

**Z A K O N**  
**O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADA**  
**I UPRAVLJANJU ZGRADAMA<sup>1</sup>**

**DIO PRVI – OSNOVNE ODREDBE I POJMOVI**

**Članak 1.**

**(Predmet)**

(1) Ovim Zakonom uređuje se održavanje zajedničkih dijelova zgrada te pravo i obveze 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 obveza upravitelja zgrade, u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama.

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

**Članak 2.**

**(Pojam etažni vlasnik)**

Etažni vlasnik je osoba koja je vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži stekla 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 pravne osobe – nositelji prava raspolaganja (tijela uprave, ustanove, gospodarska društva i slično).

**Članak 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 obveze koje proistječu iz tih prava.

**POGLAVLJE I. ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE**

**Odjeljak A. Pojmovi u vezi s održavanjem zgrade**

**Članak 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.

**Članak 5.**

**(Konstruktivni elementi zgrade)**

Konstruktivni elementi zgrade su:

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

**Članak 6.**

**(Zajedničke prostorije zgrade)**

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

---

<sup>1</sup> Objavljen u „Službenim novinama Kantona Središnja Bosna“, broj 5/14 od 9. travnja 2014.

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

#### Članak 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 istočišta). Vodomjer koji 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 revizijskoga okna na izlazu iz zgrade (uključujući revizijsko okno). U zgradama s više ulaza (više revizijskih okana) u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizijskih okana do zaključno s posljednjim revizijskim oknom 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 zapornog 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) instalacija centralnog grijanja – okomita i vodoravna instalacija, s odzračnim ventilima, od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno s ventilom ispred grijnih tijela – za dvocijevne sustave odnosno do zaključno s ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu – za jednocijevne sustave;
- j) instalacija kabela i antenskih sustava, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan;
- k) dimovodna instalacija (instalacija za odvod produkata sagorijevanja), od mjesta sagorijevanja do dimnjaka i dimnjaci te ventilacijski kanali.

#### Članak 8. (Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) dizala za prijevoz ljudi i tereta, s napojnim instalacijama – kabelima;
- b) hidroforska postrojenja, s pratećim instalacijama – uređaj za povećanje tlaka u vodovodnim instalacijama;
- c) protupožarni aparati, hidranti, sa instalacijom i ventilima;
- d) sanitarni uređaji u zajedničkim prostorima;
- e) poštanski sandučići;
- f) crpka za izbacivanje vode iz podruma;
- g) kotlovnica koja nije u vlasništvu javnog poduzeća.

#### Članak 9. (Zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov – crijep, salonit, lim, eternit, šindra i slično;
- b) krovna limarija i limarija pročelja;
- c) pročelje;
- d) stolarija i bravarija pročelja i međukatna stolarija i bravarija (metalna, drvena i ostala);
- e) stolarija i bravarija zajedničkih dijelova zgrade;
- f) požarni prilazi, ljestve i požarna stubišta;
- 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 lođa.

#### Članak 10.

##### **(Povjeravanje održavanja instalacija i njihovih dijelova)**

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

(2) Nije dopušteno u zajedničke prostorije zgrade uvoditi instalacije koje nisu zajedničko vlasništvo etažnih vlasnika (instalacije kabelaške televizije i slično) bez suglasnosti etažnih vlasnika. Instalacije kabelaške televizije u stambenoj zgradi održava operater koji posjeduje dozvolu Regulatorne agencije za komunikacije, sukladno ugovoru potpisanom s etažnim vlasnicima. Ako nema nijednog pretplatnika za svoje usluge u nekoj zgradi, kabelaški operater dužan je vlasništvo nad instalacijom kabelaške televizije u zgradi prenijeti na etažne vlasnike, uz naknadu prema tržišnoj vrijednosti.

(3) Održavanje instalacije iz stavaka (1) i (2) ovoga članka nije sastavni dio zajedničkoga ugovora između upravitelja zgrade i etažnih vlasnika.

#### Članak 11.

##### **(Pravo uporabe zajedničkih dijelova zgrade)**

(1) Sukladno Zakonu o svojini na dijelovima zgrade, etažni vlasnici imaju zajedničko – nesmetano pravo uporabe zajedničkih dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini (sukladno članku 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 uporabe toga dijela zgrade u kojem se ti posebni dijelovi nalaze.

#### Članak 12.

##### **(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade)**

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade obuhvaća redovito održavanje i velike popravke. Zajednički dijelovi, prostor, oprema, uređaji i instalacije u zgradama održavaju se na osnovi važećih zakonskih i podzakonskih akata za navedenu oblast.

