

U K A Z
O PROGLAŠENJU ZAKONA
O DRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADA
I UPRAVLJANJU ZGRADAMA

Proglašavam Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, koji je donijela Skupština Srednjobosanskog kantona na XXXIII. sjednici održanoj 7. marta 2014. godine.

Broj: 01 02 93/14 PREDSJEDAVALAČI SKUPŠTINE
18. marta 2014.
Travnik Josip Kvasina, s. r.

**

Z A K O N
122 O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADA
I UPRAVLJANJU ZGRADAMA

DIO PRVI OSNOVNE ODREDBE I POJMOVI

Član 1.

(Predmet)

(1) Ovim zakonom uređuje se održavanje zajedničkih dijelova zgrada te pravo i obaveze etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža (u daljnjem tekstu: etažni vlasnici) u stambenim i stambeno poslovnim zgradama (u daljnjem tekstu: zgrada), kao i pravo i obaveza upravitelja, u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama.

(2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama javni je interes.

Član 2.

(Pojam etažni vlasnik)

Etažni vlasnik je lice koje je vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži steklo prema odredbama Zakona o svojini na dijelovima zgrade ("Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine", broj 35/77), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/2000, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 45/07, 51/07, 72/08, 23/09 i 5/10), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 28/05 i 2/08), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i slično).

Član 3

(Prava etažnih vlasnika)

Etažni vlasnici imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva nad zajedničkim dijelovima zgrade i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom, kao i obaveze koje iz toga proistječu.

POGLAVLJE I. ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Odjeljak A. Pojmovi u vezi s održavanjem zgrade

Član 4.

(Pojmovi u vezi s održavanjem zgrade)

Zajednički dijelovi zgrade su:

- 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)

Konstruktivni elementi zgrade su:

- a) temelji, s hidroizolacijom;
- b) nosivi konstruktivni zidovi i stupovi;
- c) mađ uspratna konstrukcija, s hidroizolacijom;
- d) krovna konstrukcija;
- e) ravni i kosi krovovi;
- f) stepeništa.

Član 6.

(Zajedničke prostorije zgrade)

Zajedničke prostorije zgrade su one prostorije koje su zajedničko vlasništvo i kojima svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade:

- a) stubišni prostor, s ogradom;
- b) hodnik i galerija;
- c) podrumski prostor;
- d) zajednička terasa;
- e) potkrovlje – tavan;
- f) zajedničko spremište;
- g) prostorija za skupljanje otpada – smetljarnik i kanal za smeće;
- h) zajedničke prostorije.

Član 7. (Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovod – okomita i vodoravna instalacija u zidu i podu, od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočišta u stanu (isključujući istočište). Vodomjer kojeg postavi etažni vlasnik za stan i pripadajuće instalacije ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade;
- b) kanalizacija – okomiti i vodoravni vodovi u zidovima i podovima zgrade do revizijskog okna na izlazu iz zgrade (uključujući revizijsko okno). U zgradi s više ulaza (više revizijskih okana) u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizijskih okana do, zaključno, posljednjeg revizijskog okna prema kolektoru;
- c) instalacija električne, 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 električne, slaba struja – zvonca, od govornog uređaja za zgradu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu);
- e) gromobranska instalacija – kompletna vodoravna i okomita instalacija, uključujući i uzemljivač;
- f) PTT-instalacija – vodoravna i okomita instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu;
- g) stubišna i nužna rasvjeta – pomoćna rasvjeta;
- h) plinska instalacija – okomita i vodoravna instalacija od zapornoga ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornih ventila ispred potrošača u stanovima, do mjerno-regulacijskoga seta, zaporni ventil na ulazu u zgradu, sigurnosni ormarić i zaporni ventili ispred potrošača;
- i) instalacije centralnoga grijanja – okomita i vodoravna instalacija, s odzračnim ventilima, od ulaznoga zapornog ventila, isključujući ventil, do, zaključno, ventila ispred grijnih tijela – za dvocijevne sisteme; odnosno do, zaključno, ulaznoga ventila 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 te ventilacijski kanali.

Član 8. (Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) liftovi za prijevoz ljudi i tereta, s napojnim instalacijama – kablovima;
- b) hidroforska postrojenja, s pratećim instalacijama – uređaj za povećanje pritiska u vodovodnim instalacijama;
- c) protivpožarni aparati, hidranti, s instalacijom i ventilima;
- d) sanitarni uređaji u zajedničkim prostorima;
- e) poštanski sandučići;
- f) pumpa za izbacivanje vode iz podruma;
- g) kotlovnica koja nije u vlasništvu javnoga preduzeća.

Član 9. (Zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov: crijep, salonit, lim, eternit, šindra i slično;
- 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) septička jama;

- h) šahtovi vodovodnih instalacija;
- i) toplovodni kanali od šahta do zgrade;
- j) vjetrobrani;
- k) ulazi u zgradu;
- l) balkonske ograde i ograde loda.

Član 10.

(Povjeravanje održavanja instalacija i njihovih dijelova)

(1) Održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova, radi sigurnosti i kvaliteta usluge, može se povjeriti javnom komunalnom preduzeću ako je to regulisano drugim propisima i ako se naplata za te radnje obavlja na drugi način (plinska instalacija od zapornog ventila na ulazu u zgradu do mjerno-regulacijskog seta, uključujući i set).

(2) U zajedničke prostorije zgrade nije dopušteno uvoditi instalacije koje nisu zajedničko vlasništvo etažnih vlasnika (instalacije kablovske televizije i slično), bez saglasnosti etažnih vlasnika. Instalacije kablovske televizije u stambenoj zgradi održava operater koji posjeduje dozvolu Regulatorne agencije za komunikacije, u skladu s ugovorom potpisanim s etažnim vlasnicima. Ako za svoje usluge u nekoj zgradi nema nijednog pretplatnika, kablovski operater je dužan vlasništvo nad instalacijom kablovske televizije u zgradi prenijeti na etažne vlasnike, uz nadoknadu prema tržišnoj vrijednosti.

(3) Održavanje instalacija iz stavova (1) i (2) ovoga člana nisu sastavni dio zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika.

Član 11.

(Pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade)

(1) U skladu sa Zakonom o svojini na dijelovima zgrade ("Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine", broj 35/77), etažni vlasnici imaju zajedničko – nesmetano pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini (u skladu s članom 4. ovoga zakona), bez povređivanja prava drugih.

(2) Na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe samo nekim a ne svim posebnim dijelovima zgrade, etažni vlasnici tih posebnih dijelova imaju zajedničko pravo korištenja toga dijela zgrade u kojem se ti posebni dijelovi nalaze.

