h) naknade upravitelju,
- i) troškovi za utuživanje etažnih vlasnika za neplaćenu naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- j) druge troškove koje određuju etažni vlasnici.

### **Član 40.**

(Dodatne uplate etažnih vlasnika)

Ako se troškovi navedeni u članu 39. ovog Zakona ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članu 38., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

### **Član 41.**

(naknada za socijalne kategorije)

(1) Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za korisnike stanova koji su od strane nadležnog općinskog tijela namijenjene za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje upravitelju nadležno tijelo za socijalnu politiku raseljena i izbjegla lica.

(2) U budžetu Općina se planiraju sredstva koja se koriste za isplatu naknade iz prethodnog stava ovog člana.

### **Član 42.**

(Obaveze Općina i Kantona)

(1) Sve općine na području SBK/KSB su dužne u svojim budžetima svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu sa mogućnostima.

(2) Sredstva iz prethodnog stava koriste se u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život, zdravlje i imovinu građana.

(3) Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje i odobrava nadležna općinska služba za stambene poslove, a na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja građevinske inspekcije.

#### **Član 43.**

(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

Nadzor nad provođenjem ovog Zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoliša, povratka i stambenih poslova.

#### **Član 44.**

(Inspeksijski nadzor)

(1) Inspeksijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranju privrednih društava, te poduzimanje mjera određenih ovim zakonom provodi općinska građevinska i komunalna inspekcija, svaka iz okvira svoje nadležnosti.

(2) U provođenju inspeksijskog nadzora iz stava (1) ovog člana, nadležna inspekcija poduzimanje mjera određenih ovim Zakonom, naređuje donošenjem rješenja u pisanoj formi.

(3) Žalba protiv rješenja nadležnih inspektora općine izjavljuje se Ministarstvu za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoliša, povratka i stambenih poslova.

#### **Član 45.**

(pravila za vršenje inspeksijskog nadzora)

Na opća i posebna ovlaštenja inspektora, postupak inspeksijskog nadzora, upravne i druge mjere, koje inspektor određuje u inspeksijskom pregledu, drugostepeni postupak, primjenjuju se odredbe Zakona o upravnom postupku i zakona koji uređuje organizaciju i funkcioniranje organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine.

#### **Član 46.**

(uvjeti za postavljenje inspektora)

(1) Inspektori su državni službenici i za njihovo konačno postavljenje je potrebno da ispunjavaju uvjete propisane Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji, a u skladu sa Zakonom.

(2) Inspektor svoj identitet, službeno zvanje i ovlaštenja dokazuje službenom iskaznicom.

#### **Član 47.** (pravo žalbe)

Na rješenje i zaključak inspektora iz člana 44. ovog zakona donesenog u vršenju inspeksijskog nadzora može se uložiti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a o istoj rješava Ministarstvo.

### **DIO ŠESTI- KAZNENE ODREDBE**

#### **Član 48.** (Prekršaj etažnog vlasnika)

Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM kazniće se za prekršaj etažni vlasnik ako:

a) ne odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ( član 18. stav 3.),

b) o svom trošku ne izvrše popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini ( član 20. stav 2.),

c) ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 37. stav 1.),

d) ako ovlaštenim radnicima ne dozvoli ulazak u zajedničku prostoriju iz člana 7. tačka i) zakona u kojoj je smještena toplotna postanica,

e) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne podnese prijavu i dokaze o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade (član 11. stav (3)) u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona odnosno od dana useljenja, ako je do useljenja došlo nakon stupanja na snagu ovog Zakona,

f) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne dostavi tačan broj stanara u svom stanu ili ako u roku od 30 dana po nastanku ne prijavi promjene broja stanara ili promjenu vlasnika prostora ili drugih promjena koje utiču na međusobne odnose etažnih vlasnika, a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknadu za korištenje komunalnih usluga ( član 11. stav 3.),

g) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 44. stav 2. ovog Zakona.

**Član 49.**  
( Prekršaj upravitelja)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kazniće se za prekršaj upravitelj-pravno lice ako:

- a) ne postupi po zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika da predoči aktuelnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika ( član 13. tačka g),
- b) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ( član 22. stav 2.),
- c) po zaključenju ugovora isti ne dostavi općinskoj službi (član 25. stav 4.),
- d) ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ( član 32. stav 1. tačka a)),
- e) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (član 32. stav 1. tačka v)),
- f) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba ( član 32. stav. 1. tačka z)),
- g) ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (član 32. stav 1. tačka ac)),
- h) ne podnese tužbu za naplatu naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protiv etažnog vlasnika koji naknadu ne plati za šest mjeseci ( član 37. tačka 7.),
- i) ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova shodno članu 39. ovog Zakona,
- j) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 44. stav 2. ovog Zakona,

2) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM,

(3) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se upravitelj-fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM.

**Član 50.**  
( Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Novčanom kaznom od 500,00 do 2.000,00 KM kazniće se za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade-pravno lice ako:

- a) ne postupi u skladu sa obavezama iz člana 31. stav (1) i (2) ovog Zakona,
- b) ne postupi po rješenju nadležne inspekcije iz člana 44. stav (2) ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stava (1) ovog člana kazniće se vlasnik novoizgrađene zgrade fizičko lice, novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.500,00 KM.

**DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Član 51.**

(propis o minimalnoj naknadi za održavanje)

Odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama iz člana 38. ovog Zakona donosi općinsko vijeće.

### **Član 52.**

( propis o kućnom redu)

(1) Nadležni organi općine će donijeti, odnosno uskladiti postojeće Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama.