#### Članak 13.

##### **(Financiranje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade)**

(1) Redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrada financira se iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja osiguraju etažni vlasnici, a obuhvaća sljedeće poslove:

- a) deratizaciju sukladno programu Kantona Središnja Bosna (u daljnjem tekstu: Kanton), dezinfekciju, prema potrebi, i dezinsekciju, prema potrebi;
- b) redovito mjesečno održavanje i servisiranje dizala;
- c) uklanjanje ledenica, snijega i leda sa streha i krovova;
- d) uklanjanje svih visećih predmeta s pročelja i krovova 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) nabavu sitnog potrošnog materijala (žarulja i sredstava za čišćenje prostora);
- i) čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija;
- j) čišćenje i ispitivanje sigurnosti dimnjaka, redovito (tijekom sezone grijanja) i generalno (izvan sezone);
- k) redoviti godišnji tehnički pregledi dizala;
- l) redovito servisiranje protupožarnih instalacija i opreme;
- lj) redoviti pregled, ispitivanje i popravak gromobranskih instalacija;
- m) redovito servisiranje hidroforskih postrojenja;
- n) redovito servisiranje uređaja za prepumpavanje;
- nj) redoviti pregled uređaja prisilne ventilacije;
- o) redoviti pregledi kabelaških i antenskih instalacija;
- p) popravak vodovodne instalacije;
- r) popravak kanalizacije;
- s) popravak elektroinstalacije;

- š) popravak instalacija centralnoga grijanja;
  - t) popravak krova;
  - u) popravak limarije;
  - v) popravak dimnjaka;
  - z) popravak pročelja;
  - 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 kabelskih instalacija;
  - ff) popravak hidrofora;
  - gg) popravak prepumpnih uređaja;
  - hh) popravak uređaja prisilne ventilacije;
  - ii) popravak poštanskih sandučića;
  - jj) nabavu dijelova za male popravke;
  - kk) održavanje čistoće oko zgrada na površinama koje nisu javne;
  - ll) uklanjanje snijega i s krovova u slučaju obilnih snježnih oborina;
  - lj) izdvajanje sredstava za plaćanje povjerenstva za pregled zgrade;
  - mm) izdvajanje sredstava za osiguranje od odgovornosti i za osiguranje 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-regulacijskoga seta do potrošača i sustava za opskrbu zrakom;
  - pp) redovitu godišnju kontrolu instalacija centralnoga grijanja u stambenim zgradama (hladnu probu) u sklopu kontrole primarne mreže koju obavlja isporučitelj toplinske energije;
  - rr) ispitivanje sigurnosti dimovodnih instalacija.
- (2) Ako se radi o kvarovima i oštećenjima na zajedničkim dijelovima zgrade koji onemogućavaju normalnu uporabu stana, poslovnoga prostora ili garaže (opskrba vodom, plinom i električnom energijom, curenje iz kanalizacijskih i vodovodnih instalacija te curenje s krova i sl.), 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 određenim pravnim osobama na održavanje jesu:
- a) redoviti pregled, servisiranje i popravak plinske instalacije, od zapornoga ventila na ulazu u zgradu do mjerno-regulacijskoga seta, uključujući i set;
  - b) servisiranje i održavanje instalacija kableske televizije.

#### Članak 14. (Veliki popravci)

Veliki popravci na zgradama koji 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 i gotovine), jesu:

- a) Veliki popravci nosive konstrukcije zgrade:
  - 1) temelja,
  - 2) nosivih zidova i stupova,
  - 3) međukatne konstrukcije,
  - 4) kosih krovova – krovne konstrukcije,
  - 5) ravnih krovova – konstrukcije;
- b) Veliki popravci koji zahtijevaju obrtničke radove:
  - 1) zamjena vanjske stolarije,
  - 2) zamjena pročelja – bojenje zgrade katnosti do pet etaža – jedanput u pet godina, zgrade katnosti od pet do 10 etaža – jedanput u 10 godina, zgrade katnosti 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) Veliki popravci te zamjena instalacija i uređaja:
  - 1) zamjena kanalizacijskih instalacija – rekonstrukcija,
  - 2) zamjena vodovodnih instalacija – rekonstrukcija,
  - 3) veliki popravci ili zamjena hidroforskih postrojenja,
  - 4) veliki popravci dizala,

- 5) zamjena usponskih vodova elektroinstalacija,
- 6) zamjena telefonskih instalacija – rekonstrukcija,
- 7) zamjena kabelskih distribucijskih sustava i zajedničkih antenskih sustava,
- 8) zamjena ili veći popravak električnih brava i interfonске instalacije – rekonstrukcija,
- 9) zamjena instalacija centralnoga grijanja – rekonstrukcija,
- 10) zamjena plinske instalacije;

d) Hitna intervencija je poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica u slučaju:

- 1) kvara na plinskim instalacijama,
- 2) kvara na sustavu centralnoga grijanja i toplovodnom sustavu,
- 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 pročelju i krovu,
- 8) postojanja opasnosti za ljudske živote i za ostale dijelove zgrade,
- 9) intervencije poslije elementarnih nepogoda.

## **Odjeljak B. Upravljanje zgradama**

### **Članak 15.**

#### **(Organiziranje upravljanja zgradom)**

(1) Upravitelja zgrade bira svaka zgrada koja ima dva etažna vlasnika i više etažnih vlasnika i u kojoj je, na osnovi propisa iz članka 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 obuhvaća sve radove iz članaka 12., 13., 14. ovoga Zakona, mora organizirati vlasnik zgrade ili izabrati upravitelja zgrade koji posjeduje certifikat, u roku od tri mjeseca od stupanja na snagu ovoga Zakona te o načinu organiziranja 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 kombiniranog 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 organizirati održavanje zgrade koje obuhvaća sve radove iz članaka 12., 13. i 14. ovoga Zakona ili izabrati upravitelja zgrade koji posjeduje certifikat, u roku od tri mjeseca od dana dobivanja uporabne dozvole, te o načinu organiziranja održavanja obavijestiti općinsku službu u roku od 30 dana.

