ZAKON O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE ("Sl. novine Kantona Sarajevo", br. 19/2017 i 17/2018 - ispr.)

ZAKON O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

("Sl. novine Kantona Sarajevo", br. 19/2017 i 17/2018 - ispr.)

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Član 1

(Predmet)

(1) Ovim zakonom utvrđuju se zajednički dijelovi zgrade, uzajam- ni odnosi etažnih vlasnika, obaveza održavanja posebnog dijela zgrade, upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, odlučivanje etažnih vlasnika, obaveze javnih preduzeća, Grada Sarajeva (u daljem tekstu: Grad), općina, vlasnika novoizgrađenih zgrada, investitora i drugih lica u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, nadzor nad primjenom ovog zakona i kaznene odredbe.

(2) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Član 2

(Definicija pojmova korištenih u zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom zakonu imaju slijedeće značenje:

a) etažno vlasništvo je pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koje proizilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim

suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno s njim prenijeti ili opteretiti,

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

c) etažni vlasnik je fizičko lice koje je vlasništvo na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji steklo po odredbama Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13 i 100/13), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije BiH", br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova ("Službene novine Federacije BiH", br. 28/05 i 2/08), na osnovu kupoprodajnog ugovo- ra, ugovora o poklonu ili drugog pravnog posla, kao i pravno lice koje je nosilac prava raspolaganja nad stanom ili drugom samostalnom prostorijom ili vlasnik stana ili druge samostalne prostorije,

d) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stano- vanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz (član 3. Zakona o stambenim odnosima "Službeni list SRBiH br. 14/84, 12/86, 36/89 i "Službene novine Federacije BiH", br. 11/98, 38/98, 12/99, 19/99),

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

f) posebni dio zgrade je stan ili samostalna prostorija,

g) zgrada je samostalna građevinska cjelina neodvojivo povezana sa zemljištem na kojem je izgrađena ili može imati zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica, toplotna izmjenjivačka podstanica, pumpna stanica centralnog grijanja i sl.), a do uspostave katastarske i zemljišnoknjižne identifikacije etažnih jedinica, zgradom se smatra

građevinska cjelina utvrđena po evidenciji Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo),

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

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 3

(Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

a) konstruktivni elementi zgrade,

b) zajednički prostori zgrade,

c) zajedničke instalacije zgrade,

d) zajednički uređaji u zgradi,

e) ostali zajednički dijelovi zgrade.

Član 4

(Konstruktivni dijelovi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

a) temelji,

b) nosivi zidovi, stubovi i grede,

c) međuspratna konstrukcija,

d) krovna konstrukcija,

e) stepenište,

f) vozno okno lifta i drugi konstruktivni elementi zgrade.

Član 5

(Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

a) stubišni prostor,

b) zajednički hodnik i galerija,

c) podrumski prostor bez stanarske ostave,

d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,

e) potkrovlje - tavan,

f) zajedničko spremište,

g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,

h) mašinska prostorija lifta,

i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,

j) prostorija za spremačicu,

k) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,

l) vjetrobranski prostor i drugi zajednički prostori zgrade.

Član 6

(Zajedničke instalacije zgrade)

Zajedničke instalacije zgrade su:

a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočišta u stanu (isključujući istočišta i vodomjere koje postavljaju etažni vlasnici za stanove sa pripadajućom instalacijom),

b) kanalizaciona - vertikalna i horizontalna instalacija u zidu i podu zgrade do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza, time i više revizionih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionim oknom prema javnoj kanalizacionoj mreži. Za zgrade čija unutrašnja kanalizaciona mreža nema reviziono okno, u zajedničke dijelove spada kanalizaciona instalacija do spoja na javnu kanalizacionu instalaciju bez priključnog kolektora,

c) elektroinstalacijski vodovi i uređaji od brojila (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču),

d) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu u zgradu do zvona u stanu, isključujući zvono,

e) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu u zgradu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu),

f) gromobranska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija, uključujući i uzemljivač,

g) telefonska instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,

h) elektroinstalacija stubišne, nužne i pomoćne rasvjete,

i) instalacija centralnog grijanja, kompletna vertikalna i horizontalna instalacija, uključujući ozračnu mrežu sa ozračnim ventilima, razvodnu mrežu u podrumu, na tavanu - potkrovlju i na krovu zgrade od zajedničkog mjerila toplotne energije u šahtu ispred zgrade, u podrumu zgrade, u kotlovnici ili toplotnoj izmjenjivačkoj podstanici (isključujući zajedničko mjerilo, prateće zaporne ventile i balans ventil), do zaključno sa ventilima ispred grijnih tijela - za dvocijevne sisteme, odnosno do individualnih mjerila toplotne energije, odnosno ulaznog ventila (isključujući individualna mjerila, prateće zaporne ventile i balans ventil), za svaki stan/poslovni prostor - za jednocijevne sisteme,

j) gasna instalacija - vertikalna i horizontalna instalacija počev od gasnog zapornog organa (interventnog ventila) do ulaza u mjerno-regulacioni set,

k) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,

l) instalacija video nadzora zgrade,

m) instalacija vatrodojavnih sistema,

n) instalacija protuprovalnih sistema,

o) sistem za dovod zraka za sagorijevanje, dimnjaci i drugi sistemi za odvod produkata sagorijevanja,

p) ventilacioni kanali i kanali za klimatizaciju,

r) hidrantska instalacija,

s) instalacija za centralno očitanje potrošnje vode, gasa i toplotne energije i druge zajedničke instalacije zgrade.