(2) Odlukom iz prethodnog stava se propisuje način korištenja stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama, te zemljišta koje služi redovnoj upotrebi kolektivnih i individualnih zgrada na području Kantona, prava i obaveze vlasnika stanova u kolektivnim i individualnim zgradama, nadzor nad provođenjem ove Odluke, kaznene odredbe, prava, obaveze i način rada kućnog savjeta i dr. pitanja u skladu sa pojedinim članovima ovog Zakona.

### **Član 53.**

(Rok za donošenje podzakonskih i drugih akata)

(1) U roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, ministar će donijeti:

- a) Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja (član 29. stav (2)),
- b) Uputstvo o izradi obrasca Evidencija upravitelja zgrada član 29. stav 6),
- c) Uputstvo o izradi obrasca Evidencija zgrada u kojima se održavaju zajednički dijelovi i kojima se upravlja (član 29. stav 8).

(2) U roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, nadležni organi općine će donijeti odnosno uskladiti propise iz oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa odredbama ovog Zakona.

### **Član 54.**

(prestanak važenja ranijih propisa)

(1) Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaje da važi Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama ("Sl. Novine SBK/KSB", broj: 5/14), Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja zgrada ("Sl. Novine SBK/KSB", broj:8/14),te ostali podzakonski akti.

### **Član 55.**

( Rad upravitelja u prelaznom periodu)

Do donošenja Pravilnika o uslovima za obavljanje poslova upravitelja, poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade vršit će certificirani upravitelji koji su

certifikate stekli u skladu sa Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova upravitelja zgrada (“Sl. Novine SBK/KSB”, broj:8/14).

**Član 56.**  
( Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom Zakonu podrazumijeva uključivanje oba spola.

**Član 57.**  
( Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Srednjobosanskog kantona/Kantona Središnja Bosna“.

Broj:  
Datum:

PREDSJEDAVAJUĆI  
SKUPŠTINE KANTONA  
Dražan Matišić

**O B R A Z L O Ž E N J E**

I - PRAVNI OSNOV



Prema članu 41. stav 1. tačka c) Ustava Srednjobosanskog kantona ("Službene novine Srednjobosanskog kantona", broj: 1/97, 5/97, 6/97, 2/98, 7/98, 8/98, 10/2000, 8/03, 2/04 i 14/04), Skupština Kantona donosi zakon i ostale propise za izvršavanje kantonalnih nadležnosti, a prema članu 18. stav 1. tačka d) u nadležnosti kantona je utvrđivanje stambene politike, uključujući donošenje propisa koji se tiču uređivanja i izgradnje stambenih objekata

Zakonski osnov za donošenje zakona sadržan je u članu 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 45/07, 51/07, 72/08, 23/09, 5/10), kojim je utvrđeno da će se posebnim kantonalnim propisom urediti pitanja koja se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni.

## II - RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Prema članu 20. Zakona o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Sl. novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj. 35/05), organi uprave dužni su da u poslovima iz svoje nadležnosti pripremaju zakone i druge propise kada o tome odluči organ zakonodavne ili izvršne vlasti, odnosno kada samostalno ocijene da je potrebno donijeti zakon ili drugi propis, ili treba izvršiti izmjene i dopune zakona ili drugog propisa iz oblasti za koju su nadležni. Organi uprave imaju obavezu dati preporuku organu zakonodavne ili izvršne vlasti da je potrebno donijeti zakon ili drugi propis u određenoj upravnoj oblasti i obrazložiti ciljeve koji se žele postići donošenjem tog propisa.

Problemi u primjeni Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Sl. Novine SBK/KSB", broj: 5/14), čijom su se provedbom bavile isključivo općine, razlozi su za pokretanje inicijative, da se pristupi donošenju novog Zakona. Ovim zakonom se uvode pravna i druga rješenja, koja jasnije, uz obavezu donošenja niza podzakonskih akata, uređuju odnose između etažnih vlasnika i upravitelja, nadležne organe i tijela, s tim da se resornom kantonalnom organu-Ministarstvu prostornog uređenja, obnove i povratka, daje značajnija uloga u provedbi zakona..

Zakonom se uređuje:

- način održavanja zajedničkih dijelova zgrada etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža, ne samo u zgradama u kojima su stanovi otkupljeni, nego svih etažnih vlasnika bez obzira na prirodu stečenog vlasništva (etažno vlasništvo stečeno po propisima prije stupanja na snagu Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo, kao što je naslijeđem, kupovinom, izuzećem iz nacionalizacije i dr., kao i otkupom po osnovu Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, a i stanova na kojima je etažno vlasništvo stečeno izgradnjom odnosno kupovinom na tržištu, kao i stanova koji nisu otkupljeni.

Najznačajniju dimenziju, ovaj zakon ima u određenju, da je održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama javni interes, kako bi se izbjegla takva rješenja koja vode ka nadređivanju posebnih individualnih interesa etažnih vlasnika na račun opštih i zajedničkih interesa. Shodno iskazanom javnom interesu država mora preuzeti pojačaniji nadzor nad provođenjem zakona od strane etažnih vlasnika i upravitelja preduzimanjem mjera koje se odnose na podnošenje prekršajnih prijava kod nadležnog suda, izdavanjem certifikata za rad upravitelja, propisivanjem visine nadoknade i sl.

Prijedlog Zakona sadrži sedam poglavlja i to:

I OSNOVNE ODREDBE

II ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

III KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

IV VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

V NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

VI KAZNENE ODREDBE

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

U daljem tekstu se daju obrazloženja najvažnijih rješenja u svakom poglavlju. To će se učiniti uz pozivanje na pojedine članove ili grupe članova tamo gdje bude neophodno.