Član 12.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade obuhvata redovno održavanje i velike opravke. Zajednički dijelovi, prostori, oprema, uređaji i instalacije u zgradama održavaju se na osnovu važećih zakonskih i podzakonskih akata za navedenu oblast.

Član 13.

(Finansiranje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada finansira se iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja osiguraju etažni vlasnici a obuhvata sljedeće poslove:

- a) deratizaciju u skladu s programom Srednjobosanskog kantona (u daljem tekstu: Kanton), dezinfekciju, prema potrebi, i dezinsekciju, prema potrebi;
- b) redovno mjesečno održavanje i servisiranje liftova;
- c) uklanjanje ledenica, snijega i leda sa streha i krovova;
- d) uklanjanje svih visećih predmeta s fasade i krova koji ugrožavaju sigurnost prolaznika;
- e) pročepljenje kanalizacije;
- f) izdvajanje sredstava za utuživanje etažnih vlasnika koji ne plaćaju naknadu;
- g) održavanje internih govornih uređaja i njihovih instalacija;
- h) nabavku sitnog potrošnog materijala (sijalica, sredstava za čišćenje prostora);
- i) čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija;
- j) čišćenje i ispitivanje sigurnosti dimnjaka, redovno (u toku sezone grijanja) i generalno (van sezone);
- k) redovni godišnji tehnički pregledi lifta;
- l) redovno servisiranje protupožarnih instalacija i opreme;
- lj) redovni pregled, ispitivanje i popravak gromobranskih instalacija;
- m) redovno servisiranje hidroformnih postrojenja;
- n) redovno servisiranje uređaja za prepumpavanje;
- nj) redovni pregled uređaja prisilne ventilacije;
- o) redovni pregledi kablovskih i antenskih instalacija;
- p) popravak vodovodne instalacije;

- r) popravak kanalizacije;
 - s) popravak elektroinstalacije;
 - š) popravak instalacija centralnog grijanja;
 - t) popravak krova;
 - u) popravak limarije;
 - v) popravak dimnjaka;
 - z) popravak fasade;
 - ž) popravak stolarije;
 - aa) popravak bravarije;
 - bb) popravak zvonca i pripadajućih instalacija;
 - cc) popravak instalacije rasvjete zajedničkih prostorija;
 - dd) popravak telefonskih instalacija;
 - ee) popravak antenskih i kablovskih instalacija;
 - ff) popravak hidrofora;
 - gg) popravak prepumpnih uređaja;
 - hh) popravak uređaja prisilne ventilacije;
 - ii) popravak poštanskih sandučića;
 - jj) nabavka dijelova za male popravke;
 - kk) održavanje čistoće oko zgrada na površinama koje nisu javne;
 - ll) uklanjanje snijega i s krovova u slučaju obilnih snježnih padavina;
 - lj) izdvajanje sredstava za plaćanje komisije za pregled zgrade;
 - mm) izdvajanje sredstava za osiguranje od odgovornosti i za osiguranja od požara;
 - nn) izdvajanje sredstava za naknadu predstavniku etažnih vlasnika;
 - njn) izdvajanje sredstava za krečenje stubišta i zajedničkih prostorija u zgradi;
 - oo) ispitivanje sigurnosti plinskih instalacija u stanovima, od mjerno-regulacijskog seta do potrošača, i sistema za snabdijevanje zrakom;
 - pp) redovnu godišnju kontrolu instalacija centralnog grijanja u stambenim zgradama (hladna proba) u sklopu kontrole primarne mreže koju obavlja isporučilac toplotne energije;
 - rr) ispitivanje sigurnosti dimovodnih instalacija.
- (2) Ako se radi o kvarovima i oštećenjima na zajedničkim dijelovima zgrade koji onemogućavaju normalno korištenje stana, poslovnoga prostora ili garaže (snabdijevanje vodom, plinom i električnom energijom, curenje iz kanalizacijskih i vodovodnih instalacija, curenje sa krova i slično), tada su radovi na saniranju tih kvarova prioritet.
- (3) Radovi i poslovi koji se ne financiraju iz sredstava mjesečne naknade i koji su drugim aktima povjereni na održavanje određenim pravnim licima su:
- a) redovni pregled, servisiranje i popravak plinske instalacije, od zapornoga ventila na ulazu u zgradu do mjerno-regulacionog seta, uključujući i set;
 - b) servisiranje i održavanje instalacija kablovske televizije.

Član 14.

(Velike popravke)

Velike popravke na zgradama koje se ne rade u okviru godišnjeg održavanja – povremeni zahvati koji se ne financiraju iz sredstava mjesečne naknade, nego se financiraju iz naknadno osiguranih sredstava etažnih vlasnika ili iz drugih izvora (kredita, pozajmice, gotovine), su:

- a) Velike popravke nosive konstrukcije zgrade:
 - 1) temelja,
 - 2) nosivih zidova i stupova,
 - 3) međuspratne konstrukcije,
 - 4) kosih krovova – krovne konstrukcije,
 - 5) ravnih krovova – konstrukcije;
- b) Velike popravke koje zahtijevaju zanatske radove:
 - 1) zamjena vanjske stolarije,
 - 2) zamjena fasade – bojenje zgrade spratnosti do pet etaža – jedanput u pet godina, zgrade spratnosti od pet do 10 etaža – jedanput u 10 godina, zgrade spratnosti iznad 10 etaža – jedanput u 20 godina,
 - 3) zamjena pokrova i limarije,
 - 4) zamjena balkonske ograde,
 - 5) hidroizolacija ravnih krovova, temelja, temeljnih zidova i podruma;
- c) Velike popravke te zamjena instalacija i uređaja:
 - 1) zamjena kanalizacijskih instalacija – rekonstrukcija,
 - 2) zamjena vodovodnih instalacija – rekonstrukcija,

- 3) velike popravke ili zamjena hidroformnih postrojenja,
 - 4) velike popravke lifta,
 - 5) zamjena usponskih vodova elektroinstalacija,
 - 6) zamjena telefonskih instalacija – rekonstrukcija,
 - 7) zamjena kablovskih distribucijskih sistema i zajedničkih antenskih sistema,
 - 8) zamjena ili veća popravka električnih brava i interfonске instalacije – rekonstrukcija,
 - 9) zamjena instalacija centralnog grijanja – rekonstrukcija,
 - 10) zamjena plinske instalacije.
- d) Hitna intervencija je poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica u slučaju:
- 1) kvara na plinskim instalacijama,
 - 2) kvara na sistemu centralnog grijanja i toplovodnom sistemu,
 - 3) puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije,
 - 4) kvara na električnoj instalaciji,
 - 5) oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
 - 6) prodora oborinskih voda u zgradu,
 - 7) oštećenja na fasadi i krovu,
 - 8) postojanja opasnosti za ljudske živote i ostale dijelove zgrade,
 - 9) intervencije poslije elementarnih nepogoda.