Član 7

(Zajednički uređaji u zgradi)

Zajednički uređaji u zgradi su:

a) lift za prevoz ljudi i tereta - sa pripadajućom instalacijom,

b) uređaj za povećanje pritiska vode,

c) protivpožarni aparat,

d) sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima,

e) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,

f) prepumpni uređaj,

g) postrojenje kotlovnice, postrojenje toplotne izmjenjivačke podstanice i postrojenje pumpne stanice centralnog grijanja ako je u suvlasništvu etažnih vlasnika,

h) zajednička TV antena,

i) postrojenje za ventilaciju,

j) postrojenje za klimatizaciju,

k) oprema za video nadzor zgrade,

l) oprema vatrodojavnog sistema,

m) oprema protuprovalnog sistema,

n) radijatori u zajedničkom prostoru,

o) rampa za pripadajući parking ili drugu samostalnu prostoriju i drugi zajednički uređaji zgrade.

Član 8

(Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl),

b) svi slojevi ravnog krova,

c) krovna i fasadna limarija,

d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija,

e) fasadna i krovna termoizolacija,

f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,

g) fasada,

h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,

i) požarni koridor, ljestve i požarno stepenište,

j) septička jama,

k) šaht vodovodne instalacije,

l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran,

m) ograda zajedničke terase, lođe i balkona,

n) poštanski sandučić,

o) oglasna ploča,

p) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,

r) stepenišna ograda,

s) platforma za prihvat helikoptera, kad je definisana kao zajednički dio zgrade,

t) bazen koji se nalazi u gabaritima zgrade kad je definisan kao zajednički dio zgrade,

u) zemljište koje pripada zgradi i drugi zajednički dijelovi zgrade.

Član 9

(Pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici imaju pravo da nesmetano koriste zajedničke dijelove zgrade bez povređivanja prava drugih etažnih vlasnika.

POGLAVLJE III. UZAJAMNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 10

(Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

(1) Uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima.

(2) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima sud će u vanparničnom postupku, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika, svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 11

(Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezno sadrži podatke o:

a) veličini suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima zgrade, zemljištu ispod zgrade i zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade upisanoj prema podacima iz z.k. uloška, koja se do sticanja uvjeta da bude izračunata prema odredbama Zakona o stvarnim pravima, izračunava prema procentu korisne površine stana ili druge samostalne prostorije u odnosu na zbir korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u zgradi,

b) uvjetima i načinu upravljanja zgradom,

c) detaljnim podacima o upravniku zgrade,

d) poslovima koje će obavljati upravnik i odgovornosti za obavljanje tih poslova,

e) uvjetima i načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve,

f) imenu i adresi predstavnika etažnih vlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravniku, odnosno trećim licima i granicama njegovih ovlasti,

g) uvjetima i načinu korištenja zajedničkih prostorija, uređaja i zemljišta koje pripada zgradi.

(2) Odluka koja proizilazi iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezuje sve etažne vlasnike ako su ugovor zaključili etažni vlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade.

(3) Prava i obaveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika odnose se i na etažnog vlasnika koji je to pravo stekao nakon zaključenja ugovora.

Član 12

(Forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika zaključuje se u pismenom obliku uz ovjeru potpisa od strane notara ili drugog ovlaštenog organa.

(2) Ugovor koji je zaključen suprotno stavu (1) ovog člana ništav je.

(3) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pismeni pristanak onih etažnih vlasnika čija se prava mijenjaju, a zaključuje se u formi propisanoj stavom (1) ovog člana.

(4) Sud će, u vanparničnom postupku, na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika odrediti da li će se izvršiti promjena u ugovoru i protiv volje drugih etažnih vlasnika, ako nađe da su te promjene opravdane.

POGLAVLJE IV. OBAVEZA ODRŽAVANJA POSEBNOG DIJELA ZGRADE

Član 13

(Obaveza održavanja posebnog dijela zgrade)

(1) Etažni vlasnik, dužan je brinuti se i održavati u ispravnom stanju stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te njima namijenjene instalacije, naročito elektrovodne, unutrašnje gasne instalacije, vodovodne, kanalizacione, instalacije centralnog grijanja, instalacije etažnog grijanja i sanitarne uređaje, tako da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

(2) Za svu štetu, koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem obaveze iz stava (1) ovog člana, ili zbog njena neizvršavanja, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila obaveza, a ako je to bila obaveza više etažnih vlasnika, oni odgovaraju za štetu solidarno.

(3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi

sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(4) Imovinsku štetu koju pretrpi zbog aktivnosti iz stava (3) ovog člana etažnom vlasniku su dužni nadoknaditi srazmjerno svojim udjelima u nekretnini etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili samostalne prostorije.

Član 14

(Promjena stanja posebnog dijela zgrade)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

Odjeljak A. Upravnik

Član 15

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

Zajedničkim dijelovima zgrade upravljaju etažni vlasnici na način propisan ovim zakonom, a na pravne odnose koji nisu regulisani ovim zakonom primjenju se opća pravila o upravljanju suvlasničkom stvari.

