

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline

Z A K O N
O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA
ZGRADE

Na osnovu člana 37. stav 1. tačka f. Ustava Zeničko-dobojskog kantona, Skupština Zeničko-dobojskog kantona, na _____ sjednici održanoj dana _____ d o n o s i

Z A K O N
o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Član 1.
(Predmet)

- (1) Ovim Zakonom uređuje se korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada (u daljem tekstu: zgrada), međusobni odnosi etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obaveze Grada i općine.
- (2) Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom 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) 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,
- b) 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.),
- c) zgrada je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu,
- d) posebnim dijelom zgrade se smatraju: 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 (član 3. Zakona o stambenim odnosima „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 11/98 i 19/99).

DIO DRUGI – ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 4. (Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

- a) konstruktivni elementi zgrade,
- b) zajednički prostori zgrade,
- c) instalacije zgrade,
- d) uređaji u zgradi,
- e) ostali zajednički dijelovi zgrade.

Član 5. (Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

- a) temelji,
- b) nosivi zidovi, stubovi i grede,
- c) međuspratna konstrukcija,
- d) krovna konstrukcija,
- e) stepenište,
- f) vozno okno lifta.

Član 6. (Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

- a) stubišni prostor,
- b) zajednički hodnik i galerija,
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave,
- d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija,
- e) zgrade,
- f) potkrovlje - tavan,
- g) zajedničko spremište,
- h) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,
- i) mašinska prostorija lifta,
- j) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
- k) prostorija za spremačicu,
- l) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- m) vjetrobranski prostor.

Član 7. (Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočišta u stanu (isključujući istočišta i vodomjere koje postavljaju etažni vlasnici za stanove sa pripadajućom instalacijom),
- b) kanalizaciona - vertikalna i horizontalna instalacija u zgradi do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza, time i više revizionih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionim oknom prema kolektoru, a izuzetno do priključka na kolektor,
- c) elektroinstalacija jake struje:
 - 1) za objekte gdje je električni priključak sa mjernim uređajem (uređajima) izveden na vanjskoj fasadi - svi vodovi i uređaji od brojila (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču),
 - 2) za višespratne objekte gdje je po etažama smješteno više stambenih ili poslovnih jedinica, a mjerni uređaji su smješteni po etažama - svi vodovi od vanjskog priključka sa glavnim napojnim (usponskim) vodovima do sporednih razvodnih ploča po etažama, isključujući

brojila i dalje, odlazni osigurači do sporednih razvodnih ploča etažnih vlasnika (isključujući razvodnu ploču),

- d) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu do zvona u stanu, isključujući zvono,
- d) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu),
- f) gromobranska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija, uključujući i uzemljivač,
- g) telefonska instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
- h) elektroinstalacija stubišne, nužne i pomoćne rasvjete,
- i) instalacija centralnog grijanja, vertikalna i horizontalna 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) plinska instalacija - vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornog ventila ispred mjerno- regulacionog seta, isključujući mjerno-regulacioni set,
- k) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,
- l) instalacija video nadzora zgrade,
- m) instalacija vatrodojavnih sistema,
- n) instalacija protuprovalnih sistema,
- o) instalacija za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci,
- p) ventilacioni i kanali za klimatizaciju,
- r) hidrantska instalacija.

Član 8.

(Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) lift za prijevoz ljudi i tereta - sa pripadajućom instalacijom,
- b) uređaj za povećanje pritiska vode,
- c) protupožarni aparat,
- d) sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima,
- e) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
- f) prepumpni uređaj,
- g) postrojenje kotlovnice koja je u zajedničkom vlasništvu,
- h) zajednička TV antena,
- i) postrojenje za ventilaciju,
- j) postrojenje za klimatizaciju,
- k) oprema za video nadzor zgrade,
- l) oprema vatrodojavnog sistema,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili garažu.

Član 9.

(Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova,
- c) krovna i fasadna limarija,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) požarni koridor, ljestve i požarno stepenište,
- j) septička jama,
- k) šaht vodovodne i kanalizacione instalacije,
- l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran,
- m) ograda zajedničke terase, lođe i balkona,

- n) poštanski sandučić,
- o) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- p) stepenišna ograda.