(4) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je izabrati upravitelja zgrade koji posjeduje certifikat, u roku od tri mjeseca od dana dobivanja uporabne dozvole.

(5) Presliku uporabne dozvole za novoizgrađenu zgradu tijela za poslove gradnje dužna su općinskoj službi dostaviti u roku od 30 dana od dana izdavanja uporabne dozvole.

(6) Za zgrade koje čine jednu građevinsku cjelinu etažni vlasnici dužni su odabrati jednog upravitelja.

### **Članak 16.**

#### **(Odnosi etažnih vlasnika i upravitelja zgrade)**

(1) Zapisnik o izboru ili zamjeni upravitelja zgrade etažni vlasnici dužni su dostaviti općinskoj službi i izabranom upravitelju zgrade u roku od osam dana od dana izbora.

(2) Etažni vlasnici dužni su upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika predložiti dokaz o vlasništvu (kupoprodajni ugovor ili zemljišnoknjižni izvadak ili izvadak iz knjige položenih ugovora ili pravomoćno rješenje mjerodavnog suda ili općine) ili dokaz na osnovi kojeg će se evidentirati njihovo pravo vlasništva.

(3) O svakoj promjeni vlasništva etažni vlasnici dužni su osobno ili preko predstavnika etažnih vlasnika obavijestiti upravitelja zgrade u roku od 30 dana.

## **POGLAVLJE II. UVJETI ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA ZGRADE**

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

#### **Članak 17.**

##### **(Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja zgrade)**

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici povjeravaju fizičkoj ili pravnoj osobi koja je registrirana za te poslove, a koja udovoljava uvjetima propisanim člankom 18. ovoga Zakona.

#### Članak 18.

##### **(Izdavanje certifikata upravitelj zgrada)**

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

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

(3) Pravilnikom iz stavka (2) ovoga članka propisuju se:

a) uvjeti kojima mora udovoljiti upravitelj iz članka 17. ovoga Zakona da bi mogao obavljati poslove upravitelja zgrade;

b) dokumentacija za dobivanje certifikata;

c) uvjeti pod kojima se gubi certifikat upravitelja zgrade;

d) postupak dodjele certifikata;

e) obveze postojećih upravitelja zgrada;

f) postupak izbora prisilnih upravitelja zgrade;

g) postupak određivanja prisilnog upravitelja za pojedine zgrade.

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

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

(6) Evidenciju upravitelja zgrada dužno je voditi Ministarstvo.

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

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

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

#### Članak 19.

##### **(Prestanak rada upravitelja zgrade)**

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

a) ako ne udovoljava uvjetima propisanim člankom 20. Zakona i pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrade;

b) ako nije postupio sukladno članku 22. 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 razdoblju obavljanja poslova upravitelja zgrade kažnjavan za prekršaje;

e) ako tijekom godine tri puta nije otklonio uočene nedostatke iz članka 20. Zakona.

(2) Rješenje iz stavka (1) ovoga članka konačno je i na njega ne može se podnijeti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u Kantonalnom sudu u Novom Travniku, 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 prisilni upravitelj, s liste certificiranih upravitelja zgrada.

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

## **Odjeljak B. Obveze upravitelja zgrade, način upravljanja zgradama i prisilni upravitelj zgrade**

#### Članak 20.

##### **(Obveze upravitelja zgrade)**

(1) Izabrani upravitelj zgrade sastavlja 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 članka 35. ovoga Zakona obvezuje sve ostale vlasnike.

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

(4) Zadatak povjerenstva iz stavka (3) ovoga članka je pregledati sve zajedničke dijelove zgrade i procijeniti njihovo stanje, s gledišta održavanja i upravljanja, te o tome i o stanju zgrade sastaviti zapisnik.

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

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

(7) Ako iz bilo kojih razloga dođe do promjene upravitelja zgrade (odlukom etažnih vlasnika, prestankom rada gospodarskoga društva, gubljenjem certifikata, odlukom upravitelja i sl.) promjena će se obaviti sukladno nalogu o načinu promjene upravitelja zgrade, koji će donijeti ministar.

(8) Nalogom iz stavka (7) ovoga članka propisuje se način promjene upravitelja zgrade, postupak primopredaje objekta, zapisnik o stanju zgrade, zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade te obveze etažnih vlasnika i upravitelja zgrade u prijelaznom razdoblju.

#### Članak 21.

##### **(Instalacije centralnoga grijanja)**

Upravitelju zgrade nije dopušteno ispuštati vodu iz instalacije centralnoga grijanja u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti pravne osobe mjerodavne za proizvodnju i distribuciju toplinske energije.