Član 16

(Obaveza izbora upravnika)

(1) U zgradi koja ima tri i više etažnih vlasnika, etažni vlasnici obavezno biraju samo jednog upravnika u skladu sa odredbama ovog zakona.

(2) U zgradi koja ima posebne dijelove sa odvojenim vanjskim ulazima, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika.

(3) Za zgradu za koju građevinska inspekcija nadležne općine donese rješenje da je neuslovna za korištenje, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika.

Član 17

(Ugovor o zajedničkim dijelovima)

Za zgradu koja ima zajedničke dijelove i uređaje, koji koriste i drugoj zgradi, kao što su zajednički krov, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica i sl., etažni vlasnici tih zgrada dužni su zaključiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, sa upravnikom koga oni izaberu.

Član 18

(Upravnik)

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

(2) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade i zajednič- kom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.

(3) Upravnik vrši upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa ovim zakonom, podzakonskim propisima, ugovorom zaključenim sa etažnim vlasnicima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

Član 19

(Uvjeti za obavljanje poslova upravnika)

(1) Ministar prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: ministar) donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika.

(2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana se propisuju:

a) opći uvjeti koje mora ispunjavati pravno lice za obavljanje poslova upravnika,

b) opći uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice-obrtnik za obavljanje poslova upravnika,

c) posebni uvjeti koje mora ispunjavati pravno lice za obavljanje poslova upravnika,

d) posebni uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice-obrtnik za obavljanje poslova upravnika,

e) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika,

f) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravnika,

g) postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravnika,

h) postupak donošenja rješenja za određivanje upravnika za prinudno upravljanje.

Član 20

(Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika po zahtjevu podnesenom na način propisan pravilnikom iz člana 19. ovog zakona, donosi ministar.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period od četiri godine, isto je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

(3) Rješenja Ministarstva za obavljanje poslova upravitelja, donesena prije stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi najduže šest mjeseci od dana stupanja na snagu pravilnika iz člana 19. stav (1) ovog zakona.

Član 21

(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika se ukida:

a) kad upravnik podnese zahtjev da odustaje od obavljanja poslova upravnika,

b) kad upravnik prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika,

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

d) kad upravnik u toku 12 mjeseci ne postupi po tri naloga Ministarstva,

e) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi, da knjigovodstveno stanje zgrade ne odgovara stanju na transakcijskom računu upravnika, odnosno na podračunu zgrade,

f) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi da je upravnik nenamjenski raspolagao novčanim sredstvima etažnih vlasnika,

g) kad je protiv upravnika pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,

h) kad je upravniku izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upravnika,

i) kad je odgovorno lice upravnika pravosnažno osuđeno za krivično dijelo ili privredni prijestup koji se odnosi na provedbu odredaba ovog zakona.

(2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika donosi ministar, u razumnom roku po saznanju za činjenice iz stava (1) ovog člana u kojem roku donosi rješenje o određivanju prinudnog upravnika za zgrade na kojima je bio upravnik kome se ukida rješenje i o donošenju rješenja obavještava etažne vlasnike, putem predstavnika etažnih vlasnika.

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

(4) Upravnik kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravnika, može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika, po isteku roka od pet godina od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

Odjeljak B. Izbor upravnika

Član 22

(Način izbora upravnika)

(1) Etažni vlasnici su obavezni izvršiti izbor upravnika u skladu sa ovim zakonom.

(2) O izboru upravnika obavezno se sačinjava zapisnik.

Član 23

(Određivanje upravnika za prinudno upravljanje)

(1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nemaju izabranog upravnika na način propisan u članu 22. ovog zakona, dužni su izvršiti izbor upravnika u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, a ukoliko etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika u propisanom roku, Ministarstvo rješenjem određuje upravnika koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika i dok novoizabrani upravnik ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim propisima ili dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravnika.

(3) Rješenje iz stava (1) ovog člana je konačno, protiv istog se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

(4) Rješenja Ministarstva o određivanju upravnika za prinudno upravljanje, donesena prije stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi dok etažni vlasnici ne izaberu upravnika na način propisan u članu 22. ovog zakona.

(5) Upravnik koji vrši prinudno upravljanje zgradom ima ista prava i obaveze kao izabrani upravnik i Ministarstvo na osnovu rješenja iz

stava (1) ovog člana, evidentira upravnika za prinudno upravljanje zgradom.

Odjeljak C. Preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje

Član 24

(Preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje)

(1) Upravnik preuzima zajedničke dijelove zgrade na upravljanje:

a) kad etažni vlasnici prvi put vrše izbor upravnika,

b) kad su etažni vlasnici odlučili da promijene upravnika,

c) kad Ministarstvo odredi upravnika koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i način promjene upravnika se vrši u skladu sa Uputstvom o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika, koje donosi ministar.

(3) Uputstvom iz stava (2) ovog člana se propisuju uvjeti i način za preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje u slučaju iz stava (1) ovog člana, u slučaju kada upravnik podnese zahtjev za prestanak obavljanja poslova upravljanja, evidencija etažnih vlasnika, zapisnik o stanju zgrade, zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, evidencija utuženih etažnih vlasnika i evidencija etažnih vlasnika koje je obavezan utužiti.