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

Član 10. (Korištenje, održavanje i upravljanje)

Etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Član 11. (Pravo korištenja)

Pod pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika smatra se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

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

Član 13. (Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stava (1) člana 12. ovog Zakona naročito sadrži:

- 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) ovlaštene osobe za zastupanje etažnih vlasnika,
- f) obim poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova,
- g) uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstava namijenjenih za održavanje zgrade,
- h) druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 14. (Forma međuvlasničkog ugovora)

Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku koji se ovjerava kod nadležnog organa.

Član 15. (Odlučivanje etažnih vlasnika)

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

- a) na skupu etažnih vlasnika,
- b) preko predstavnika etažnih vlasnika.

Član 16.
(Skup etažnih vlasnika)

- (1) Skup etažnih vlasnika čine etažni vlasnici zgrade.
- (2) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika, upravitelj ili Gradska, odnosno općinska služba nadležna za stambene poslove (u daljem tekstu: Grad, odnosno općina).

Član 17.
(Predstavnik etažnih vlasnika)

Predstavnik etažnih vlasnika je lice koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine.

Član 18.
(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 zgradu kao cjelinu, 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) umanjenoj ili uvećanoj naknadi 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.

Član 19.
(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:
 - a) da kontroliše stanje na računu zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
 - b) da prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravitelja,
 - c) dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa podzakonskim propisima,
 - d) da potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršenje,
 - e) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - f) saziva skup etažnih vlasnika,
 - g) zaključuje ugovor ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke na skupu etažnih vlasnika,
 - h) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
 - i) dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
 - j) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike putem oglasne ploče u zgradi,
 - k) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava (1) ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

Član 20.
(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 21.
(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) ovoga 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 po skraćenom upravnom postupku donosi Grad, odnosno općina. U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade uprkos postojanju rješenja nadležnog organa, rješenje se izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravitelja zgrade po hitnom postupku.

Član 22.
(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 40. 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 23.
(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.

Član 24.
(Promjene na posebnom dijelu zgrade)

- (1) Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih etažnih vlasnika, u skladu s građevinskim propisima, o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava slijedećih pravila:

- a) promjena ne smije prouzrokovati oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, naročito ne smije prouzrokovati povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,
 - b) ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, 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 zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga etažnog vlasnika bez njegova odobrenja, ali taj etažni vlasnik će morati trpjeti promjene kojima se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu zgrade.
 - d) etažni vlasnik posebnoga 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) ovoga člana potrebna dozvola nadležnog organa, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti ne mogu uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzrokovali svojim uskraćivanjem.

Član 25.
(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 26.
(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 27.
(Obaveza izbora upravitelja)

- (1) Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.
- (2) U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.
- (3) Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Član 28.
(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 Gradu, odnosno općini.
- (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 29.
(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, podzakonskim propisima, tehničkim propisima, standardima i normativima.
- (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.

Član 30.
(Prinudni upravitelj)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz člana 27. ovog Zakona, Grad, odnosno općina rješenjem određuje 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.

Član 31.
(Uslovi za obavljanje poslova upravitelja)

- (1) Grad, odnosno općina donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja.
- (2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana se propisuju:
 - a) uslovi koje mora ispunjavati fizičko ili pravno lice za obavljanje poslova upravitelja,
 - b) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
 - c) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja.
- (3) Uputstvom iz stava (1) ovog člana se propisuje:
 - a) način promjene upravitelja,
 - b) postupak primopredaje zgrade,
 - c) zapisnik o stanju zgrade,
 - d) zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade,
 - e) obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.
- (4) Rješenja za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz stava (1) ovog člana, donosi Grad, odnosno općina.
- (5) Grad, odnosno općina može za zgrade propisati posebne uslove i za:
 - a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
 - b) kućni red i sl.

Član 32.
(Registar)

- (1) Grad, odnosno općina obavezna je da vodi Registar zgrada i upravitelja.
- (2) Registar iz stava (1) ovog člana treba naročito da sadrži podatke o: ukupnom broju zgrada, odnosno stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, broju upravitelja, podatke o broju zaključenih ugovora o upravljanju i održavanju i sl.