### **III - OBJAŠNJENJE POJEDINIH ZAKONSKIH RJEŠENJA**

#### **III 1. OSNOVNE ODREDBE ( članovi od 1. do 3. )**

U ovom poglavlju je regulisano šta se uređuje ovim zakonom, te koja lica se smatraju etažnim vlasnikom, kao i to da je održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama javni interes.

Naime, odredbama člana 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, utvrđeno je da je održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama javni interes, kako bi se izbjegla takva rješenja koja vode ka nadređivanju posebnih individualnih interesa etažnih vlasnika na račun opštih i zajedničkih interesa. Shodno iskazanom javnom interesu država mora preuzeti nadzor nad provođenjem zakona od strane etažnih vlasnika i upravitelja preduzimanjem mjera koje se odnose na podnošenje prekršajnih prijava kod nadležnog suda, izdavanjem certifikata za rad upravitelja, propisivanjem visine nadoknade i sl.

U članu 2. Zakona je određen pojam suvlasništva.

U članu 3. Zakona utvrđeno je koja lica se smatraju etažnim vlasnikom.

Etažni vlasnik je fizičko ili pravno lice koje je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade steklo po odredbama Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 66/13 i 100/13), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" broj: 28/05 I 02/08), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i sl.),

Shodno navedenom definisan je način utvrđivanja liste etažnih vlasnika u zgradi kako bi se preciznije propisali prava i obaveze istih uključujući davaoce stana na korištenje odnosno stambene zajednice – pravne sljedbenike – nosioce prava raspolaganja stanom, poslovnim prostorom i garažom u pogledu održavanja stana i zgrade i zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi. Određenje iz pomenutih odredbi Zakona imaju svoje utemeljenje u članu 80. i 81. Zakona o stvarnim pravima ("Sl. Novine Federacije BiH", broj: 66/13 i 100/13)

#### **III 2. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE**

( članovi od 4. do 10. )

U ovom poglavlju je regulisano šta se smatra zajedničkim dijelovima zgrade, te su u daljem tekstu data objašnjenja i to:

Konstruktivni elementi zgrade su: temelji sa hidroizolacijom, nosivi konstruktivni zidovi i stubovi, međuspratna konstrukcija sa hidroizolacijom, krovna konstrukcija, ravni i kosi krovovi, balkoni, lođe i balkonske ograde, stepeništa.

Zajedničke prostorije zgrade su: stubišni prostori sa ogradom, hodnici i galerije, podrumski prostor, terase, potkrovlja - tavani, zajednička spremišta, prostorije za skupljanje otpada - smetljarnik i kanali za smeće, zajedničke prostorije.

Instalacije zgrade su: vodovod - vertikalna i horizontalna instalacija u zidu i podu od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu, isključujući vodomjerni uređaj, do istočišta u stanu, isključujući istočišta, kanalizacija – vertikalni i horizontalni vodovi u zidovima i podovima zgrade do revizionog okna na izlazu iz zgrade, uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza, više revizionih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionom oknom prema kolektoru, instalacije elektrike jaka struja – svi vodovi i uređaji od brojila, isključujući brojilo, odlazni osigurači, odlazni napojni vod s razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika isključujući sporednu ploču, instalacija elektrike slaba struja - zvona, od govornog uređaja za zgradu do govornog uređaja u stanu, isključujući govorni uređaj u stanu, gromobraska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija uključujući i uzemljivač, PTT instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu, stubišna i nužna rasvjeta - pomoćna rasvjeta, plinske instalacije - vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornih ventila ispred potrošača u stanovima, uključujući mjerno-regulacioni set, zaporni ventil na ulazu u zgradu, sigurnosni ormarić i zaporne ventile ispred potrošača, instalacije centralnog grijanja - vertikalna i horizontalna instalacija sa odzračnim ventilima od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno sa ventilom ispred grijnih tijela - za dvocijevne sisteme; odnosno do zaključno sa ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu – za jednocijevne sisteme, instalacije kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu, na krovu ili u prizemlju, do razvodnika na ulazu u stan.

Uređaji u zgradi su: liftovi za prevoz ljudi i tereta - sa napojnim instalacijama - kablovima, hidroforska postrojenja sa pratećim instalacijama - uređaj za povećanje pritiska u vodovodnim instalacijama, protivpožarni aparati, hidranti sa instalacijom i ventilima, sanitarni uređaji u zajedničkim prostorima, poštanski sandučići, pumpa za izbacivanje vode iz podruma, kotlovnice koje nisu u vlasništvu javnih preduzeća.

Ostali zajednički dijelovi zgrade su: dimnjaci i ventilacioni kanali, pokrov-crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl., krovna i fasadna limarija, fasada, fasadna i međuspratna stolarija i bravarija (metalna, drvena i ostala), stolarija i bravarija zajedničkih dijelova zgrade, požarni koridori ljestve i požarna stepeništa, septičke jame, šahtovi vodovodnih instalacija, toplovodni kanali od šahta do zgrade, vjetrobrani, ulazi u zgradu.

Isto tako utvrđeni su zajednički dijelovi zgrade koji služe samo nekim, a ne svim dijelovima zgrade i pravo zajedničkog korišćenja tih dijelova.