(4) Novoizabrani upravnik preuzima zgradu na upravljanje prvog dana u mjesecu o čemu se sačinjava zapisnik o preuzimanju zgrade na upravljanje koji potpisuje odgovorno lice upravnika i predstavnik etažnih vlasnika i u zapisniku se navode svi dokumenti iz stava (3) ovog člana.

(5) Novoizabrani upravnik je dužan zapisnik iz stava (4) ovog člana dostaviti Ministarstvu, koje po tom osnovu evidentira upravnika zgrade.

Odjeljak D. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika

Član 25

(Potpisivanje ugovora između etažnih vlasnika i pravnika)

(1) Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika se regulišu njihova međusobna prava i obaveze o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i predstavnik etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora.

(3) Upravnik je dužan po zaključenju ugovora, jedan primjerak ugovora dostaviti Ministarstvu, najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora.

Član 26

(Sadržaj ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

(1) Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika obavezno sadrži podatke o:

a) sadržaju i obimu poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade,

b) obavezi preduzimanja hitne i nužne popravke,

c) obavezi i postupku izrade godišnjeg odnosno višegodišnjeg programa održavanja, plana prihoda i rashoda, te godišnjeg izvještaja o radu,

d) načinu osnivanja zajedničke rezerve,

e) načinu uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade,

f) načinu raspolaganja sredstvima sa podračuna zgrade,

g) načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve na transakcijskom računu upravnika,

h) visini mjesečne naknade upravniku,

i) visini mjesečne naknade predstavniku etažnih vlasnika,

j) zastupanju etažnih vlasnika pred sudom i drugim organima,

k) odgovornosti upravnika za obavljanje poslova,

l) otkaznom roku od 90 dana.

(2) Etažni vlasnici i upravnik su dužni postojeće ugovore uskladiti sa ovim zakonom u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 27

(Raskidanje ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

(1) Etažni vlasnici mogu u svako vrijeme donijeti odluku o raskidanju ugovora sa upravnikom i o izboru drugog upravnika, poštujući otkazni rok definisan ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika.

(2) Etažni vlasnici odluku iz stava (1) ovog člana ne mogu donijeti, ukoliko su od upravnika, po posebnom ugovoru zaključenom prije donošenja odluke o raskidu, uzeli pozajmicu, ili je upravnik uložio sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok ne izvrše povrat sredstava po tom osnovu.

(3) U slučaju kad upravnik raskida ugovor, dužan je dva mjeseca prije isteka otkaznog roka obavijestiti Ministarstvo o raskidu ugovora.

Odjeljak E. Poslovi redovnog upravljanja

Član 28

(Poslovi redovnog upravljanja)

(1) Poslovi redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade su naročito:

a) redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje,

b) stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove,

c) uzimanje zajmova radi pokrića održavanja koji nisu pokriveni rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine,

d) obim osiguranja zajedničkih dijelova zgrade,

e) izbor i opoziv upravnika,

f) određivanje i promjena kućnog reda,

g) iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje zakupa stanova, drugih samostalnih prostorija zgrade na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela i iznajmljivanje drugih zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja, etažni vlasnici donose odluku u pisanom obliku, za koju je potrebna saglasnost etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine nekretnine.

(3) Ako se ne postigne potrebna saglasnost iz stava (2) ovog člana, a preduzimanje posla je neophodno za redovno upravljanje, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

Član 29

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Redovno održavanje je aktivnost koja se obavlja da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade.

(2) Pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova zgrade smatra se:

a) redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija,

b) molersko - farbarski radovi na zidovima, stropovima, vanjskoj i unutrašnjoj stolariji i bravariji, te ostalim zajedničkim dijelovima zgrade,

c) manje popravke na konstruktivnim dijelovima zgrade,

d) popravka i djelimična zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova,

e) keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova u zajedničkim dijelovima, kao i posebnim dijelovima, nastali kao posljedica intervencije na zajedničkim dijelovima,

f) popravka fasade,

g) popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih uticaja,

h) popravka elektro instalacije slabe i jake struje, sa pripadajućim uređajima u zajedničkim dijelovima zgrade,

i) popravka i održavanje instalacije centralnog grijanja, postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, ako ti uređaji čine zajedničke dijelove zgrade,

j) zamjena i popravka brava i drugih elemenata na bravarskim i stolarskim pozicijama,

k) redovni mjesečni servis lifta,

l) popravka lifta,

m) godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima,

n) popravka i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi,

o) popravka i redovni servis agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,

p) popravka na instalacijama vodovoda i kanalizacije,

r) popravka i redovni servis ostalih dijelova i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača (rampe, rolo-vrata i drugo),

s) popravka, održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorijevanja,

t) popravka limarije,

u) popravka na horizontalnoj i vertikalnoj hidroizolaciji

v) popravka i održavanje kanala i postrojenja za ventilaciju, te drugih sistema za dovod i odvod zraka,

z) popravka instalacija i postrojenja za klimatizaciju,

aa) popravka protivpožarnog stepeništa,

bb) popravka i čišćenje kanala za smeće,

cc) popravka i čišćenje rešetki, slivnika, odvoda i oluka,

dd) popravka i čišćenje septičkih jama i pripadajućih instalacija,

ee) pregled, ispitivanje i popravka gromobranske instalacije,

ff) održavanje površine oko zgrade koja nije javna,

gg) deratizacija u skladu sa programom Kantona Sarajevo, dezinfekcija po potrebi i dezinsekcija po potrebi,

hh) popravka, zamjena ili ugradnja poštanskih sandučića,

ii) nabavka sitnog potrošnog materijala i alata za čišćenje i održavanje,

jj) popravka ostalih zajedničkih dijelova zgrade.