Odjeljak B. Upravljanje zgradom

Član 15.

(Organizovanje upravljanja zgradom)

- (1) Upravitelja bira svaka zgrada koja ima dva etažna vlasnika i više etažnih vlasnika i u kojoj je, na osnovu propisa iz člana 2. ovoga zakona, otkupljeno više od 50% korisne površine.
- (2) Održavanje zgrade koja ima jednog etažnog vlasnika i više korisnika koji su u zakupnom odnosu, koje obuhvata sve radove iz članova 12.,13. i 14. ovoga zakona mora organizovati vlasnik zgrade ili izabrati upravitelja koji posjeduje certifikat, u roku od tri mjeseca od stupanja na snagu ovoga zakona, te o načinu organizovanja održavanja zgrade obavijestiti općinsku službu za stambene poslove (u daljnjem tekstu: općinska služba) u roku od 30 dana.
- (3) Vlasnik novoizgrađene zgrade koja se radi prema principu kombinovanog oblika individualnog i zajedničkog vlasništva nad stanom i pripadajućim idealnim dijelom zajedničke imovine u okviru cjeline koju čine jedan stambeni objekt ili više stambenih objekata (kondominija) mora organizovati održavanje zgrade koje obuhvata sve radove iz članova 12.,13. i 14. ovoga zakona ili izabrati upravitelja koji posjeduje certifikat, u roku od tri mjeseca od dana dobijanja upotrebne dozvole, te o načinu organizovanja održavanja zgrade obavijestiti općinsku službu u roku od 30 dana.
- (4) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je izabrati upravitelja koji posjeduje certifikat u roku od tri mjeseca od dana dobijanja upotrebne dozvole.
- (5) Organ za poslove građenja dužan je općinskoj službi dostaviti kopiju upotrebne dozvole za novoizgrađenu zgradu u roku od 30 dana od dana izdavanja upotrebne dozvole.
- (6) Za zgradu koja čini jednu građevinsku cjelinu etažni vlasnici su dužni odabrati jednog upravitelja.

Član 16.

(Odnosi etažnih vlasnika i upravitelja)

- (1) Etažni vlasnici su dužni općinskoj službi i izabranom upravitelju dostaviti zapisnik o izboru ili zamjeni upravitelja u roku od osam dana od dana izbora.
- (2) Etažni vlasnici su dužni upravitelju i predstavniku etažnih vlasnika predložiti dokaz o vlasništvu (kupoprodajni ugovor, ili zemljišno-knjižni izvod, ili izvod iz knjige položenih ugovora, ili pravosnažno rješenje nadležnog suda ili općine) ili dokaz na osnovu kojeg će se evidentirati njihovo pravo vlasništva.
- (3) O svakoj promjeni vlasništva etažni vlasnici su dužni lično ili preko predstavnika etažnih vlasnika obavijestiti upravitelja u roku od 30 dana.

POGLAVLJE II. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Odjeljak A. Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja, izdavanje certifikata i prestanak rada upravitelja

Član 17.

(Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja)

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici povjeravaju fizičkom ili pravnom licu koje je registrovano za te poslove, a koje ispunjava uvjete propisane članom 18. ovoga zakona.

Član 18.

(Izdavanje certifikata za upravitelja)

(1) Osim uvjeta propisanih ovim zakonom, upravitelj mora posjedovati rješenje o ispunjenosti uvjeta za obavljanje poslova upravitelja i certifikat upravitelja (u daljnjem tekstu: certifikat) koje izdaje ministarstvo nadležno za stambene poslove (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

(2) Ministar nadležan za stambene poslove (u daljnjem tekstu: ministar) donosi pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja.

(3) Pravilnikom iz stava (2) ovoga člana propisuju su:

- a) uvjeti koje mora ispuniti upravitelj iz člana 17. ovoga zakona da bi mogao obavljati poslove upravitelja;
- b) dokumentacija za dobijanje certifikata;
- c) uvjeti pod kojima se gubi certifikat upravitelja;
- d) postupak dodjele certifikata;
- e) obaveze postojećih upravitelja;
- f) postupak izbora prinudnog upravitelja;
- g) postupak određivanja prinudnog upravitelja za pojedine zgrade.

(4) Zahtjev za dobijanje certifikata, s potrebnom dokumentacijom, upravitelj podnosi Ministarstvu koje, na osnovu podnesenoga zahtjeva, donosi rješenje.

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

(6) Ministarstvo je dužno voditi evidenciju upravitelja.

(7) Obrazac "Evidencija upravitelja" propisuje ministar posebnim uputstvom.

(8) Upravitelj je dužan voditi evidenciju zgrada u kojima obavlja održavanje i upravljanje.

(9) Obrazac "Evidencija zgrada u kojima se obavlja održavanje i upravljanje" propisuje ministar.

Član 19.

(Prestanak rada upravitelja)

(1) Ministarstvo donosi rješenje o prestanku odobrenja za rad upravitelju, na prijedlog općinske službe, u sljedećim slučajevima:

a) ako ne ispunjava uvjete propisane članom 20. ovoga zakona i pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja;

b) ako nije postupio u skladu s članom 22. ovoga zakona i ako je zbog propusta došlo do ugrožavanja života građana i imovine;

c) ako je u postupku stečaja ili likvidacije;

d) ako je u periodu obavljanja poslova upravitelja kažnjavan za prekršaje;

e) ako u toku godine tri puta nije otklonio uočene nedostatke iz člana 20. ovoga zakona.

(2) Rješenje iz stava (1) ovoga člana konačno je i na njega se ne može podnijeti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u Kantonalnom sudu, u roku od 30 dana od dana dostave rješenja stranci.

(3) Za zgradu čijem je upravitelju doneseno rješenje o prestanku odobrenja za rad, općinski načelnik donosi rješenje kojim se određuje prinudni upravitelj, s liste certificiranih upravitelja.

(4) Upravitelj kojem je doneseno rješenje o prestanku odobrenja za rad, zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja ne može podnijeti u roku od dvije godine od dana donošenja rješenja o prestanku odobrenja za rad.