Član 33.
(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 31. stav (1) 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 Grad, odnosno općinu, 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 34. (Obaveze upravitelja)

- (1) Obaveze upravitelja su slijedeće:
- a) upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - b) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
 - c) zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa predstavnikom etažnih vlasnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
 - d) naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - e) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno-finansijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za svaku zgradu -ulaz,
 - f) osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
 - g) izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prezentaciju istih etažnim vlasnicima, te izrada i podnošenje izvještaja etažnim vlasnicima,
 - h) realizacija usvojenih godišnjih planova,
 - i) pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi,
 - j) koordinacija sa predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi,
 - k) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - l) nadzor nad izvođenjem radova,
 - m) 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,
 - n) izrada kalkulacija, raspisivanje javnog poziva za prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor nad izvođenjem radova,
 - o) vršenje redovne tromjesečne kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovnih popravaka. Po jedan primjerak izvještaja upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i Gradu, odnosno općini u roku od pet dana od izvršene kontrole,
 - p) ispostava računa za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
 - r) prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
 - s) bez odgađanja preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
 - t) da bez odgađanja preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,
 - u) da uz predhodno 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.
 - v) da bez odgađanja postupi po nalogu nadležne inspekcije ili u vanrednim situacijama,
 - z) da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku.
- (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.

DIO ČETVRTI - VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Član 35. (Tekuće održavanje)

Pod tekućim 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 lomljenje odluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade,
- b) održavanje i čišćenje dimnjaka,
- c) čišćenje i uklanjanje snijega i leda s krova i vijenaca.

(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) održavanja i zamjena tabli sa pozivnim tasterima,
- 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 lifтова sa pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,
- g) krećenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zamjena keramičkih pločica i drugih obloga,
- h) bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje,
- i) održavanje i opravka svih vrsta podova,
- j) odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično,
- k) redovno održavanje i zamjena; prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i dr.,
- l) opravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,
- m) postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,
- n) održavanje sandučića za poštu,
- o) dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

Član 36. (Nužni popravci)

Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:

- a) sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
- b) sanacije dimnjaka i dimnovodnih 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) izolacije zidova, podova i temelja zgrade,
- g) svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštititi život i imovina građana.

Član 37. (Hitni popravci)

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

- a) kvarova na sistemu centralnog grijanja,

- b) puknuća, oštećenja i začepljenja 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.
- (2) Hitnu intervenciju iz stava (1) mora narediti nadležna Gradska, odnosno općinska služba ili inspekcija kada prijeti neposredna opasnost po život i zdravlja ljudi ili opasnost po sigurnost imovine.
 - (3) Troškove hitne intervencije snose svi vlasnici ili korisnici u skladu sa članom 10. ovog Zakona srazmjerno veličini prostora koji koriste u zgradi.

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

Član 38. (Naknada za održavanje i upravljanje)

- (1) Svi etažni vlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.
- (2) 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.
- (3) Upravitelju pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu od najviše do 15% od cijene utvrđene u članu 39. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (4) Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za tri mjeseca, 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, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

Član 39. (Iznos naknade)

- (1) Naknadu iz člana 38. ovog Zakona etažni vlasnici uplaćuju u iznosu koji ne može biti manji od:
 - a) za stambeni prostor 0,22 KM/ m² mjesečno,
 - b) za poslovni prostor 0,33 KM / m² mjesečno,
 - c) za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/m² mjesečno.
- (2) Izuzetno, iznos naknade može biti uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja ili većinom glasova svih etažnih vlasnika.
- (3) Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, a stan ili drugi posebni dio zgrade nije otkupilo, lice koje stan ili drugi posebni dio zgrade koristi po osnovu akta nadležnog organa, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.
- (4) Naknadu iz stava (1) za stanove, koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste ili se izdaju, snosi vlasnik stana.

Član 40. (Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz člana 39. ovog Zakona upotrebljavaju se za pokriće slijedećih troškova:

- a) otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,

- b) redovnog 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 osiguravajućeg društva,
- g) protivpožarne zaštite,
- h) naknade upravitelju,
- i) naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- j) druge troškove koje određuju etažni vlasnici.

Član 41.
(Dodatne uplate etažnih vlasnika)

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

Član 42.
(Obaveze Grada i općine)

- (1) Grad Zenica i općine na području Zeničko-dobojskog kantona su dužni 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 predhodnog 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 nadležna građevinska inspekcija na osnovu zahtjeva upravitelja.