### **III 3. KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE**

U članu 11. pod pravom korištenja se smatra nesmetano korištenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada od strane etažnih vlasnika bez povređivanja prava drugih korisnika. Isto tako u ostvarivanju prava i obaveza iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici dužni su predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju dostaviti dokaze o vlasništvu, odnosno o pravu

korištenja posebnih dijelova zgrade, kao i podatke o broju stanara u stanu kao i sve promjene u vezi stanara u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

(Članovi od 12-14)

U ovim članovima se govori o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, međuvlasničkom ugovori i njegovoj formi. Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.

(2) U zgradama u kojima postoji dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stava (1) ovog člana zaključuje se između etažnih vlasnika čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu.

(3) Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.

(4) Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz stava (1) ovog člana zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (1) ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku Rješenjem urediti te odnose.

Ugovor iz stava (1) člana 12. ovog Zakona obavezno sadrži podatke o:

- a) ugovorne strane,
- b) ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima (broj ulaza, sprata, broj stana),
- c) način upravljanja i odlučivanja,
- d) popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste dijelovima etažnih vlasnika,
- e) detaljnim podacima o upravitelju zgrade
- f) poslovima koje će obavljati upravitelj i odgovornosti za obavljanje tih poslova
- g) uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima namjenjenih za održavanje zgrade, kao i obavezu upravitelja da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika predoči aktuelnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika,
- h) uvjetima i načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve
- i) imenu i adresi predstavnika etažnih vlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravniku, odnosno trećim licima i granicama njegovih ovlasti,
- j) obavezu etažnih vlasnika u pogledu dostavljanja dokaza o pravu vlasništva odnosno korištenja posebnih dijelova zgrade,
- k) druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku koji se ovjerava kod općinskog organa uprave ili notara.

(2) Ovjeru međuvlasničkog ugovora vrši predstavnik etažnih vlasnika

U članu 15. utvrđeno je da Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju o:

- a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
- b) redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
- d) planu prihoda i rashoda zgrade,
- e) završnom obračunu,
- f) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
- g) izboru predstavnika etažnih vlasnika,

- h) izboru upravitelja,
- i) investicionim radovima i ustanovljenju prava građenja,
- j) o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (kredit, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- k) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
- l) umanjenju ili uvećanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- m) drugim pitanjima koje predloži skup etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.

(2) O pitanjima iz stava (1) etažni vlasnici odlučuju većinom glasova svih etažnih vlasnika, izuzev u tačkama i), j) i k), kada je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika.

U članu 16. je određeno ko može biti predstavnik etažnih vlasnika i koje su njegove obaveze. Predstavnik etažnih vlasnika za više ulaza ili zgrada može biti fizičko ili pravno lice koga biraju etažni vlasnici na skupu.

(2) Odluke se smatraju punovažnim, ako se za iste izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50 % korisne površine.

(3) Predstavniku etažnih vlasnika nije dozvoljeno da obavlja bilo kakve poslove ili radnje koje su štetne za druge etažne vlasnike ili su protivne interesima drugih etažnih vlasnika u bilo kom smislu.

(4) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:

- a) da kontroliše stanje na računu etažnih vlasnika, redovno i namjensko trošenje sredstava,
- b) prati promjene etažnih vlasnika i o tome izvještava upravitelja,
- c) dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa usaglašenim procedurama,
- d) podnosi izvještaj o svom radu skupu etažnih vlasnika,
- e) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja,
- f) vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ako sklopi ugovor sa komunalnim preduzećem,
- g) saziva skup etažnih vlasnika,
- h) organizira usvajanje godišnjeg plana održavanja zgrade i stara se o njegovoj realizaciji,
- i) zaključuje ugovore ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor,
- j) dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
- k) redovno obavještava upravitelja o svim promjenama etažnih vlasnika i predstavnika etažnih vlasnika,
- l) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija,
- lj) izvršava i druge obaveze koje od njega traži skup etažnih vlasnika.

Članom 17. utvrđuje se da etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade. u stavu (2) utvrđuje se da ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

Članom 18. utvrđeno je da Etažni vlasnik dužan je brinuti se o stanu, odnosno drugim posebnim dijelovima zgrade, te instalacijama, a naročito električnim, plinovodnim, vodovodnim, toplovodnim i sanitarnim uređajima, i tako ih održavati da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

(2) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem dužnosti iz stava (1) ovog člana, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila dužnost, a ako je to bila dužnost više etažnih vlasnika, za štetu odgovaraju solidarno.

(3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi s time pretrpi dužni su mu srazmjerno svojim udjelima u zgradi nadoknaditi etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili drugog posebnog dijela zgrade.

(4) Ukoliko se etažni vlasnik protivi ulasku u stan, odnosno u druge posebne dijelove zgrade shodno stavu (3) ovog člana, po zahtjevu upravitelja, rješenje o odobrenju ulaska upravitelja u stan, odnosno drugi posebni dio zgrade, donosi po hitnom postupku općinska služba. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a ista se izjavljuje Ministarstvu.

(5) U slučaju nemogućnosti ulaska u stan sa rješenjem nadležne službe iz stava (1) ovog člana, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja rješenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.

U članovima 19., 20., i 21. govori se o poboljšanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, popravcima na posebnim dijelovima zgrade promjeni stanja posebnog dijela zgrade. Za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak svih etažnih vlasnika nekretnine, osim za one poslove koji se smatraju poslovima redovnog održavanja.

(2) Izuzetno, od odredbe stava (1) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih po osnovu člana 37. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

U članu 20. je utvrđeno da Etažni vlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.