(3) Zajedničku gasnu instalaciju zgrade održava javno preduzeće za distribuciju gasa.

(4) Redoslijed radova iz stava (2) ovog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

Član 30

(Minimalna naknada)

(1) Vlada Kantona Sarajevo, na prijedlog Ministarstva, donosi odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade po jednom 1 m2 korisne površine stana ili druge samostalne prostorije, kako bi se osiguralo nesmetano upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Minimalni iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravniku, predstavniku etažnih vlasnika i ostatak čini zajedničku rezervu.

(3) Naknadu iz stava (1) ovog člana etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 31

(Naknada upravniku)

(1) Upravnik ima pravo na naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 25. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 17%, bez PDV-a, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 30. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade.

(2) Upravnik za prinudno upravljanje ima pravo na naknadu koju utvrdi Ministarstvo rješenjem o određivanju upravnika za prinudno upravljanje zgradom.

Član 32

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 25. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 12,5%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 30. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade.

(2) Izabrani predstavnik etažnih vlasnika nema pravo na naknadu iz stava (1) ovog člana ukoliko ne izvršava obavezu iz člana 30. stav (3) ovog zakona.

(3) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na naknadu koju utvrdi Ministarstvo rješenjem o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika za zgradu.

(4) Upravnik je obavezan da isplatu naknade predstavniku etažnih vlasnika i prinudnom predstavniku etažnih vlasnika vrši u iznosu i na način propisan u st. (1), (2) i (3) ovog člana.

Član 33

(Zajednička rezerva)

(1) Zajedničku rezervu čini ostatak sredstava minimalne naknade iz člana 30. stav (2) ovog zakona i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju na osnovu odluke etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika donio sud, s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih etažnih vlasnika.

(2) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.

(3) Zajedničkom rezervom upravljaju etažni vlasnici, odnosno upravnik zgrade, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg etažnog vlasnika, a etažni vlasnici i upravnik ugovorom regulišu kada se sredstva zajedničke rezerve ulažu u banku, tako da donose plodove.

(4) Sredstva zajedničke rezerve upravnik, mora čuvati odvojeno od svog novca na posebnom računu kod banke, koji ne može biti dostupan u okviru prinudnog izvršenja protiv upravnika.

(5) Prestankom ovlaštenja za upravljanje, upravnik je dužan bez odgađanja položiti račun o zajedničkoj rezervi i ostatak predati novom upravniku. Ako sud razriješi upravnika, naložiće mu da u roku od 15 dana preda utvrđeni ostatak iznosa zajedničke rezerve novom upravniku.

(6) Etažni vlasnik koji je otuđio svoje etažno vlasništvo nema pravo zahtijevati povrat svog doprinosa u zajedničku rezervu. Taj dio doprinosa ostaje u zajedničkoj rezervi kao doprinos suvlasničkog dijela koji je otuđen.

Član 34

(Troškovi održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Doprinose za zajedničku rezervu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi etažni vlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno zakonom ili ugovorom.

(2) Etažni vlasnici mogu odrediti drugačiji način raspodjele troškova i doprinosa zajedničke rezerve nego što je to određeno stavom (1) ovoga člana i to:

a) odlukom etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja zgrade koji nisu u podjednakom obimu korisni svim etažnim vlasnicima, kao što su troškovi za lift i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih etažnih

vlasnika da te uređaje upotrebljavaju i nemogućnost utvrđivanja stvarnog utroška svakog pojedinog etažnog vlasnika;

b) saglasnom odlukom svih etažnih vlasnika, u pismenom obliku, u pogledu svih ostalih troškova za održavanje i poboljšanje zgrade ili doprinosa zajedničkoj rezervi.

(3) Etažni vlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilu iz stava (1) ovog člana i da li je valjana odluka iz stava (2) ovog člana. Ako odluka o raspodjeli troškova za održavanje onih dijelova zgrade koji nisu u podjednakom obimu korisni svim etažnim vlasnicima nije valjana, etažni vlasnik može zahtijevati od suda da, po pravednoj ocjeni, utvrdi način za raspodjelu troškova, s obzirom na različite mogućnosti upotrebe tih uređaja.

(4) Na zahtjev etažnog vlasnika, u zemljišnoj knjizi će se zabilježiti odredbe o načinu raspodjele troškova iz stava (2) ovog člana, ako su pismeno sačinjene, a potpisi etažnih vlasnika ovjereni od strane nadležnog organa, kao i pravosnažna odluka suda, koji je utvrdio način raspodjele troškova po pravednoj ocjeni.

(5) Ako troškovi održavanja i poboljšanja na zajedničkim dijelovima zgrade budu izmireni iz zajedničke rezerve u skladu s njenom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike, koji su uplatili svoje doprinose u rezervu.

(6) Etažni vlasnik koji nije u mogućnosti da odmah plati dio troškova održavanja koji se javljaju u vremenskim razmacima dužim od jedne godine, a nije pokriven zajedničkom rezervom, može zahtijevati od suda da mu dopusti plaćanje u mjesečnim ratama u vremenskom periodu ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovom suvlasničkom dijelu u korist drugih etažnih vlasnika, sa uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom.