#### Članak 22.

##### **(Način upravljanja zgradom)**

(1) Upravljanje zgradom obuhvaća:

a) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i vlasnicima stanova te o poslovnim prostorima, garažama te zajedničkim dijelovima zgrade;

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

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

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

e) izradu prijedloga godišnjega plana redovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade za sljedeću godinu i dostava prijedloga plana predstavniku etažnih vlasnika na suglasnost, najkasnije do kraja tekuće godine;

f) izradu godišnjeg izvješća o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i dostava izvješća predstavniku etažnih vlasnika na ovjeru;

g) organiziranje realiziranja prihvaćenih godišnjih planova održavanja;

h) pružanje svih informacija predstavnicima etažnih vlasnika i mjerodavnim tijelima, uključujući cjenik 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 usklađivanje procedura s ovlaštenim predstavnicima etažnih vlasnika i rad sukladno procedurama;

j) ugovaranje izvođenja radova redovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade;

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

l) koordinaciju s mjerodavnim tijelima i predstavnicima etažnih vlasnika u zgradi;

lj) dostavu općinskoj službi obrasca Godišnje izvješće o radu upravitelja zgrade;

m) davanje suglasnosti javnim poduzećima i drugim gospodarskim društvima za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade;

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

(2) Obrasce iz točke lj) stavka (1) ovoga članka propisuje ministar posebnim nalogom.

(3) Sve poslove navedene u stavku (1) ovoga članka upravitelj zgrade obavljat će u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, a sukladno međusobnim odnosima, pravima i obvezama definiranim zajedničkim ugovorom.

(4) Prijedlog godišnjega plana iz točke e) i prijedlog godišnjeg izvješća iz točke f) stavka (1) ovoga članka prisilni upravitelj zgrade dužan je postaviti na dva mjesta u svakom ulazu u propisanom roku, zajedno s obavijesti o tome u kojem se roku i na koji način mogu dati primjedbe, sugestije i prijedlozi.

(5) Ako upravitelj zgrade za poslove održavanja angažira podizvođača, račun upravitelja prema etažnim vlasnicima mora biti isti kao račun podizvođača prema upravitelju za poslove redovitog održavanja i hitnih popravaka.

(6) Upravitelj zgrade dužan je uskladiti plaćanje na osnovi stvarnih obveza utvrđenih ovim Zakonom, obligacijskim odnosima i ostalim važećim propisima, poštujući redoslijed nastanka troškova.

(7) Sve poslove koji su navedeni u ovom članku upravitelj zgrade financirat će iz naknade za upravljanje koja je propisana člankom 27. ovoga Zakona.

(8) Pri sklapanju ugovora između upravitelja zgrade kao davatelja usluge i korisnika usluge može se urediti plaćanje zajedničkih komunalnih usluga koje nisu mjerljive.

#### Članak 23.

##### **(Prisilni upravitelj zgrade)**

(1) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade uvodi se prisilna uprava, a prisilnog upravitelja zgrade određuje općinski načelnik na prijedlog općinske službe, sukladno pravilniku iz članka 18. ovoga Zakona, s liste certificiranih upravitelja zgrada.

(2) Prisilna uprava zgradom traje sve dok vlasnici ne odaberu upravitelja zgrade sukladno člancima 15. i 20. ovoga Zakona.

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

(4) Obveza prisilnog upravitelja zgrade je održavati zajedničke dijelove zgrade i upravljati zajedničkim dijelovima zgrade sukladno odredbama članka 13. i 22. ovoga Zakona [osim odredaba točke b) stavka (1) članka 22. ovoga Zakona], kao i s drugim odredbama ovoga Zakona.

#### **Odjeljak C. Naknade za redovito održavanje zgrade, prava i obveze, plaćanja, naknade za socijalne kategorije i podnošenje tužbi**

#### Članak 24.

##### **(Naknade za redovito održavanje)**

(1) Iznos naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama na inicijativu općinske službe, a prema prijedlogu općinskoga načelnika, svojim propisom utvrđuje općinsko vijeće, s tim da iznos novčane naknade za stambene zgrade bez hidrofleksa (pumpne stanice) i dizala ne može biti veći od 0,22 KM/m<sup>2</sup> korisne stambene površine, za stambene zgrade s hidrofleksom i dizalom iznos naknade ne može biti veći od 0,25 KM/m<sup>2</sup> korisne stambene površine, a za poslovne objekte iznos naknade ne može biti veći od 0,33 KM/m<sup>2</sup>.

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

(3) Korisnik stana, poslovnoga prostora i garaže koji ih nije otkupio ili se koristi stanom, poslovnim prostorom i garažom na osnovi zakupa ili na drugoj osnovi, obavezan je plaćati propisani iznos naknade po 1 m<sup>2</sup> korisne površine etažnom vlasniku sukladno Zakonu o obligacijskim odnosima.

#### Članak 25.

##### **(Prava i obveze u vezi s održavanjem)**

(1) Etažni vlasnik nositelj prava raspolaganja iz članka 2. ovoga Zakona može svoja prava i obveze na osnovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom prenijeti na korisnika stana, poslovnoga prostora i garaže.

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

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

(4) Zgradom u kojoj stanovi nisu otkupljeni u postotku većem od 50 % upravlja pravni subjekt koji je održavao zgradu do stupanja na snagu ovoga Zakona, ili gospodarsko društvo koje posjeduje certifikat koji je izdalo Ministarstvo.

(5) Pravni subjekt iz stavka (1) ovoga članka upravlja zgradom sukladno članku 22. ovoga Zakona.