(2) Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

(3) Ukoliko etažni vlasnik ne izvrši popravku u svom posebnom dijelu kojom će se otkloniti šteta na posebnom dijelu drugog vlasnika ili na zajedničkim dijelovima zgrade, na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika, općinska služba donijet će rješenje kojim se etažnom vlasniku nalaže izvršenje popravke na teret etažnog vlasnika.

(4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (3) ovog člana.

Članom 21. utvrđeno je da Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih etažnih vlasnika, u skladu sa građevinskim propisima o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava slijedećih pravila:

a) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito ne smije prouzročiti povredu vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,

b) ako se promjenom dira u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu etažnog vlasnika posebnog dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo,

prirodni gas, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,

c) radi promjena na svome dijelu nije dopušteno dirati u one dijelove zgrade koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog etažnog vlasnika bez njegovog odobrenja, ali taj etažni vlasnik će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđom prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,

d) etažni vlasnik posebnog dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugom etažnom vlasniku čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.

(2) Ako je za promjenu namjene iz stava (1) ovog člana potrebna dozvola organa uprave, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzročili svojim uskraćivanjem.

(3) Ono što je u stavu (1) ovoga člana određeno za stanove i druge samostalne prostorije jednako važi i za sve sporedne dijelove koji su njihovi pripaci, a ove odredbe primjenjuju se i u slučaju prenosa sporednih dijelova, koji služe jednom stanu, odnosno prostoriji na drugi stan, odnosno prostoriju.

(4) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi s promjenama koje je izvršio etažni vlasnik, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj etažni vlasnik, a više etažnih vlasnika odgovaraju za štetu solidarno.

(5) Ukoliko se o naknadi štete ne postigne sporazum, etažni vlasnik podnosi tužbu sudu za naknadu štete.

Članom 22. propisano je da Etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača.

(2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše obavezu iz stava (1) ovog člana, upravitelj je obavezan izvršiti osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje.

Članom 23. utvrđeno je da zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari i da su etažni vlasnici dužni učestvovati u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te odrediti osobu koja će obavljati poslove upravitelja.

(članovi od 24-26) govore o obavezi izbora upravitelja i potpisivanjem ugovora sa istim

Članom 24. utvrđeno je da Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.

(2) Etažni vlasnici dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(3) U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.

(4) Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Članom 25. utvrđeno je da Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.

(2) Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(3) Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.

(4) Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti općinskoj službi.

(5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičkog ili pravnog lica koji je ranije održavao zgradu.

(članovi od 26-31) govore o tome ko može biti upravitelj, ko je prinudni upravitelj, koji su uvjeti za obavljanje poslova upravitelja, , na koji način se izdaju certifikati za upravitelje. Upravitelj može biti fizičko lice-obrtnik ili pravno lice, osposobljeno i registrovano za upravljanje i/ili održavanje objekata.

(2) Upravitelj vrši održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa ovim Zakonom i podzakonskim propisima.

(3) Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom garantuju i odgovaraju za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (sredstva posebne namjene).

(4) Sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na posebnom računu upravitelja ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja kao izvršenika.

Članom 27. utvrđeno je da u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz člana 24. ovog Zakona, općinski načelnik na prijedlog općinske službe, ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, rješenjem određuje prinudnog upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje , u skladu sa ovim Zakonom.

(3) Prinudni upravitelj ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.

(4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (1) ovog člana.

U članovima 28. i 29. utvrđuje se da održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici povjeravaju fizičkoj ili pravnoj osobi koja je registrovana za te poslove, a koja udovoljava uvjetima propisanim članom 29. ovog Zakona.

Članom 29. utvrđeno je da osim uvjeta propisanih ovim Zakonom, upravitelj zgrade mora posjedovati rješenje o udovoljenosti uvjetima za obavljanje poslova upravitelja i certifikat upravitelja koje izdaje ministarstvo mjerodavno za stambene poslove.

(2) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrade donosi ministar mjerodavan za stambene poslove.

(3) Pravilnikom iz stava (2) ovog člana propisuje se:

a) uvjeti kojima mora udovoljiti upravitelj iz člana 28. ovog Zakona da bi mogao obavljati poslove upravitelja zgrade;

b) dokumentaciju za dobivanje certifikata,

c) uvjeti pod kojim se gubi certifikat upravitelja zgrada,

d) postupak dodjele certifikata,

e) obaveze postojećih upravitelja zgrada,

f) postupak izbora prisilnih upravitelja zgrade,

g) postupak određivanja prisilnog upravitelja za pojedine zgrade.

(4) Zahtjev za dobivanje certifikata, s potrebnom dokumentacijom, upravitelj zgrade podnosi ministarstvu, koje na osnovi podnesenog zahtjeva, donosi rješenje.

(5) Rješenje iz stava (4) ovog člana se donosi na period od 4 godine isto je konačno i na njega se ne može podnijeti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u Kantonalnom sudu u Novom Travniku, u roku od 30 dana od dana dostave rješenja stranci.

(6) Evidenciju upravitelja zgrada dužno je voditi Ministarstvo.

(7) Obrazac Evidencija upravitelja zgrada propisuje ministar, posebnim uputstvom.

Uputstvo iz stava (7) ovog člana propisuje:

a) način promjene upravitelja,



- b) postupk primopredaje zgrade,
- c) zapisnik o stanju zgrade,
- d) sadržaj prijave i potrebne dokaze o vlasništvu odnosno pravu korištenja, posebnih dijelova zgrade, koje svaki vlasnik odnosno korisnik prostora mora podnijeti upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika,
- e) zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade, obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

(8) Evidenciju zgrada koje održavaju i kojima upravljaju dužni su voditi upravitelji zgrada.