(7) Iz obaveze propisane stavom (1) ovog člana proističe odgovornost etažnih vlasnika za posljedice neodržavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 35

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

(1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnik uplaćuje na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade ili na transakcijski račun upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što izričito regulišu ugovorom iz člana 25. ovog zakona.

(2) Ugovorom iz člana 25. ovog zakona se reguliše pravo raspolaganja sredstvima na podračunu zgrade na način da istim raspolaže upravnik i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici, ako je tim ugovorom utvrđeno da se sredstva uplaćuju na poseban podračun zgrade.

(3) Prilikom otvaranja podračuna u banci se deponuju potpisi ovlaštenih lica iz stava (2) ovog člana, za raspolaganje sredstvima na podračunu.

(4) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na podračunu zgrade u okviru njegovog transakcijskog računa ili na njegovom transakcijskom računu.

Odjeljak F. Poslovi vanrednog upravljanja

Član 36

(Poslovi vanrednog upravljanja)

(1) Poslovi vanrednog upravljanja ili poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade su poslovi koji prelaze okvire redovnog upravljanja (promjena namjene, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje nisu nužne za održavanje i sl.).

(2) Ako postoji sumnja da li se radi o redovnom ili vanrednom upravljanju, smatra se da posao prelazi okvire redovnog upravljanja.

(3) Za donošenje odluke o poduzimanju poslova vanrednog upravljanja potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.

(4) Izuzetno od odredbe stava (3) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, odluče da se izvrše poslovi poboljšanja, i da će

oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz zajedničke rezerve, ne ugrožavajući time poslove redovnog upravljanja, pod uvjetom da ta poboljšanja ne idu na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

(5) Ako se ne postigne saglasnost svih suvlasnika, a za poduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Odjeljak G. Hitna popravka

Član 37

(Hitna popravka)

(1) Hitna popravka je aktivnost koja se javlja nenadano i kojom se sprečavaju i otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine.

(2) Hitnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, u slučaju:

a) oslobađanje lica i stvari iz zaglavljenog lifta,

b) kvara na gasnoj instalaciji,

c) kada se utvrdi da dijelovi maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova ugrožavaju sigurnost ljudi i imovine,

d) prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina u zgradu,

e) oštećenja dijelova zgrade, na balkonu, terasi, lođi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju sigurnost ljudi i imovine,

f) oštećenja i pucanja vodovodne i kanalizacione instalacije,

g) oštećenja i pucanja instalacije i uređaja centralnog grijanja, kotlovnice, toplotne izmjenjivačke podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja koje su u zajedničkom vlasništvu,

h) začepljenja kanalizacione mreže,

i) prodora slivnih voda u podrumske i druge prostorije u zgradi,

j) postojanja opasnosti od požara,

k) potrebe za hitnom dezinfekcijom prostorija u zgradi,

l) povišenog napona dodira (>65V) na uređajima i instalaciji u zgradi,

m) oštećenja i začepljenja instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaka,

n) pojave ledenica na krovu,

o) snijega na krovu, kad prijeti opasnost od oštećenja krova pod težinom ili ugrožava sigurnost ljudi i

p) u svim drugim slučajevima, koji mogu predstavljati opasnost po život i zdravlje ljudi i imovinu.

(3) Etažni vlasnik je ovlašten i dužan da bez odgađanja prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima zgrade, i štetu na onim posebnim dijelovima zgrade, na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo, ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

(4) Etažni vlasnik je dužan da bez odlaganja omogući izvođenje radova iz stava (2) ovog člana u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio zgrade ili kad se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade.

Član 38

(Obaveze upravnika kod hitne popravke)

(1) Radovima hitne popravke upravnik pristupa po osnovu praćenja stanja zgrade, po prijemu informacije o potrebi hitne popravke od strane nadležne inspekcije, predstavnika etažnih vlasnika, etažnog vlasnika, sredstava javnog informisanja ili na drugi način i o tome odmah obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

(2) Kada upravnik dobije informaciju o potrebi hitne popravke, dužan je po hitnom postupku postaviti odgovarajuće upozorenje na opasnost i osigurati zonu opasnosti.

(3) Radove hitne popravke upravnik izvršava bez odlaganja angažujući raspoložive ljudske i materijalne resurse.

(4) Radovima hitne popravke definisane članom 37. stav (2) alineja c), n) i o) upravnik pristupa po osnovu praćenja stanja zgrade i utvrđivanje potrebe ovih hitnih radova isključiva su odgovornost upravnika.

(5) Upravnik je dužan izvršiti hitnu popravku iz člana 37. stav (2) ovog zakona i ako na podračunu zgrade, odnosno na transakcijskom računu upravnika prema analitičkoj kartici za zgradu, ne postoje obezbijeđena sredstva, za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioritetno po obezbijeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika.

(6) Troškove hitne popravke upravnik će naplatiti prema odredbama zakona koji reguliše oblast izvršnog postupka.

Odjeljak H. Nužna popravka

Član 39

(Nužna popravka)

(1) Nužnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, kad zbog njihovog oštećenja postoji opasnost za život i zdravlje ljudi.