Odjeljak B. Obaveze upravitelja, način upravljanja zgradama, prinudni upravitelj

Član 20.

(Obaveze upravitelja)

(1) Izabrani upravitelj vodi evidenciju etažnih vlasnika i s predstavnikom etažnih vlasnika potpisuje zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade za cijelu zgradu u roku od 30 dana od dana izbora upravitelja.

(2) Odluka o izboru upravitelja iz člana 35. ovoga zakona obavezuje sve ostale etažne vlasnike.

(3) Upravitelj je dužan osnovati komisiju za utvrđivanje postojećeg stanja zgrade (u daljnjem tekstu: komisija). Stalne članove komisije čine po jedan diplomirani inženjer mašinske struke i elektrostruke te građevinske ili arhitektonske struke, s položenim stručnim ispitom. Promjenjivi član komisije je predstavnik etažnih vlasnika. Općinski načelnik daje saglasnost za imenovanje stalnih članova komisije.

(4) Zadatak komisije iz stava (3) ovoga člana je pregledati sve zajedničke dijelove zgrade i procijeniti njihovo stanje, s aspekta održavanja i upravljanja, te o tome i o stanju zgrade sačiniti zapisnik.

(5) Etažni vlasnici su dužni platiti troškove utvrđivanja postojećeg stanja zgrade.

(6) Upravitelj zgrade prima zgradu na upravljanje i održavanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade.

(7) Ako dođe do promjene upravitelja iz bilo kojih razloga (odlukom etažnih vlasnika, prestankom rada privrednoga društva, gubljenjem certifikata, odlukom upravitelja i slično), promjena će se obaviti u skladu s uputstvom o načinu promjene upravitelja, koje će donijeti ministar.

(8) Uputstvom iz stava (7) ovoga člana propisuje se način promjene upravitelja, postupak primopredaje objekta, zapisnik o stanju zgrade, zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade te obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prijelaznom periodu.

Član 21.

(Instalacije centralnoga grijanja)

Upravitelju zgrade nije dopušteno ispuštati vodu iz instalacije centralnoga grijanja u zgradi bez prethodne pisane saglasnosti pravnoga lica nadležnog za proizvodnju i distribuciju toplotne energije.

Član 22.

(Način upravljanja zgradom)

(1) Upravljanje zgradom obuhvata:

a) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža te o zajedničkim dijelovima zgrade;

b) sklapanje zajedničkog ugovora o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom s predstavnikom etažnih vlasnika zgrade;

c) naplaćivanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom;

d) vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija te operativno-finansijsko poslovanje u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, za svaku zgradu;

e) izradu prijedloga godišnjega plana redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu i dostavljanje toga prijedloga plana predstavniku etažnih vlasnika na saglasnost, najkasnije do kraja tekuće godine;

f) izradu godišnjeg izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i dostavljanje toga izvještaja predstavniku etažnih vlasnika na ovjeru;

g) organizovanje realizacije usvojenih godišnjih planova održavanja;

h) pružanje svih informacija predstavnicima etažnih vlasnika i nadležnim organima, uključujući cjenovnik radova i usluga;

i) izradu procedura o načinu prijave kvarova, njihovu otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga, načinu naplate usluga i načinu rješavanja spornih pitanja te usaglašavanje procedura s ovlaštenim predstavnicima etažnih vlasnika i rad u skladu s procedurama;

j) ugovaranje izvođenja radova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade;

k) izradu godišnjih planova i planova velikih popravki – poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, kao i plan modernizacije zgrade na izričiti zahtjev predstavnika zgrade;

l) koordinaciju s nadležnim organima i predstavnicima etažnih vlasnika u zgradi;

lj) dostavljanje općinskoj službi obrasca "Godišnji izvještaj o radu upravitelja";

m) davanje saglasnosti javnim preduzećima i drugim privrednim društvima za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade;

n) davanje saglasnosti, prije izdavanja građevinske dozvole, za sve radove koji dotiču zajedničke dijelove zgrade.

(2) Obrasce iz tačke lj) stava (1) ovoga člana propisuje ministar posebnim uputstvom.

(3) Sve poslove navedene u stavu (1) ovoga člana upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, a u skladu s međusobnim odnosima, pravima i obavezama definisanim zajedničkim ugovorom.

(4) Prijedlog godišnjega plana iz tačke e) i prijedlog godišnjega izvještaja iz tačke f) stava (1) ovoga člana prinudni upravitelj je dužan postaviti na dva mjesta u svakom ulazu u propisanom roku, zajedno s obavještenjem o tome u kojem se roku i na koji način mogu dati primjedbe, sugestije i prijedlozi.

(5) Ako upravitelj za poslove održavanja angažuje podizvođača, račun upravitelja prema etažnim vlasnicima mora biti isti kao račun podizvođača prema upravitelju za poslove redovnog održavanja i hitnih popravki.

(6) Upravitelj je dužan uskladiti plaćanje na osnovu stvarnih obaveza utvrđenih ovim zakonom, obligacionim odnosima i ostalim važećim propisima, poštujući redoslijed nastanka troškova.

(7) Sve poslove koji su navedeni u ovom članu upravitelj će finansirati iz naknade za upravljanje koja je propisana članom 27. ovoga zakona.

(8) Prilikom sklapanja ugovora između upravitelja kao davaoca usluge i korisnika usluge može se regulisati plaćanje zajedničkih komunalnih usluga koje nisu mjerljive.

Član 23.

(Prinudni upravitelj)

(1) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja uvodi se prinudna uprava, a prinudnog upravitelja određuje općinski načelnik na prijedlog općinske službe, u skladu s pravilnikom iz stava (2) člana 18. ovoga zakona, s liste certificiranih upravitelja.

(2) Prinudna uprava zgradom traje sve dok etažni vlasnici ne odaberu upravitelja u skladu s članovima 15. i 20. ovoga zakona.

(3) Etažni vlasnici su dužni prinudnom upravitelju plaćati naknadu za zgrade i upravljanje zgradom.

(4) Obaveza prinudnog upravitelja je održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu s odredbama članova 13. i 22. ovoga zakona [osim odredbi tačke b) stava (1) člana 22.], kao i s drugim odredbama ovoga zakona.

Odjeljak C. Naknade za redovno održavanje, prava i obaveze, plaćanja, naknade za socijalne kategorije i podnošenje tužbi

Član 24.

(Naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradom)

(1) Iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradom, na inicijativu općinske službe, a na prijedlog općinskoga načelnika, svojim propisom utvrđuje općinsko vijeće, s tim da iznos novčane naknade za stambene zgrade bez hidrofleksa (pumpne stanice) i lifta ne može biti veći od 0,22 KM/m² korisne stambene površine, za stambene zgrade s hidrofleksom i liftom iznos naknade ne može biti veći od 0,25 KM/m² korisne stambene površine, te za poslovne objekte iznos naknade ne može biti veći od 0,33 KM/m².

(2) Etažni vlasnici u zgradi dužni su učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade srazmjerno površini stana, poslovnoga prostora i garaže.

(3) Korisnik stana, poslovnoga prostora i garaže koji nije otkupio taj stan, poslovni prostor i garažu ili koristi stan, poslovni prostor i garažu na osnovu zakupa ili prema drugom osnovu, obavezan je plaćati propisani iznos naknade po 1 m² korisne površine etažnom vlasniku u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima.

Član 25.

(Prava i obaveze u vezi s održavanjem zgrade)

(1) Etažni vlasnik, nosilac prava raspolaganja iz člana 2. ovoga zakona može svoja prava i obaveze na osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom prenijeti na korisnika stana, poslovnoga prostora i garaže.

(2) Upravitelj je dužan etažne vlasnike pisano upozoriti na štete koje mogu nastati ako se ne obave intervencije na pojedinim zajedničkim dijelovima zgrade i na opremi koja im pripada.

(3) Etažni vlasnici osiguravaju sredstva za radove i poslove navedene u članu 13. ovoga zakona koji se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade i odgovorni su za sve posljedice koje mogu nastati.

(4) Zgradom u kojoj nije obavljen otkup stanova u postotku većem od 50% upravlja pravni subjekt koji je održavao zgradu do stupanja na snagu ovoga zakona, ili privredno društvo koje posjeduje certifikat koji je izdalo Ministarstvo.

(5) Pravni subjekt iz stava (1) ovoga člana upravlja zgradom u skladu s članom 22. ovoga zakona.

Član 26.

(Plaćanja na račun upravitelja)

(1) Za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade svaki etažni vlasnik plaća propisani iznos po 1 m² korisne površine na zajednički račun upravitelja, shodno potpisanom ugovoru, a nakon ispostavljanja računa.

(2) Ako se prikupljena sredstva ne potroše u toku godine, prenose se u sljedeću godinu za redovno održavanje ili veće popravke.

Član 27.

(Naknada za upravljanje zgradom)

Naknada za upravljanje zgradom iz tačke c) stava (1) člana 22. ovoga zakona određuje se u iznosu do 10% cijene naknade utvrđene propisom iz člana 24. ovoga zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u toku jednog mjeseca.

Član 28.

(Veći zahvati i hitne intervencije)

(1) Vrsta i obim radova iz člana 14. ovoga zakona koji zahtijevaju veće zahvate planiraju se dogovorno s etažnim vlasnicima i sredstva se osiguravaju proporcionalno – prema dijelu vlasništva nad zajedničkim dijelom zgrade.

(2) Za radove redovnog održavanja – većeg obima i za velike popravke etažni vlasnici i upravitelj će posebno sklopiti ugovor kojim će se regulisati međusobne obaveze i prava u vezi s tim radovima (usluge upravitelja, izbor projektanta, izbor izvođača, izbor nadzora, cijene, rokovi i slično).

(3) Općine na području Kantona su dužne u svome budžetu za svaku godinu planirati sredstva za obavljanje hitnih intervencija na zgradama iz tačke d) stava (1) člana 14. ovoga zakona, u slučajevima u kojima mogu ugroziti živote građana. Nalog za te radove može izdati općinska građevinska inspekcija.

(4) Općine će svojim aktima regulisati način izvršenja hitnih intervencija na zgradama.

Član 29.

(Naknada za socijalne kategorije)

(1) Za korisnika stana koji je nadležni općinski organ namijenio za rješavanje stambenih potreba socijalne kategorije stanovništva, naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom upravitelju uplaćuje organ nadležan za socijalnu politiku, raseljena i izbjegla lica.

(2) U općinskom budžetu planiraju se sredstva koja se koriste za uplatu naknade iz stava (1) ovoga člana.

Član 30.

(Prinudno obavljanje radova i otklanjanje kvarova)

(1) Za obavljanje radova na otklanjanju kvarova koji su nastali u stanu, poslovnom prostoru i garaži te prouzrokuju štetu drugom etažnom vlasniku, a etažni vlasnik se protivi ulasku upravitelja, rješenje za ulazak donosi, po hitnom postupku, općinska služba prema prijavi upravitelja ili etažnog vlasnika oštećenog stana, poslovnoga prostora i garaže. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a podnosi se Ministarstvu.

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

Član 31.

(Čuvanje uređaja i opreme)

Čuvanje uređaja i opreme je obaveza svih etažnih vlasnika i ostalih korisnika u zgradi.

Član 32.

(Obaveza plaćanja naknada za održavanje zgrade i upravljanje zgradom)

(1) Etažni vlasnici su obavezni plaćati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom do kraja mjeseca za prethodni mjesec, na račun upravitelja.

(2) Etažni vlasnici samostalno odlučuju o otvaranju posebnih podračuna za zgradu te o raspolaganju sredstvima naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a sredstvima se raspolaže uz potpise ovlaštenog predstavnika etažnih vlasnika i ovlaštenog lica upravitelja.

(3) Upravitelj i prinudni upravitelj su dužni ažurirati stanje na računima etažnih vlasnika (pregled prihoda i troškova).

(4) Korisnici stanova, poslovnih prostora i garaža iz člana 24. ovoga zakona obavezni su naknadu plaćati na račun upravitelja do kraja mjeseca za prethodni mjesec, ako zakonom nije drugačije regulisano.

Član 33.

(Podnošenje tužbe)

(1) Ako etažni vlasnik stana, poslovnoga prostora ili garaže ne plati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u roku određenom odredbama člana 32. ovoga zakona, upravitelj zgrade podnosi tužbu u nadležnom sudu, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

(2) Upravitelj je dužan obavijestiti predstavnika etažnih vlasnika o okončanom sudskom sporu.

DIO DRUGI – MEĐUSOBNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

POGLAVLJE I. MEĐUVLASNIČKI UGOVOR

Odjeljak A. Međuvlasnički ugovor i odluke sa skupa etažnih vlasnika

Član 34.