(9) Obrazac Evidencija zgrada koje se održava i kojima se upravlja propisuje ministar. Članom 30. Zakona utvrđeno je kada se ukida rješenje za obavljanje poslova upravitelja. Rješenje za obavljanje poslova upravitelja zgrade se ukida:

- a) kad upravitelj zgrade podnese zahtjev da odustaje od obavljanja poslova upraviteljstva,
- b) kad upravitelj prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upraviteljstva,
- c) kad upravitelj ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva ili nadležnog inspektora, zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništavanja imovine,
- d) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi, da knjigovodstveno stanje zgrade ne odgovara stanju na transakcijskom računu upravitelja, odnosno na podračunu zgrade,
- e) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi da je upravitelj nenamjenski raspolagao novčanim sredstvima etažnih vlasnika,
- f) kad je protiv upravitelja pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
- g) kad je upravitelju izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upraviteljstva,
- h) kad je odgovorno lice upravitelja pravosnažno osuđeno za krivično djelo ili privredni prijestup koji se odnosi na provedbu odredaba ovog zakona.

(2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika donosi ministar, u razumnom roku po saznanju za činjenice iz stava (1) ovog člana, te o ukidanju istog rješenja obavještava i nadležnu općinsku službu. Nadležna služba je obavezna da donese rješenje o određivanju prinudnog upravitelja za zgrade na kojima je bio upravitelj kome se ukida rješenje sa liste certificiranih upravitelja i o donošenju rješenja obavještava etažne vlasnike, putem predstavnika etažnih vlasnika.

(3) Rješenje iz stava (2) ovog člana je konačno, protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Novom Travniku.

(4) Upravitelj zgrade kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravitelja, može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja po isteku roka od dvije godine od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

Članom 31. ovog Zakona utvrđeno je da vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je u roku od tri mjeseca od dobijanja upotrebne dozvole organizovati održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na jedan od slijedećih načina.

- a) izborom upravitelja,
- b) samostalno, ukoliko ispunjava uslove propisane za obavljanje poslova upravitelja propisanih Pravilnikom iz člana 29. stav 1 i 2. ovog Zakona.

(2) Ukoliko u roku iz stava (1) ovog člana, vlasnik novoizgrađene zgrade ne organizuje upravljanje zgradom dužan je u narednih 30 dana obavijestiti Općinu, odnosno općinsku Službu o potrebi da donese rješenje o prinudnom upravitelju uz koje se prilaže evidencija svih etažnih vlasnika zgrade.

(3) Evidencija iz stava (2) ovog člana treba da sadrži: identifikaciju stana, naziv ili ime i prezime etažnog vlasnika, korisnu površinu stana, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

U članu 32. su određene obaveze upravitelja zgrada

Obaveze upravitelja su slijedeće:

- a) upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- b) zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa predstavnikom etažnih vlasnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- c) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- d) vođenje svih potrebnih evidencija i najmanje tromjesečno ažuriranje podataka o svim stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, te vođenje i ažuriranje liste stanara,
- e) dostavljanje nadležnoj službi evidencije iz tačke d),
- f) naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- g) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno-financijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za svaku zgradu-ulaz,
- h) osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- i) izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prezentaciju istih etažnim vlasnicima, te izrada i podnošenje izvještaja etažnim vlasnicima,
- j) realizacija usvojenih godišnjih planova,
- k) pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi,
- l) koordinacija sa predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi,
- m) koordiniranje sa komunalnim preduzećima za grijanje, vodosnadbijevanje i čišćenje grada (odvoz smeća),
- n) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, koje upravitelj nije u mogućnosti samostalno obaviti,
- o) nadzor nad izvođenjem radova,
- p) izrada godišnjih planova i programa za velike popravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, kao i plana modernizacije zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika zgrade,
- r) izrada kalkulacija, i nadzor nad izvođenjem radova uz prisustvo predstavnika etažnih vlasnika,
- s) vršenje redovne godišnje kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovnih popravaka. Po jedan primjerak izvještaja upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i općini, odnosno općinskoj Službi u roku od pet dana od izvršene kontrole,
- t) ispostava računa predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
- u) prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
- v) bez odgađanja preuzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prourovovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- z) da bez odgađanja preuzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,

aa) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama,

ab) da bez odgađanja postupi po nalogu nadležne inspekcije ili u vanrednim situacijama,

ac) da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku,

ad) podnosi nadležnom sudu zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje iz člana 48. ovog Zakona.

2) Sve poslove iz stava (1) ovog člana upravitelj će obavljati u ime I za račun etažnih vlasnika, a u skladu sa ovim Zakonom, te pravima I obavezama definisanim ugovorom sa etažnim vlasnicima, pažnjom dobrog domaćina.

Članom 33. ovog Zakona utvrđuje se da upravitelju zgrade nije dozvoljeno da ispušta vodu iz instalacije centralnog grijanja u zgradi, bez prethodne pismene saglasnosti pravnog lica nadležnog za proizvodnju i distribuciju toplotne energije.