#### Članak 26.

##### **(Plaćanja na račun upravitelja zgrade)**

(1) Za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade svaki etažni vlasnik plaća propisani iznos po 1 m<sup>2</sup> korisne površine na zajednički račun upravitelja zgrade, primjereno potpisanom ugovoru, a nakon ispostave računa.

(2) Ako se prikupljena sredstva ne utroše tijekom godine, prenose se za redovito održavanje ili veće popravke u sljedeću godinu.

#### Članak 27.

##### **(Naknada za upravljanje zgradom)**

Naknada za upravljanje zgradom iz točke c) stavka (1) članka 22. ovoga Zakona određuje se u iznosu do 10 % cijene naknade utvrđene propisom iz članka 24. ovoga Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom tijekom jednoga mjeseca.

#### Članak 28.



### **(Veći zahvati i hitne intervencije)**

(1) Vrsta i opseg radova iz članka 14. ovoga Zakona koji zahtijevaju veće zahvate planiraju se dogovorno s etažnim vlasnicima, a sredstva se osigurava proporcionalno – prema dijelu vlasništva nad zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Za radove redovitoga održavanja – većega opsega i za velike popravke etažni vlasnici i upravitelj zgrade sklopit će posebno ugovor kojim će se urediti međusobne obveze i prava u vezi s tim radovima (usluge upravitelja zgrade, izbor projektanta, izbor izvođača, izbor nadzora, cijene, rokovi i sl.).

(3) Općine na području Kantona dužne su u svom proračunu za svaku godinu planirati sredstva za obavljanje hitnih intervencija na zgradama iz točke d) stavka (1) članka 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 urediti način izvođenja hitnih intervencija na zgradama.

### **Članak 29.**

#### **(Naknada za socijalnu kategoriju)**

(1) Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za korisnika stana koji je mjerodavno općinsko tijelo namijenilo za rješavanje stambenih potreba socijalne kategorije stanovništva, upravitelju zgrade uplaćuje tijelo mjerodavno za socijalnu politiku, raseljene osobe i izbjeglice.

(2) U općinskom proračunu planiraju se sredstva koja se koriste za isplatu naknade iz stavka (1) ovoga članka.

### **Članak 30.**

#### **(Prisilno izvođenje radova i otklanjanje kvarova)**

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

(2) U slučaju nemogućnosti ulaska u stan s rješenjem mjerodavne službe iz stavka (1) ovoga članka, rješenje se izvršava prema pravilima prisilnog izvršenja rješenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.

### **Članak 31.**

#### **(Čuvanje uređaja i opreme)**

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

### **Članak 32.**

#### **(Obveza plaćanja naknada za održavanje zgrade i upravljanje zgradom)**

(1) Etažni vlasnici obvezni su 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 i o raspolaganju sredstvima naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a sredstvima se raspolaže uz potpise ovlaštenog predstavnika etažnih vlasnika i ovlaštene osobe upravitelja.

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

(4) Korisnici stanova, poslovnih prostora i garaža iz članka 24. ovoga Zakona obvezni su naknadu plaćati na račun upravitelja do kraja mjeseca za prethodni mjesec, ako zakonom nije drugačije uređeno.

### **Članak 33.**

#### **(Podnošenje tužbi)**

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

(2) Upravitelj zgrade dužan je 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**

#### Članak 34.

##### (Međuvlasnički ugovor)

- (1) Međusobni odnosi te prava i obveze etažnih vlasnika u zgradi uređuju se međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Sukladno ovom Zakonu i međuvlasničkom ugovoru, etažni vlasnici na skupu odlučuju o poslovima redovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom.
- (3) Etažni vlasnici dužni su izabrati predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika sukladno ovom Zakonu, 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 zgrade.
- (5) Na skupu etažnih vlasnika mora se voditi zapisnik koji potpisuje zapisničar i predstavnik etažnih vlasnika.
- (6) Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika vodi se sukladno obrascu Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, koji će propisati ministar, posebnim naptkom.
- (7) Etažni vlasnici dužni su predočiti predstavniku etažnih vlasnika svu dokumentaciju koju propisuje ovaj Zakon i zapisnik iz stavka (6) ovoga članka.
- (8) Ako do stupanja na snagu ovoga Zakona nisu izrađene evidencije etažnih vlasnika, etažni vlasnici dužni su dostaviti predstavniku dokaze o vlasništvu sukladno članku 16. ovoga Zakona u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### Članak 35.