Član 43.
(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

- (1) Nadzor nad provođenjem ovog Zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline.
- (2) Nadzor nad izvršavanjem obaveza iz ovog Zakona vrši Grad, odnosno općina.

Člana 44.
(Inspekcijski nadzor)

Inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranju pravnih lica ili obrtnika, te poduzimanje mjera određenih ovih zakonom provodi kantonalna, Gradska odnosno općinska inspekcijska služba, svaka iz okvira svoje nadležnosti.

DIO ŠESTI - KAZNE NE ODREDBE

Član 45.
(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 21. 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 23. stav 2.),

- c) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača (član 25. stav 1.),
- d) ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 38. stav 1.).

Član 46.
(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 izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 25. stav 2.),
 - b) po zaključenju ugovora isti ne dostavi Gradu, odnosno općini (član 28. stav 4.),
 - c) ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 34. stav 1. tačka a.),
 - d) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (član 34. stav 1. tačka s.),
 - e) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (član 34. stav 1. tačka t.),
 - f) ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (član 34. stav 1. tačka z.),
 - g) ne podnese tužbu za naplatu naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protiv etažnog vlasnika koji naknadu ne plati za tri mjeseca (član 38. stav 4.),
 - h) ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova shodno članu 40. 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 47.
(Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM kazniće se za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade -pravno lice ako ne postupi u skladu sa obavezama iz člana 33. stav (1) i (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 48.
(Donošenje podzakonskih propisa)

Gradsko, odnosno općinsko vijeće dužno je u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti, odnosno uskladiti propise iz oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa odredbama ovog Zakona.

Član 49.
(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje da važi Zakon o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj:2/08) i Pravilnik o uslovima i kriterijima za dodjelu certifikata Privrednim društvima i obrtnicima („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj:13/08 i 14/09).

Član 50.
(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom Zakonu podrazumijeva uključivanje oba spola.

Član 51.
(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Zeničko-dobojskog kantona".

Broj: _____
Datum, _____ 2015. godine
Zenica

PREDSJEDAVAJUĆA
Draženska Subašić

O b r a z l o ž e n j e
Nacrta Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju
zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sadržan je u odredbama člana 37. stav 1. tačka f) Ustava Zeničko-dobojskog kantona, kojima je predviđeno da je u nadležnosti Skupštine Kantona donošenje zakona i drugih propisa neophodnih za izvršavanje nadležnosti Kantona i članu 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije BiH“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09), kojim je regulisano da će se „održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni, kao i izdavanje u zakup stanova za koje nositelji stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana, uredit posebnim kantonalnim-županijskim propisima.

II RAZLOZI DONOŠENJA

Donošenje Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade je predviđeno Programom rada Skupštine za 2015.godinu.

Ova oblast sada je regulisana Zakonom o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („*Službene novine Zeničko-dobojskog kantona*“, broj:2/08). Razlog zbog kojeg je odlučeno da se pristupi izradi novog Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade je stupanje na snagu Zakona o stvarnim pravima („*Službene novine F BiH*“, broj:66/13).

Aktivnosti oko promjene sada važećeg Zakona pokrenute su u ranijem periodu. Zaključkom Skupštine Zeničko-dobojskog kantona broj:01-02-22522/12 od 19.10.2012.godine prihvaćena je Inicijativa poslanika u Skupštini Zeničko-dobojskog kantona Asima Čajlakovića za izmjenu i dopunu Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („*Službene novine Zeničko-dobojskog kantona*“, broj:2/08), te zaduženo Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona i Vlada Kantona da u smislu predložene inicijative dostave u skupštinsku proceduru Nacrt Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Skupština Zeničko-dobojskog kantona Zaključkom broj:01-02-9136/13 od 18.04.2013.godine prihvatila je Nacrt Zakona izmjeni i dopunama Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Nacrt Zakona upućen je u Javnu raspravu u trajanju od 60 dana, a za organizatore javne rasprave u općinama zaduženi su općinski načelnici, Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, upravitelji zgrada i skupovi etažnih vlasnika, tzv. kućni savjeti zgrada.

Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline kao obrađivač u skladu sa Zaključkom Skupštine Zeničko-dobojskog kantona broj:01-02-9136/13 od 18.04.2013.godine provelo je javnu raspravu o Nacrtu Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, sumiralo rezultate iste i pripremlilo Prijedlog Zakona sa obrazloženjem, sa prijedlogom da Vlada zauzme stav o opravdanosti donošenja istog iz razloga što je u martu 2014.godine na snagu stupio Zakon o stvarnim pravima („*Službene novine F BiH*“, broj:66/13).

Zakonom o stvarnim pravima uređuju se pitanja koja se odnose na etažno vlasništvo, međusobne odnose etažnih vlasnika, sadržaj ugovora o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, ugovor o zajedničkim dijelovima, upravljanje, hitne intervencije i popravke, prinudnu upravu, tako da je potrebno cjelokupan Zakon o upravljanju i održavanju uskladiti sa navedenim Zakonom.

Zbog navedenog predloženo je da se u Program rada za 2015.godinu planira donošenje novog Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

III PRAVNA RJEŠENJA

Član 1.- 3. - DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

U članu 1. definiše se predmet zakona kojim se uređuje korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

U članu 2. utvrđuje se da etažni vlasnici imaju suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U članu 3. date su definicije pojmova korištenih u Zakonu (etažno vlasništvo, etažni korisnik, šta se smatra zgradom, posebnim dijelom zgrade i sl.).

Član 4.- 9. - DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Odredbama člana 4. utvrđeni su zajednički dijelovi zgrade koje čine konstruktivni elementi, zajednički prostori kao i instalacije zgrade, uređaji zgrade i ostali zajednički dijelovi zgrade.

Odredbama člana 5. precizirano je šta čine konstruktivni elementi zgrade.

Članom 6. precizirano je šta čini zajedničke prostorije zgrade.

Članom 7. precizirane su sve vrste instalacija u zgradi.

Članom 8. detaljno je precizirano šta čini uređaje u zgradi.

A odredbama člana 9. precizira se šta čini sve ostale zajedničke dijelove zgrade.

Član 10.-34. - DIO TREĆI - KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Odredbama člana 10. propisuje se da etažni vlasnici imaju pravo korištenja i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Član 11. propisuje da se pravo korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja drugih korisnika.

Članom 12. propisuje se da se međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, između etažnih vlasnika reguliše međuvlasničkim ugovorom kao i obavezu da u zgradama sa dva i više odvojenih ulaza međuvlasničke ugovore zaključuju etažni vlasnici koji se nalaze u istom ulazu kao i da ugovor koji je potpisalo više od 50 % etažnih vlasnika obavezuje i one etažne vlasnike koji su ga odbili potpisati ili su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja međuvlasničkog ugovora.

Članom 13. propisano je koje elemente obavezno sadrži međuvlasnički ugovor.

Član 14. propisuje da se međuvlasnički ugovor zaključuje u pisanom obliku koji se ovjerava kod nadležnog organa.

Član 15. propisuje način odlučivanja etažnih vlasnika putem skupa etažnih vlasnika i preko predstavnika etažnih vlasnika.

Član 16. propisuje da skup etažnih vlasnika čine etažni vlasnici zgrade.

Član 17. propisuje da je predstavnik etažnih vlasnika lice koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

Član 18. propisuje pitanja o kojima odlučuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika. To su najvažnija pitanja koja se odnose na upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, npr. redovno održavanje, program održavanja, plan prihoda i rashoda, završni obračun, godišnji izvještaj, izbor predstavnika etažnih vlasnika, izbor upravitelja i sl.

Članom 19. propisane su obaveze etažnog vlasnika ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano.

Članom 20. propisano je da etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade kao i obaveza da ukoliko prouzrokuje štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

Odredbe člana 21. propisuju **obavezu etažnih vlasnika da se brinu o stanu odnosno o drugim posebnim dijelovima zgrade te instalacijama i da ih održava tako da drugim etažnim vlasnicima ne nanosi nikakve štete, kao i obavezu da ukoliko nanese štetu drugom etažnom vlasniku zbog neizvršavanja svojih obaveza da tu štetu i izmiri. Nadalje se propisuje obaveza etažnog vlasnika da odobri ulazak u svoj stan upravitelju zgrade ukoliko je potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade ili radi hitnog održavanja zgrade.**

Odredbama člana 22. propisuje se da je za donošenje odluke o poduzimanju poboljšanja na zajedničkim dijelovima zgrade potreban pristanak svih etažnih vlasnika osim poslova koji se smatraju redovnim održavanjem. Izuzetno pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnik ima većinu suvlasničkih dijelova i preduzima radnje na poboljšanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 23. propisuje da etažni vlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.