### **III 4. VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE** (članovi od 34-36)

U ovom poglavlju utvrđuje se:

- šta spada pod redovno održavanje,
- šta se smatra nužnim popravcima
- šta su hitni popravci

Pod redovnim održavanjem i poboljšanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade podrazumijeva se:

(1) Radovi na vanjskim dijelovima zgrade:

- a) manje popravke krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije, čišćenje i lemljenje oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade,
- b) održavanje i čišćenje dimnjaka,

(2) Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade:

- a) manje opravke unutrašnje i spoljne stolarije,
- b) opravka i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima,
- c) održavanje i zamjena tabli sa pozivnim testerima,
- d) zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama,
- e) održavanje i opravka svih vrsta stepenica van stana,
- f) servisiranje, opravke i remont liftova sa pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,
- g) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata,
- h) krećenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zanjena keramičkih pločica i drugih obloga,
- i) bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje,
- j) održavanje i opravka svih vrsta podova,
- k) odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično,
- l) redovno održavanje i zamjena prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i dr,
- m) opravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,
- n) postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,

- o) nabavka i održavanje sandučića za poštu i održavanje odgovarajućih natpisa (imena i prezimena) na sandučićima,
- p) dezinfekcija, dezinsekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:

- a) sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
- b) sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- c) sanacije ravnih i kosih krovova,
- d) zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ( vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, centralnog grijanja i sl.),
- e) popravka fasade zgrade,
- f) izolacija zidova, podova i temelja zgrade,
- g) svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.

(2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade zbog čega može nastati šteta ili opasnost po sigurnost ljudi i imovine, građevinski inspektor će rješenjem etažnim vlasnicima narediti poduzimanje nužnih popravaka.

(3) Troškove na poduzimanju radova na nužnim popravcima snose svi etažni vlasnici ili korisnici srazmjerno veličini prostora koji koristi u zgradi.

Hitnim popravcima smatra se preduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju:

- a) kvarova na sistemu centralnog grijanja i sanacija poslije intervencije,
- b) puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica,
- c) kvarova na električnoj instalaciji,
- d) znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- e) prodiranja oborinskih voda u zgrade, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- f) narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- g) kvarova na liftu,
- h) otpadanja dijelova fasade,
- i) saniranje posljedica požara,
- j) saniranje posljedica elementarne nepogode.

### **III 5. NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐJIMA ZGRADE**

( članovi od 37. do 41. )

U ovom poglavlju utvrđuje se:

- naknada za održavanje I upravljanje
- iznos naknade
- način raspolaganja sredstvima
- dodatne uplate etažnih vlasnika
- naknada za socijalne kategorije

Prema članu 37. ovog Zakona svi etažni vlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

(2) Za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade svaki etažni vlasnik plaća propisani iznos po 1 m<sup>2</sup> korisne površine na zajednički račun upravitelja, shodno potpisanom ugovoru, a po ispostavi računa.

(3) Iznos naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama na inicijativu općinske službe, a prema prijedlogu općinskog načelnika, svojim propisom utvrđuje općinsko vijeće.

(4) Naknada za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade su sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju na poseban transakcijski račun upravitelja, otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom.

(5) Ukoliko se u toku godine ne utroše prikupljena sredstva, ista se prenose za redovno održavanje ili veće opravke u slijedeću godinu.

(6) Upravitelju zgrade pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu od najviše do 15 % od cijene utvrđene u članu 38. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

(7) Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za šest mjeseci, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, u ime i za račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda.

Prema članu 38. naknadu iz člana 37. ovog Zakona etažni vlasnici uplaćuju u iznosu koji ne može biti manji od:

- a) za stambeni prostor 0,25 KM/M<sup>2</sup> mjesečno,
- b) za poslovni prostor 0,25 KM/M<sup>2</sup> mjesečno,
- c) za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/M<sup>2</sup> mjesečno.

(2) Izuzetno, iznos naknade može biti uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja ili većinom glasova svih etažnih vlasnika.

(3) Naknadu iz stava (1) za stanove, koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi vlasnik stana, a za stanove izdate pod zakup troškove snosi zakupac odnosno podstanar.

Članom 39. je utvrđeno da sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz člana 38. ovog Zakona upotrebljavaju se za pokriće:

- a) otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- b) tekućeg održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- d) hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- e) zamjene i poboljšavanja postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- f) osiguranja zgrade kod osiguravajućih društava,
- g) protivpožarne zaštite,
- h) naknade upravitelju,
- i) troškovi za utuživanje etažnih vlasnika za neplaćenu naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- j) druge troškove koje određuju etažni vlasnici.

Članom 40. ovog Zakona utvrđeno je da ako se troškovi navedeni u članu 39. ovog Zakona ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članu 38., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

U članu 41. ovog Zakona stoji da naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za korisnike stanova koji su od strane nadležnog općinskog tijela namijenjene za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje upravitelju nadležno tijelo za socijalnu politiku raseljena i izbjegla lica.

(2) U budžetu Općina se planiraju sredstva koja se koriste za isplatu naknade iz prethodnog stava ovog člana.

Članom 42. određene su obaveze Općina

Sve općine na području SBK/KSB su dužne u svojim budžetima svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu sa mogućnostima.

(2) Sredstva iz prethodnog stava koriste se u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život, zdravlje i imovinu građana.

(3) Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje i odobrava nadležna općinska služba za stambene poslove, a na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja građevinske inspekcije.

(članovi od 43-48) govore o nadzoru nad primjenom ovog Zakona, inspekcijom nadzoru, pravilima za vršenje inspekcijom nadzora, uvjetima, pravo žalbe.

Nadzor nad provođenjem ovog Zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoliša, povratka i stambenih poslova.

U članu 44. ovog Zakona stoji da inspekcijom nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranju privrednih društava, te poduzimanje mjera određenih ovim zakonom provodi općinska građevinska i komunalna inspekcija, svaka iz okvira svoje nadležnosti.