##### (Odluke skupa etažnih vlasnika)

- (1) Sukladno međuvlasničkom ugovoru, etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju:
  - a) o godišnjem planu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
  - b) o godišnjem planu velikih popravaka;
  - c) o planu prihoda i rashoda zgrade;
  - d) o godišnjem izvješću o upravljanju zgradom i održavanju zgrade;
  - e) o izboru i reizboru predstavnika za suradnju s upraviteljem zgrade (u daljnjem tekstu: predstavnik etažnih vlasnika);
  - f) o izboru gospodarskoga društva koje će biti upravitelj zajedničkih dijelova zgrade;
  - g) o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija;
  - h) o pretvaranju zajedničkih prostorija u stan odnosno u poslovni prostor;
  - i) o ovlasti predstavniku etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor s upraviteljem zgrade;
  - j) o izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika;
  - k) o osnivanju kućnog savjeta i njegovim ovlastima;
  - l) o ostalim pitanjima koje predloži kućni savjet, predstavnik etažnih vlasnika ili skup etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu ima 1/3 korisne površine zgrade.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika za više ulaza ili zgrada može biti fizička ili pravna osoba koju biraju etažni vlasnici na skupu.
- (3) Odluka se smatra punopravnom ako se za nju očituju etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50 % korisne površine.
- (4) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu sukladno međuvlasničkom ugovoru, najviše do 10 % cijene naknade utvrđene propisom iz članka 24. ovoga Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom tijekom jednoga 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 uređeno, obveze predstavnika etažnih vlasnika su:
  - a) kontroliranje stanja na računu etažnih vlasnika, redovitog i namjenskog trošenja sredstava;
  - b) praćenje promjene etažnih vlasnika i izvješćivanje o tome upravitelja zgrade;
  - c) dogovaranje s upraviteljem zgrade poslova održavanja sukladno usuglašenim procedurama;
  - d) davanje suglasnosti na radne naloge upravitelja zgrade i kontroliranje njihovog izvršenja;
  - e) podnošenje izvješća o svome radu skupu etažnih vlasnika;
  - f) kontroliranje provođenja godišnjeg plana održavanja;
  - g) pružanje usluga komunalnom poduzeću u vezi s naplatom komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ako sklopi ugovor s komunalnim poduzećem;
  - h) sazivanje skupa etažnih vlasnika;
  - i) organiziranje prihvaćanja godišnjega plana održavanja zgrade i skrbljenje o njegovoj realizaciji;
  - j) sklapanje ugovora ili predlaganje upravitelju zgrade da uime i za račun zgrade kao zakupodavac sklopi ugovor;
  - k) dostava upravitelju zgrade preslika dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja u evidenciju;

l) redovito obavještanje upravitelja zgrade o svim promjenama etažnih vlasnika i predstavnika etažnih vlasnika;

lj) obavještanje upravitelja zgrade o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija;

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

#### Članak 36.

##### **(Održavanje skupa etažnih vlasnika)**

(1) Skup etažnih vlasnika održava se po potrebi, a najmanje jednom godišnje u razdoblju siječanj – ožujak i na njemu se prihvaća godišnje izvješće 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 stavka (1) ovoga članka, smatrat će se da su materijali koje je dostavio upravitelj zgrade prihvaćeni.

#### Članak 37.

##### **(Odluke sa skupa etažnih vlasnika)**

(1) Odluka sa skupa etažnih vlasnika smatra se punopravnom ako se za nju očituju 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 suglasnost etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa, na obrascu zapisnika koji je propisan člankom 34. ovoga Zakona. U tom slučaju, u zapisnik mora biti upisan tekst odluke prije potpisivanja etažnih vlasnika.

(3) Ako je odluka donesena sukladno stavku (2) ovoga članka, 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 sukladno stavku (2) ovoga članka obvezujuća je za sve etažne vlasnike u zgradi.

(5) Ako je odluka donesena sukladno stavku (2) ovoga članka, predstavnik etažnih vlasnika dužan ju je izvjesiti na vidno mjesto u zgradi.

#### Članak 38.

##### **(Suglasnost etažnih vlasnika pri donošenju odluka)**

(1) Za donošenje odluka čiji sadržaj ne obuhvaća poslove redovitog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, kao što je promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade te veliki popravci zajedničkih dijelova i uređaja koji povećavaju vrijednost zgrade, potrebna je suglasnost etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju više od 2/3 ukupne korisne površine zgrade.

(2) Odluke iz stavka (1) ovoga članka obvezujuće su za sve etažne vlasnike.

#### Članak 39.

##### **(Obveza snošenja zajedničkih troškova)**

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

(2) Zajednički troškovi iz stavka (1) ovoga članka troškovi su i financijska 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**

#### Članak 40.

##### **(Međusobni odnosi etažnih vlasnika stana)**

(1) U okviru međusobnih odnosa svaki etažni vlasnik stana dužan je 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 obavezan je dopustiti ulazak zaposlenicima javnog poduzeća u zajedničke dijelove zgrade radi otklanjanja kvarova na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj mjerodavnosti.

(3) Suglasnost iz stavka (2) ovoga članka može dati upravitelj zgrade.

(4) Ako obavlja popravke koji dovode do prekida neke od komunalnih usluga, javno poduzeće i upravitelj zgrade dužni su 24 sata ranije obavijestiti etažne vlasnike, osim u hitnim slučajevima. Pisanu obavijest postavlja se na oglasnu ploču ili na neko drugo vidno mjesto u zgradi.

#### Članak 41.

### **(Obavljanje popravaka 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 zajedničke dijelove i uređaje zgrade i ostale stanove ili umanjuje vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ostalih stanova u zgradi, a uz primjenu važećih propisa.

(2) Ako etažni vlasnik ili druga pravna i fizička osoba izvodi radove koji na bilo koji način dotiču zajedničke dijelove i uređaje zgrade, dužan je pribaviti prethodnu suglasnost upravitelja zgrade.