U članu 24. **propisano je da etažni vlasnik ima ovlaštenje da bez odobrenja ostalih etažnih vlasnika u skladu sa građevinskim propisima vrši popravke u stanu ili drugim posebnim dijelovima uključujući i promjenu namjene na način da ne prouzrokuje oštećenja zgrade ili drugih dijelova, da su promjene koje se vrše na zajedničkim dijelovima zgrade uobičajene ili služe interesu vlasnika posebnog dijela da ne zadire u vlasništvo drugog etažnog vlasništva i da da određenu naknadu drugim etažnim vlasnicima čija je prava povrijedio.**

Član 25. propisuje da etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti.

Član 26. propisuje da zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkim stvarima.

Član 27. propisuje da svaka zgrada koja ima dva ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana mora imati svog upravitelja.

Odredbama člana 28. propisuje se da etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem. Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Članom 29. propisuje se da upravitelj može biti fizičko lice obrtnik ili pravno lice osposobljeno i registrovano za upravljanje i /ili održavanje objekata.

Član 30. propisuje da u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja Grad odnosno općina rješenjem određuje upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

Član 31. propisuje da će Grad odnosno općina donijeti Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja.

Član 32. propisuje obavezu da Grad odnosno općina vodi Registar zgrada i upravitelja.

Član 33. propisuje da je vlasnik novoizgrađene zgrade dužan u roku od 3 mjeseca od dobijanja upotrebne dozvole organizovati održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U članu 34. taksativno su pobrojane obaveze upravitelja kojima je povjereno upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 35.-37. - DIO ČETVRTI - VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Članom 35. navedene su vrste radova na poboljšanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji predstavljaju tekuće održavanje, a odnose se na radove na vanjskim dijelovima zgrade i radove u zajedničkim prostorijama zgrade.

U članu 36. navedeni su radovi koji se smatraju nužnim popravcima i koji su neophodni da se stan odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.

U članu 37. navedeni su radovi koji se smatraju hitnim popravcima odnosno intervencijama koje je neophodno preduzeti kada prijeti neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi, ili opasnost po sigurnost imovine.

Član 38. - 44. - DIO PETI - NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Članom 38. propisana je obaveza svih etažnih vlasnika da plaćaju naknadu za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i pravo upravitelja da za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade naplaćuje naknadu.

U članu 39. propisani su iznosi naknada za održavanje i upravljanje zgradom.

U članu 40. propisano je za koje namjene i pokriće kojih troškova se koriste sredstva prikupljena od naknada za održavanje i upravljanje zgradom.

U članu 41. propisano je da ukoliko se troškovi održavanja ne mogu pokriti iz redovnih sredstava navedenih u članu 39. sredstva će se osigurati dodatnim uplatama.

U članu 42. propisane su obaveze Grada i općina da u svojim budžetima planiraju sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U članu 43. propisano je da nadzor nad provođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona a nadzor nad izvršavanjem obaveza iz ovog zakona provodi Grad odnosno općina.

U članu 44. propisuje se inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima kao i nadziranje pravnih lica ili obrtnika u izvršavanju svojih obaveza.

Član 45.- 47.- DIO ŠESTI - KAZNENE ODREDBE

Utvrdjuju se sankcije za počinjena kaznena djela etažnih vlasnika, upravitelja i vlasnika novoizgrađene zgrade. Predložene novčane kazne usklađene su sa odredbama Zakona o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine F BiH“, broj:63/14).

Član 48.- 51. - DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Ovim odredbama propisani su rokovi za donošenje podzakonskih pravnih akata, prestanak primjene ranijih propisa, ravnopravnost spolova i stupanje na snagu Zakona.

IV FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz Budžeta Kantona.

MINISTAR

Goran Bulajić