(2) Radovi nužne popravke su:

a) sanacija krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratne konstrukcije i temelja,

b) sanacija dimnjaka, dimovodnih i ventilacionih kanala,

c) sanacija ravnih i kosih krovova,

d) zamjena zajedničkih instalacija (vodovodne, kanalizaci- one, električne, gasne, centralnog grijanja),

e) sanacija fasade zgrade,

f) izolacija zidova, podova i temelja zgrade,

g) sanacija na ostalim zajedničkim dijelovima zgrade.

(3) Kad upravnik, na licu mjesta, utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, obavezan je sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te etažnim vlasnicima

odrediti rok za obezbjeđenje finansijskih sredstava potrebnih za početak izvršenja nužne popravke.

(4) Upravnik je obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova nužne popravke, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke, u roku koji je odredio upravnik.

(5) U slučaju spora, da li je potrebna nužna popravka, upravnik je dužan da se obrati nadležnoj općinskoj građevinskoj inspekciji, koja će utvrditi opravdanost izvođenja nužne popravke.

(7) Nadležna općinska građevinska inspekcija, kada utvrdi da zbog oštećenja zajedničkih dijelova zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, naložit će upravniku, odnosno etažnim vlasnicima, ako nemaju upravnika izvršenje nužne popravke, uz obavezu etažnih vlasnika da obezbijede finansijska sredstva.

(7) U slučaju da je upravnik svojim sredstvima izvršio nužnu popravku, troškove nužne popravke upravnik će naplatiti prema odredbama zakona koji reguliše oblast izvršnog postupka.

Član 40

(Popravka poslije prirodne nepogode)

Popravka poslije prirodne nepogode se obavlja u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade i usklađuje sa planom sanacije posljedica prirodne nepogode koje sačini općina, Kanton Sarajevo i Federacija Bosne i Hercegovine.

Odjeljak I. Obaveze upravnika

Član 41

(Obaveze upravnika)

(1) Obaveze upravnika su slijedeće:

a) da otvori poseban podračun za svaku zgradu pojedinačno u okviru svog transakcijskog računa, u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, ako nije drugačije regulisano ugovorom iz člana 25. ovog zakona,

b) da vodi ažurnu evidenciju zgrada, koja osigurava proslijeđivanje podataka i izvještaja u evidenciju Ministarstva,

c) da vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika za zgradu,

d) da vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade, kao i hitne i nužne popravke,

e) da vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade,

f) da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa čl. 59. i 60. ovog zakona,

g) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,

h) da za svaku novopreuzetu zgradu Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačini zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,

i) da blagovremeno etažnim vlasnicima ispostavi uplatnicu za naplatu minimalne naknade iz člana 30. ovog zakona,

j) da u okviru knjigovodstva vodi za svaku zgradu evidencije (glavna knjiga upravljanja zgradom, salda konti zgrade, knjiga ulaznih računa i knjiga izlaznih računa),

k) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, kao i predvidivih troškova i finansijskog opterećenja u narednoj kalendarskoj godini najkasnije do 31. decembra tekuće godine, uz obavezu da plan za radove koji se odnose na obaveznost ispitivanja i servisiranja opreme, uređaja i instalacija sadrži tačan naziv propisa kojim je to regulisano,

l) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade najkasnije do 30. marta naredne godine,

m) na zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi mu godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u prethodnoj kalendarskoj godini i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na

kojima se isti zasniva i to najkasnije do 30. marta svake godine, vodeći računa o zaštiti ličnih podataka ostalih etažnih vlasnika,

n) da dostavi sve informacije na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika i Ministarstva koje se odnose na upravljanje zajedničkih dijelova zgrade,

o) da dostavi račun za sve izvršene radove i usluge predstavniku etažnih vlasnika,

p) da izradi predmjer radova i zatraži uz dogovor sa predstavnikom etažnih vlasnika minimalno tri ponude za sve radove i usluge za koje to zatraži predstavnik etažnih vlasnika,

r) da dostavi Ministarstvu godišnji izvještaj o radu upravnika na obrascu koji propisuje posebnim uputstvom ministar,

s) da u slučaju raskida ugovora sačini zapisnik o saldu novčanih sredstava sa predstavnikom etažnih vlasnika sa stanjem na dan raskida ugovora i to najkasnije u roku od 15 dana od dana raskida ugovora,

t) da potpiše zapisnik o primopredaji zgrade na upravljanje iz člana 24. stav (4) ovog zakona,

u) da u roku od 15 dana od dana raskida ugovora ili u roku od 15 dana od dana ukidanja rješenja za obavljanje poslova upravnika, sredstva koja su utvrđena zapisnikom o saldu novčanih sredstava iz tačke s) stava (1) ovog člana prebaci na podračun zgrade ili na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog ili prinudnog upravnika,

v) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama, odnosno izvršnim naslovima koje ima u skladu sa ovim zakonom,

z) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke u) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika, po njegovom zahtjevu, a najmanje jednom godišnje,

aa) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika da evidentira na račun zgrade i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravniku i predstavniku etažnih vlasnika, odnosno da ta sredstva u roku od 15 dana uplati na podračun zgrade ili na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog upravnika, a pripadajuća sredstva predstavniku etažnih vlasnika koji je to bio u periodu za koji je izvršeno utuživanje,

(2) Da sačini i dostavi cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika.