(3) Općine na području Kantona obvezne su dostaviti upravitelju zgrade zapisnik o tehničkom prijmu svih radova koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade, u roku od 15 dana od dana obavljenog tehničkog prijma.

### Članak 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 popravka.

### Članak 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 osobama i njihovim stvarima.

(2) Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade obuhvaća 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 izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi i instalacija centralnoga grijanja) i osiguranje od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim osobama i njihovim stvarima (uključujući i pad snijega, ledenica i dijelova zgrade).

### Članak 44.

#### **(Posebna izdvajanja za izvanredne troškove održavanja)**

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

## DIO TREĆI

## **POGLAVLJE I. NADZOR NAD IZVRŠENJEM OBVEZA IZ ZAKONA I MJERODAVNOSTI U VEZI S NADZOROM**

### **Odjeljak A. Nadzor i mjerodavnosti**

### Članak 45.

#### **(Nadzor nad izvršenjem obveza iz Zakona)**

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

### Članak 46.

#### **(Mjerodavnosti u vezi s nadzorom)**

(1) Nadzorom koji provodi Ministarstvo smatra se sljedeće:

a) udovoljenost uvjetima za obavljanje poslova upravitelja;

b) izdavanje/oduzimanje certifikata;

c) davanje stručnih uputa i objašnjenja za primjenu ovoga Zakona;

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

e) ostvarivanje ostalih prava koja ima u upravnom postupku kao nadzorno tijelo;

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

(2) Nadzorom koji provodi općinska služba smatraju se aktivnosti u vezi s provedbom odredbi iz članaka 15. i 16. te stavka (1) članka 19., točke lj) stavka (1) članka 22. i članka 23. ovoga Zakona.

### **Odjeljak B. Inspeksijski nadzor, mjerodavnosti, uvjeti i pravila te pravo na žalbu**

### Članak 47.

#### **(Inspeksijski nadzor)**

(1) Inspekcijski nadzor, prema ovom Zakonu, nad upraviteljima zgrada, prisilnim upraviteljima zgrada, 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 izvršavanju obveza određenih propisima u oblasti upravljanja i održavanja.

(3) Inspekcijski nadzor provodi se poduzimanjem inspekcijskih radnji na utvrđivanju stanja u provedbi propisa kod subjekata nadzora, koji su u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužni postupati prema tim propisima, određivanjem upravnih mjera radi sprječavanja i otklanjanja nezakonitosti u provedbi tih propisa i poduzimanjem drugih upravnih mjera i radnji određenih ovim Zakonom i zakonom koji uređuje ustroj i funkcioniranje tijela uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine.

(4) Mjerodavnu inspekciju za obavljanje inspekcijskoga nadzora iz stavka (1) ovoga članka određuju općine svojim propisom o ustroju uprave i upravnih službi.

#### Članak 48.

##### **(Mjerodavnosti inspekcije)**

U obavljanju inspekcijskoga nadzora nad radom upravitelja zgrade inspektori prate:

a) rad upravitelja zgrada, prisilnih upravitelja zgrada i gospodarskih društava koja su održavala zgrade do stupanja na snagu ovoga Zakona u zgradama u kojima nije otkupljeno najmanje 51 % stanova;

b) posjeduje li upravitelj zgrade urednu evidenciju o etažnim vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža;

c) je li upravitelj zgrade organizirao održavanje zajedničkih dijelova zgrade ili ima sklopljene ugovore s ovlaštenim pravnim osobama (ugovor o održavanju i čišćenju dizala, ugovor o održavanju i čišćenju dimnjaka, ugovor o dezinfekciji, dezinfekciji i deratizaciji i sl.);

d) je li upravitelj zgrade sklopio ugovore s etažnim vlasnicima;

e) izvješćuje li upravitelj zgrade redovito vlasnike o stanju na računu;

f) je li upravitelj zgrade primio kroz zapisnik zgradu na upravljanje;

g) je li povjerenstvo za pregled zgrade osnovano sukladno odredbama ovoga Zakona;

h) kvalifikacijsku strukturu zaposlenika kod upravitelja zgrada;

i) vodi li upravitelj zgrade odvojeno evidenciju i operativno-financijsko poslovanje svojih usluga i troškova održavanja zgrada;

j) je li upravitelj zgrade izabran sukladno člancima 15. i 20. ovoga Zakona.

#### Članak 49.

##### **(Pravila obavljanja inspekcijskoga nadzora)**

Na opće i posebne ovlasti inspektora, postupak inspekcijskoga nadzora, upravne i druge mjere koje inspektor određuje u inspekcijskome pregledu te drugostupanjski postupak primjenjuju se odredbe Zakona o upravnom postupku i zakona koji uređuje ustroj i funkcioniranje tijela uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine.

#### Članak 50.

##### **(Uvjeti za postavljenje inspektora)**

(1) Inspektor je državni službenik i za njegovo konačno postavljenje potrebno je da udovoljava uvjetima propisanim pravilnikom o unutarnjem ustroju, a sukladno Zakonu.