(Međuvlasnički ugovor)

- (1) Međusobni odnosi te prava i obaveze etažnih vlasnika u zgradi regulišu se međuvlasničkim ugovorom.
- (2) U skladu s ovim zakonom i međuvlasničkim ugovorom, etažni vlasnici na skupu odlučuju o poslovima redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom.
- (3) Etažni vlasnici su dužni izabrati predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika u skladu s ovim zakonom, ili na prijedlog određenog broja etažnih vlasnika čija površina stanova, poslovnih prostora i garaža čini više od 1/3 korisne površine zgrade, ili na prijedlog upravitelja.
- (5) Na skupu etažnih vlasnika mora se voditi zapisnik koji potpisuje zapisničar i predstavnik etažnih vlasnika.
- (6) Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika vodi se u skladu s obrascem "Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika" koji će propisati ministar, posebnim uputstvom.
- (7) Etažni vlasnici su dužni predočiti predstavniku etažnih vlasnika svu dokumentaciju koju propisuje ovaj zakon i zapisnik iz stava (6) ovoga člana.
- (8) Ako do stupanja na snagu ovoga zakona nisu sačinjene evidencije etažnih vlasnika, etažni vlasnici su dužni dostaviti predstavniku dokaze o vlasništvu u skladu s članom 16. ovoga zakona u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona.

Član 35.

(Odluke skupa etažnih vlasnika)

- (1) U skladu s međuvlasničkim ugovorom, etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju:
 - a) o godišnjem planu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
 - b) o godišnjem planu velikih popravki;
 - c) o planu prihoda i rashoda zgrade;
 - d) o godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade;
 - e) o izboru i reizboru predstavnika za saradnju s upraviteljem (u daljnjem tekstu: predstavnik etažnih vlasnika);
 - f) o izboru privrednog društva koje će biti upravitelj zajedničkih dijelova zgrade;
 - g) o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija;
 - h) o pretvaranju zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor;
 - i) o ovlaštenju predstavnika etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor s upraviteljem;
 - j) o izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika;
 - k) o formiranju kućnog savjeta i njegovim ovlastima;
 - l) o drugim pitanjima koje predloži kućni savjet, predstavnik etažnih vlasnika ili grupa etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju 1/3 korisne površine zgrade.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika za više ulaza ili zgrada može biti fizičko ili pravno lice koje biraju etažni vlasnici na skupu.
- (3) Odluka se smatra punovažnom ako se za nju izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50% korisne površine.
- (4) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu s međuvlasničkim ugovorom, najviše do 10% cijene naknade utvrđene propisom iz člana 24. ovoga zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u toku jednog mjeseca.
- (5) Predstavniku etažnih vlasnika nije dopušteno obavljati bilo kakve poslove ili radnje koje su štetne za druge etažne vlasnike ili su protivne interesima drugih etažnih vlasnika u bilo kojem smislu.
- (6) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:
 - a) kontrolisanje stanja na računu etažnih vlasnika, te redovno i namjensko trošenje sredstava;
 - b) praćenje promjene etažnih vlasnika te o tome izvještavanje upravitelja;
 - c) dogovaranje poslova održavanja sa upraviteljem u skladu sa usaglašenim procedurama;
 - d) davanje saglasnosti na upraviteljeve radne naloge te kontrolisanje njihova izvršenja;
 - e) podnošenje izvještaja o svome radu skupu etažnih vlasnika;
 - f) kontrolisanje provođenja godišnjega plana održavanja;
 - g) pružanje usluge komunalnom preduzeću u vezi s naplatom komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ako sklopi ugovor s komunalnim preduzećem;
 - h) sazivanje skupa etažnih vlasnika;
 - i) organizovanje usvajanja godišnjega plana održavanja zgrade te staranje o njegovoj realizaciji;
 - j) sklapanje ugovora ili predlaganje upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac sklopi ugovor;
 - k) dostavljanje upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi njihova uvođenja u evidenciju;
 - l) redovno obavještavanje upravitelja o svim promjenama etažnih vlasnika i predstavnika etažnih vlasnika;
 - lj) obavještavanje upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija;

m) izvršavanje i drugih obaveza koje od njega traži skup etažnih vlasnika.

Član 36.

(Održavanje skupa etažnih vlasnika)

(1) Skup etažnih vlasnika se održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje u periodu januar – mart i na njemu se usvaja godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom te plan održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom.

(2) Ako etažni vlasnici ne održe skup etažnih vlasnika u rokovima iz stava (1) ovoga člana, smatrat će se da su materijali koje je dostavio upravitelj usvojeni.

Član 37.

(Odluka sa skupa etažnih vlasnika)

(1) Odluka sa skupa etažnih vlasnika smatra se punovažnom ako se za nju izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade.

(2) Ako se iz bilo kojeg razloga ne može sazvati skup etažnih vlasnika s potrebnim kvorumom, predstavnik etažnih vlasnika može za pojedine odluke dobiti saglasnost etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa na obrascu zapisnika koji je propisan članom 34. ovoga zakona. U takvom slučaju u zapisnik mora biti upisan tekst odluke prije potpisivanja etažnih vlasnika.

(3) Ako je odluka donesena u skladu sa stavom (2) ovoga člana, na kraju zapisnika dodaje se napomena koja glasi: "Odluka donesena prikupljanjem potpisa etažnih vlasnika.", a zapisnik potpisuje predstavnik etažnih vlasnika.

(4) Odluka donesena na skupu etažnih vlasnika ili u skladu sa stavom (2) ovoga člana obavezujuća je za sve etažne vlasnike u zgradi.

(5) Ako je odluka donesena u skladu sa stavom (2) ovoga člana, predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvjesiti ju na vidno mjesto u zgradi.

Član 38.

(Saglasnost etažnih vlasnika pri donošenju odluka)

(1) Za donošenje odluke čiji sadržaj ne obuhvata poslove redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, kao što je promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, te velike popravke zajedničkih dijelova i uređaja koji povećavaju vrijednost zgrade, potrebna je saglasnost etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju više od 2/3 ukupne korisne površine zgrade.

(2) Odluka iz stava (1) ovoga člana obavezujuća je za sve etažne vlasnike.

Član 39.

(Obaveza snošenja zajedničkih troškova)

(1) Nedjeljivi vlasnički interesi u održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ostvaruju se kroz obavezu snošenja zajedničkih troškova koji padaju na teret svakog vlasnika stana, poslovnoga prostora ili garaže u zgradi.

(2) Zajednički troškovi iz stava (1) ovoga člana su troškovi i finansijska odgovornost etažnih vlasnika stanova u odnosu na zajedničke dijelove zgrade, kao i za usluge koje se osiguravaju za sve vlasnike u zgradi.

Odjeljak B. Međusobni odnosi etažnih vlasnika

Član 40.

(Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

(1) U okviru međusobnih odnosa, svaki etažni vlasnik stana je dužan održavati vlastiti stan, poslovni prostor i garažu u ispravnom stanju. Nijednom etažnom vlasniku nije dopušteno prisvajati, oštećivati ili na drugi način ugrožavati zajedničke dijelove zgrade ili stan bilo kojeg drugog etažnog vlasnika.

(2) Etažni vlasnik je obavezan dopustiti ulazak zaposlenicima javnog preduzeća u zajedničke dijelove zgrade radi otklanjanja kvarova na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj nadležnosti.

(3) Saglasnost iz stava (2) ovoga člana može dati upravitelj.

(4) Ako obavlja popravke koje dovode do prekida neke od komunalnih usluga, javno preduzeće i upravitelj dužni su 24 sata ranije obavijestiti etažne vlasnike, osim u hitnom slučaju. Pisano obavještenje se postavlja na oglasnu tablu ili na neko drugo vidno mjesto u zgradi.

Član 41.

(Popravke i izmjena elemenata u stanu)

(1) Etažni vlasnik može obavljati popravke i izmjene elemenata u svome stanu, poslovnom prostoru i garaži tako da ne oštećuje ili umanjuje vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ostalih stanova u zgradi, a uz primjenu važećih propisa.

(2) Ako etažni vlasnik ili drugo pravno i fizičko lice obavlja radove koji na bilo koji način dotiču zajedničke dijelove i uređaje zgrade, dužan je pribaviti prethodnu saglasnost upravitelja.

(3) Općine na području Kantona su obavezne dostaviti upravitelju zapisnik o tehničkom prijemu svih radova koji se odnose na zajedničke dijelove zgrada, u roku od 15 dana od dana obavljenog tehničkoga prijema.

Član 42.

(Nanošenje štete zajedničkim dijelovima zgrade)

Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima zgrade ili bilo kojem drugom stanu, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

Član 43.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Etažni vlasnici samostalno odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, osiguranju od dopunskih opasnosti i osiguranju od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim licima i njihovim stvarima.

(2) Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade obuhvata sve štete na zajedničkim dijelovima zgrade bez obzira na uzroke nastalih šteta, i čine ga osiguranje od osnovnih opasnosti (osiguranje od požara, udara groma i eksplozije), osiguranje od dopunskih opasnosti (osiguranje od poplave i bujice te izlivanje vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi i instalacija centralnoga grijanja) i osiguranje od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim licima i njihovim stvarima (uključujući i pad snijega, ledenica i dijelova zgrade).

Član 44.

**(Posebna izdvajanja sredstava
za vanredne troškove održavanja)**

Za posebna izdvajanja sredstava za vanredne troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade potrebna je saglasnost etažnih vlasnika koji posjeduju 2/3 korisne površine zgrade.

DIO TREĆI

**POGLAVLJE I. NADZOR NAD IZVRŠENJEM OBAVEZA IZ ZAKONA TE NADLEŽNOSTI U VEZI
S NADZOROM**

Odjeljak A. Nadzor i nadležnosti

Član 45.

(Nadzor nad izvršenjem obaveza iz Zakona)

Nadzor nad izvršenjem obaveza iz oblasti održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama na području Kantona provodi Ministarstvo i općinska služba, svako u okviru svoje nadležnosti.

Član 46.

(Nadležnosti u vezi s nadzorom)

(1) Nadzorom koji provodi Ministarstvo smatra se sljedeće:

a) ispunjenost uvjeta za obavljanje poslova upravitelja;

b) izdavanje / oduzimanje certifikata;

c) davanje stručnih uputstava i objašnjenja za primjenu ovoga zakona;

d) rješavanje o žalbama na donesene upravne akte općinske službe koji se odnose na član 30. ovoga zakona;

e) ostvarivanje drugih prava koja kao nadzorni organ ima u upravnom postupku;

f) predlaganje i poduzimanje radnji koje se odnose na pokretanje prekršajnog postupka i izricanje novčanih kazni licima koja obavljaju poslove upravitelja bez certifikata pribavljenog od Ministarstva.

(2) Nadzorom koji provodi općinska služba smatraju se aktivnosti u vezi s provedbom odredbi članova 15. i 16., stava (1) člana 19., tačke lj) stava (1) člana 22. te člana 23. ovoga zakona.

Odjeljak B. Inspeksijski nadzor, nadležnosti, uvjeti i pravila te pravo na žalbu

Član 47.

(Inspeksijski nadzor)

(1) Inspekcijski nadzor, prema ovom zakonu, nad upraviteljima, prinudnim upraviteljima, predstavnicima etažnih vlasnika i etažnim vlasnicima (u daljnjem tekstu: subjekti nadzora) provodi općinska inspekcija (u daljnjem tekstu: inspekcija).

(2) Inspekcijskim nadzorom osigurava se zakonitost i zaštita javnog i privatnog interesa, kao i preventivno djelovanje u obavljanju obaveza određenih propisima u oblasti upravljanja i održavanja.

(3) Inspekcijski nadzor provodi se preduzimanjem inspekcijskih radnji na utvrđivanju stanja provođenja propisa kod subjekata nadzora, koji su u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužni postupati prema tim propisima, određivanjem upravnih mjera radi sprečavanja i otklanjanja nezakonitosti u provođenju tih propisa i poduzimanjem drugih upravnih mjera i radnji određenih ovim zakonom i zakonom koji uređuje organizovanje i funkcionisanje organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine.

(4) Inspekciju nadležnu za obavljanje inspekcijskoga nadzora iz stava (1) ovoga člana određuju općine svojim propisom o organizovanju uprave i upravnih službi.

Član 48.

(Nadležnosti inspekcije)

U obavljanju inspekcijskoga nadzora nad radom upravitelja inspektori prate:

- a) rad upravitelja, prinudnih upravitelja i privrednih društava koja su održavala zgrade do stupanja na snagu ovoga zakona u zgradama u kojima nije otkupljeno najmanje 51% stanova;
- b) posjeduje li upravitelj urednu evidenciju o etažnim vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža;
- c) je li upravitelj organizovao održavanje ili ima sklopljene ugovore s ovlaštenim pravnim licima (ugovor o održavanju i čišćenju liftova, ugovor o održavanju i čišćenju dimnjaka, ugovor o dezinfekciji, dezinfekciji i deratizaciji i slično);
- d) je li upravitelj sklopio ugovore s etažnim vlasnicima;
- e) izvještava li upravitelj redovno vlasnike o stanju na računu;
- f) je li upravitelj primio zgradu na upravljanje uz zapisnik;
- g) je li komisija za pregled zgrade formirana u skladu s odredbama ovoga zakona;
- h) kvalifikacijsku strukturu zaposlenika kod upravitelja;
- i) vodi li upravitelj odvojeno evidenciju i operativno-finansijsko poslovanje svojih usluga i troškova održavanja zgrada;
- j) je li upravitelj izabran u skladu s članovima 15. i 20. ovoga zakona.