(2) U provođenju inspekcijom nadzora iz stava (1) ovog člana, nadležna inspekcija poduzimanje mjera određenih ovim Zakonom, naređuje donošenjem rješenja u pisanoj formi.

(3) Žalba protiv rješenja nadležnih inspektora općine izjavljuje se Ministarstvu za prostorno uređenje, građenje, zaštitu okoliša, povratka i stambenih poslova.

Članom 45. utvrđeno je da na opća i posebna ovlaštenja inspektora, postupak inspekcijom nadzora, upravne i druge mjere, koje inspektor određuje u inspekcijom pregledu, drugostepeni postupak, primjenjuju se odredbe Zakona o upravnom postupku i zakona koji uređuje organizaciju i funkcioniranje organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine.

U članu 46. ovog Zakona utvrđeni su uvjeti za postavljanje inspektora

Inspektori su državni službenici i za njihovo konačno postavljanje je potrebno da ispunjavaju uvjete propisane Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji, a u skladu sa Zakonom.

(2) Inspektor svoj identitet, službeno zvanje i ovlaštenja dokazuje službenom iskaznicom.

Članom 47. je utvrđeno da na rješenje i zaključak inspektora iz člana 44. ovog zakona donesenog u vršenju inspekcijom nadzora može se uložiti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a o istoj rješava Ministarstvo.

### **III 6. KAZNENE ODREDBE ( članovi od 48. do 50.)**

Prekršaji određeni u članovima 48- 50. zakona, su određeni u okviru dozvoljenih raspona i određenja iz Zakona o prekršajima („Sl. Novine Federacije BiH“, broj: 63/14).

Prema članu 48. novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM kazniće se za prekršaj etažni vlasnik ako:

a) ne odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno

zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ( član 18. stav 3.),

b) o svom trošku ne izvrše popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini ( član 20. stav 2.),

c) ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 37. stav 1.),

d) ako ovlaštenim radnicima ne dozvoli ulazak u zajedničku prostoriju iz člana 7. tačka i) zakona u kojoj je smještena toplotna postanica,

e) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne podnese prijavu i dokaze o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade (član 11. stav (3)) u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona odnosno od dana useljenja, ako je do useljenja došlo nakon stupanja na snagu ovog Zakona,

f) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne dostavi tačan broj stanara u svom stanu ili ako u roku od 30 dana po nastanku ne prijavi promjene broja stanara ili promjenu vlasnika prostora ili drugih promjena koje utiču na međusobne odnose etažnih vlasnika, a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknadu za korištenje komunalnih usluga ( član 11. stav 3.),

g) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 44. stav 2. ovog Zakona.

Prema članu 49. novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.000,00 KM kazniće se za prekršaj upravitelj-pravno lice ako:

a) ne postupi po zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika da predoči aktuelnu informaciju o uplatama i isplataima i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika ( član 13. tačka g),

b) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ( član 22. stav 2.),

c) po zaključenju ugovora isti ne dostavi općinskoj službi (član 25. stav 4.),

d) ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ( član 32. stav 1. tačka a)),

e) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (član 32. stav 1. tačka v)),

f) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba ( član 32. stav. 1. tačka z)),

g) ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (član 32. stav 1. tačka ac)),

h) ne podnese tužbu za naplatu naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protiv etažnog vlasnika koji naknadu ne plati za šest mjeseci ( član 37. tačka 7.),

i) ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova shodno članu 39. ovog Zakona,

j) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 44. stav 2. ovog Zakona,

2) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM,

(3) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se upravitelj-fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM.

Članom 50. utvrđeno je da vlasnik novoizgrađene zgrade kaznit će se novčanom kaznom od 500,00 do 2.000,00 KM za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade-pravno lice ako:

a) ne postupi u skladu sa obavezama iz člana 31. stav (1) i (2) ovog Zakona,

b) ne postupi po rješenju nadležne inspekcije iz člana 44. stav (2) ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stava (1) ovog člana kazniće se vlasnik novoizgrađene zgrade fizičko lice, novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.500,00 KM.

### **III 7. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE ( članovi od 51. do 57. )**

Članovima 51-52. je predviđena obaveza izrade propisa; o minimalnoj naknadi za održavanje; propisa o kućnom redu.

Članom 53. jasno su naznačeni rokovi za donošenje podzakonskih i drugih akata predviđenih ovim zakonom.

Član 54. govori o prestanku važenja ranijih propisa

Član 55. govori o radu upravitelja u prijelaznom periodu

Član 56. govori o ravnopravnosti spolova

Član 57. govori o stupanju na snagu zakona.

### **IV FINANSIJSKA SREDSTVA**

Za realizaciju ovog Zakona, odnosno za provođenje pojedinih odredaba ovog Zakona potrebna su finansijska sredstva iz Budžeta kantona i to za: za medijsku prezentaciju zakona, s ciljem približavanja Zakona što većem broju stanara, te izradu uputstava o Zakonu. Za razliku od drugih kantona u kojima stambena oblast, obzirom na ustavna ovlašćenja Kantona, ima poseban značaj i ulogu (Kanton Sarajevo ima zasebno ministarstvo za stambene poslove) ova oblast je potpuno marginalizirana i svedena isključivo na segment koji se odnosi na drugostepeno upravno rješavanje (povrat stanova i imovine). U narednom periodu, jedan od programsko-strateških ciljeva, na šta uostalom ukazuje i predmetni zakon je, da se ojača uloga Kantona u stambeno-komunalnoj oblasti, što svakako podrazumjeva i odgovarajuću kadrovsku osposobljenost.