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

#### Članak 51.

##### **(Pravo na žalbu)**

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

### DIO ČETVRTI – KAZNE NE ODREDBE

#### Članak 52.

##### **(Prekršaji)**

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

a) ako se koristi 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 zgrade i predstavniku etažnih vlasnika [stavak (3) članka 16. ovoga Zakona], i ako o svakoj promjeni vlasništva ne obavijesti upravitelja zgrade;
- d) ako za izvođenje radova u svome prostoru, a koji dotiču zajedničke dijelove zgrade, prethodno ne dobije suglasnost upravitelja zgrade [stavak (2) članka 41. ovoga Zakona];
- e) ako ne dopusti otklanjanje kvarova koji su nastali u njegovu stanu, a prouzrokuju štetu drugom etažnom vlasniku [stavak (1) članka 30. ovoga Zakona];
- f) ako ne izabere upravitelja zgrade [stavak (2) članka 15. ovoga Zakona] i predstavnika etažnih vlasnika [stavak (3) članka 34. ovoga Zakona];
- g) ako potpiše radni nalog upravitelja zgrade bez prethodne pisane suglasnosti predstavnika etažnih vlasnika.

#### Članak 53.

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

- a) ako ne izvodi radove i poslove utvrđene člankom 13. ovoga Zakona iako su etažni vlasnici osigurali sredstva;
- b) ako ne upravlja zgradom sukladno članku 22. ovoga Zakona;
- c) ako ne upozori etažne vlasnike na štete koje mogu nastati ako se ne izvedu intervencije na pojedinim zajedničkim dijelovima zgrade [stavak (2) članka 25. ovoga Zakona];
- d) ako ne ažurira stanje na računima etažnih vlasnika [stavak (3) članka 32. ovoga Zakona];
- e) ako ne vodi evidenciju zgrada čije zajedničke dijelove održava i kojima upravlja, prema obrascu koji propisuje ministar [stavak (8) članka 18. ovoga Zakona];
- f) ako obavlja poslove upravitelja zgrade bez certifikata pribavljenog od Ministarstva (članak 18. ovoga Zakona).

(2) Za prekršaje iz stavka (1) ovoga članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi, u iznosu od 1.000,00 do 2.000,00 KM.

#### Članak 54.

Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika ako da suglasnost na radni nalog za nenamjensko trošenje sredstava i ako ne postupi sukladno stavku (6) članka 35. ovoga Zakona.

### DIO PETI – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 55.

##### **(Propis o minimalnoj naknadi za održavanje zgrada)**

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

#### Članak 56.

##### **(Propis o kućnom redu)**

(1) Mjerodavna općinska tijela donijet će odnosno uskladiti postojeće odluke o kućnom redu u stambenim zgradama.

(2) Odlukom iz stavka (1) ovoga članka propisuje se način uporabe stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama te zemljišta koje služi redovitoj uporabi kolektivnih i individualnih zgrada na području Kantona, prava i obveze vlasnika stanova u kolektivnim i individualnim zgradama, nadzor nad provedbom tih odluka, kaznene odredbe, prava, obveze i način rada kućnoga savjeta i druga pitanja sukladno pojedinim člancima ovoga Zakona.

#### Članak 57.

##### **(Rok za donošenje podzakonskih i ostalih 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 zgrada [stavak (2) članka 18. ovoga Zakona];
- b) napatuk o izradi obrasca Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika [stavak (6) članka 34. ovoga Zakona];
- c) napatuk o izradi obrasca Evidencija upravitelja zgrada [stavak (7) članka 18. ovoga Zakona];
- d) napatuk o izradi obrasca Evidencija zgrada u kojima se održavaju zajednički dijelovi i kojima se upravlja [stavak (9) članka 18. ovoga Zakona].

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

- a) napatuk o načinu promjene upravitelja zgrade [stavak (8) članka 20. ovoga Zakona];

b) naputak o izradi obrasca Godišnje izvješće o radu upravitelja zgrade [stavak (2) članka 22. ovoga Zakona].

(3) U roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona mjerodavna općinska tijela donijet će propis o kućnome redu u stambenim zgradama (članak 57. ovoga Zakona).

(4) U roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona mjerodavna općinska tijela donijet će odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama (članak 24. ovoga Zakona).

(5) U roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona upravitelji zgrada donijet će:

a) proceduru načina prijave kvarova, njihovu otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga i načinu naplate usluga [točka i) stavka (1) članka 22. ovoga Zakona];

b) rješenje o imenovanju povjerenstva za pregled zgrada [stavak (3) članka 20. ovoga Zakona].

#### Članak 58.

##### **(Prestanak važenja ranijih propisa)**

(1) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o uporabi i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (Službene novine Županije Središnja Bosna, broj 11/2000; Službene novine Kantona Središnja Bosna, broj 7/05).

(2) Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaju se primjenjivati svi opći i ostali općinski akti kojima se uređuju odnosi u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama te uvjeti i način izbora upravitelja stambenih zgrada, postupak dodjele certifikata i izdavanja certifikata upravitelja zgrada.

#### Članak 59.

##### **(Stupanje na snagu Zakona)**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Kantona Središnja Bosna.

Broj: 01-02- 94/14

18. ožujka 2014.

Travnik

PREDSJEDATELJ SABORA

Josip Kvasina, v. r.