Član 49.

(Pravila obavljanja inspekcijskoga nadzora)

Na opća i posebna ovlaštenja inspektora, postupak inspekcijskoga nadzora te upravne i druge mjere koje inspektor određuje u inspekcijskom pregledu, kao i drugostepeni postupak, primjenjuju se odredbe Zakona o upravnom postupku i zakona koji uređuje organizovanje i funkcionisanje organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Član 50.

(Uvjeti za postavljenje inspektora)

(1) Inspektor je državni službenik i za njegovo konačno postavljenje potrebno je da ispunjava uvjete propisane pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji, a u skladu sa Zakonom.

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

Član 51.

(Pravo na žalbu)

Na rješenje i zaključak inspektora iz člana 47. ovoga zakona donesene u obavljanju inspekcijskoga nadzora može se podnijeti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a o žalbi rješava Ministarstvo.

DIO ČETVRTI – KAZNE NE ODREDBE

Član 52.

(Prekršaji)

Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik, odnosno lice koje raspolaže prostorom u zgradi:

- a) ako koristi zajedničke dijelove zgrade i upravlja zajedničkim dijelovima zgrade protivno njihovoj namjeni i odredbama ovoga zakona;
- b) ako svojim ponašanjem nanosi štetu na zajedničkim dijelovima zgrade;

- c) ako ne dostavi dokaze o vlasništvu upravitelju i predstavniku etažnih vlasnika [stav (3) člana 16. ovoga zakona] i ako o svakoj promjeni vlasništva ne obavijesti upravitelja;
- d) ako za obavljanje radova u svome prostoru, koji dotiču zajedničke dijelove zgrade, prethodno ne dobije saglasnost upravitelja [stav (2) člana 41. ovoga zakona];
- e) ako ne dopusti otklanjanje kvarova koji su nastali u njegovu stanu, a prouzrokuju štetu drugom etažnom vlasniku [stav (1) člana 30. ovoga zakona];
- f) ako ne izabere upravitelja [stav (2) člana 15. ovoga zakona] i predstavnika etažnih vlasnika [stav (3) člana 34. ovoga zakona];
- g) ako potpiše radni nalog upravitelja bez prethodne pisane saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika.

Član 53.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravitelj i prinudni upravitelj:

- a) ako ne obavlja radove i poslove utvrđene članom 13. ovoga zakona iako su etažni vlasnici osigurali sredstva;
- b) ako ne upravlja zgradom u skladu s članom 22. ovoga zakona;
- c) ako ne upozori etažne vlasnike na štete koje mogu nastati ako se ne obave intervencije na pojedinim zajedničkim dijelovima zgrade [stav (2) člana 25. ovoga zakona];
- d) ako ne ažurira stanje na računima etažnih vlasnika [stav (3) člana 32. ovoga zakona];
- e) ako ne vodi evidenciju zgrada u kojima održava zajedničke dijelove i kojima upravlja, prema obrascu koji propisuje ministar [stav (8) člana 18. ovoga zakona];
- f) ako obavlja poslove upravitelja bez certifikata pribavljenog od Ministarstva (član 18. ovoga zakona).

(2) Za prekršaje iz stava (1) ovoga člana kaznit će se i odgovorno lice u pravnom licu, u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 KM.

Član 54.

Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika ako da saglasnost na radni nalog za nenamjensko trošenje sredstava i ako ne postupi u skladu sa stavom (6) člana 35. ovoga zakona.

DIO PETI – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 55.

(Propis o minimalnoj naknadi za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama)

Odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama iz člana 24. ovoga zakona donosi općinsko vijeće.

Član 56.

(Propis o kućnom redu)

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

(2) Odlukom iz stava (1) ovoga člana propisuje se 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, kao i prava i obaveze vlasnika stanova u kolektivnim i individualnim zgradama, nadzor nad provođenjem odluke, kaznene odredbe, prava, obaveze i način rada kućnog savjeta i druga pitanja u skladu s pojedinim članovima ovoga zakona.

Član 57.

(Rok za donošenje podzakonskih i drugih akata)

(1) U roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona ministar će donijeti:

- a) pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja [stav (2) člana 18. ovoga zakona];
- b) uputstvo o izradi obrasca "Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika" [stav (6) člana 34. ovoga zakona];
- c) uputstvo o izradi obrasca "Evidencija upravitelja" [stav (7) člana 18. ovoga zakona];
- d) uputstvo o izradi obrasca "Evidencija zgrada u kojima se održavaju zajednički dijelovi i kojom se upravlja" [stav (9) člana 18. ovoga zakona].

(2) U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga zakona ministar će donijeti:

- a) uputstvo o načinu promjene upravitelja [stav (8) člana 20. ovoga zakona];
- b) uputstvo o izradi obrasca "Godišnji izvještaj o radu upravitelja" [stav (2) člana 22. ovoga zakona].

(3) U roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga zakona nadležni općinski organi će donijeti propis o kućnom redu u stambenim zgradama (član 57. ovoga zakona).

(4) U roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona nadležni općinski organi će donijeti odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama (član 24. ovoga zakona).

(5) U roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga zakona upravitelji će donijeti:

a) proceduru o načinu prijave kvarova, njihovu otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga i načinu naplate usluga [tačka (i) stava (1) člana 22. ovoga zakona];

b) rješenje o imenovanju komisije za pregled zgrada [stav (3) člana 20. ovoga zakona].

Član 58.

(Prestanak važenja ranijih propisa)

(1) Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaje važiti Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Službene novine Srednjobosanskog kantona", broj: 11/2000 i 7/05).

(2) Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaju se primjenjivati svi opći i drugi općinski akti kojima se uređuju odnosi u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama, o uvjetima i načinu izbora upravitelja stambenih zgrada, te o postupku dodjele certifikata i izdavanja certifikata za upravitelje.

Član 59.

(Stupanje na snagu Zakona)

Ovaj zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Srednjobosanskog kantona".

Broj: 01-02-94/14

18. marta 2014.

Travnik

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

Josip Kvasina, s. r.

**