(3) Obaveza upravnika navedena u stavu (1) ovog člana se finansira iz naknade upravniku propisane u članu 31. ovog zakona, izuzev obaveze upravnika navedene u stavu (1) tačka a) i d) ovog člana, koja se finansira iz sredstava zajedničke rezerve.

(4) Obaveza upravnika iz stava (1) tačke v) ovog člana se finansira iz naknade upravniku utvrđene članom 31. ovog zakona, izuzev troškova sudske takse koji se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

(5) Upravniku nije dozvoljeno da ispušta vodu iz instalacija centralnog grijanja u zgradi, bez prethodne pisane saglasnosti pravnog lica nadležnog za proizvodnju i distribuciju toplotne energije.

(6) Ukoliko prilikom održavanja zajedničkih dijelova zgrade upravnik, odnosno podizvođač koga je angažovao upravnik pričini štetu na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji etažnog vlasnika, dužan je istu otkloniti. Ukoliko ne otkloni štetu, etažni vlasnik može podnijeti tužbu za naknadu štete pred nadležnim sudom.

(7) Ministar donosi Uputstvo o sadržaju obrasca "Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika", koju je dužan voditi upravnik, a koje sadrži:

a) ulicu i broj zgrade, općinu na kojoj se zgrada nalazi, spratnost zgrade, broj posebnih dijelova i njihova korisna površina, ime i prezime predstavnika etažnih vlasnika,

b) ime (ime oca) i prezime etažnog vlasnika, broj lične karte etažnog vlasnika, oznaka i korisna površina posebnog dijela, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo, datum sticanja vlasništva i datum prestanka vlasništva.

Član 42

(Instrukcija o načinu prijave i otklanjanja kvara)

(1) Ministar donosi Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara.

(2) Instrukcijom iz stava (1) ovog člana se propisuje: način prijave kvara, vođenje evidencije prijave kvara, način utvrđivanja uzroka kvara, izrada zapisnika o kvaru, izdavanje radnog naloga u slučaju kada kvar otklanja upravnik ili podizvođač, način izvršenja radnog naloga, način ovjere (potpisivanje) radnog naloga, način otklanjanja kvara, način obračuna troškova, način reklamacije na cijenu, kvalitet i količinu radova, vođenje evidencije o reklamacijama i njihovoj opravdanosti i druga pitanja vezana za prijavu i otklanjanje kvara.

Član 43

(Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Upravnik je obavezan formirati Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: komisija), koja se sastoji od tri stalna člana i predstavnika etažnih vlasnika zgrade.

(2) Stalne članove komisije čine po jedan diplomirani inženjer građevinske ili arhitektonske struke, elektro struke i mašinske struke.

Član 44

(Zadatak komisije)

(1) Zadatak komisije je da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje s aspekta upotrebljivosti, sigurnosti i pouzdanosti i o tome sačini zapisnik.

(2) Zapisnik iz stava (1) ovog člana se sačinjava u dva primjerka, od kojih se jedan dostavlja predstavniku etažnih vlasnika, a drugi odlaže u dosije zgrade kod upravnika.

(3) Zapisnik iz stava (2) ovog člana obavezno potpisuju svi članovi komisije.

Član 45

(Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade)

Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda i dinamikom realizacije.

Član 46

(Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, prihodima za zgradu i rashodima za zgradu.

(2) Za sve prihode daju se podaci o vrsti i opisu izvora sredstava, osnovu, datumu i iznosu uplate.

(3) Za sve rashode daju se podaci o vrsti i opisu rashoda, broju dokumenta po kome je izvršeno plaćanje, datumu nastanka rashoda i iznosu rashoda.

(4) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana obavezno sadrži rubriku: "Stanje na računu zgrade iz prethodnog perioda i stanje na računu zgrade na kraju godine".

Član 47

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade preko podizvođača)

Kad upravnik za određene radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača, račun upravnika prema etažnim vlasnicima mora glasiti na isti iznos kao račun podizvođača prema upravniku, što upravnik dokazuje računom podizvođača.

Član 48

(Posebna obaveza upravnika)

(1) Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na podračunu zgrade ili na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, upravnik je obavezan obavijestiti etažne vlasnike.

(2) Obavještenje iz stava (1) ovog člana se u pisanoj formi dostavlja predstavniku etažnih vlasnika, a sadrži slijedeće podatke: opis radova koje treba izvršiti, cijenu radova, stepen opasnosti i posljedice koje mogu nastati ukoliko se radovi ne izvrše.

Član 49

(Obaveza obavještavanja etažnih vlasnika)

(1) Upravnik je dužan 24 sata ranije obavijestiti etažne vlasnike, osim u hitnim slučajevima, o vršenju radova na zajedničkim dijelovima zgrade, koji dovode do prekida u snabdijevanju nekom od komunalnih usluga.

(2) Obavještenje iz stava (1) ovog člana se postavlja na oglasnu tablu ili neko drugo vidno mjesto u zgradi.

POGLAVLJE VI. ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 50

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade odlučuju na skupu etažnih vlasnika ili prikupljanjem potpisa.

(2) Etažni vlasnici u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučuju o:

a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,

b) načinu uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade,

c) redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade,

d) novčanim doprinosima za zajedničku rezervu iznad iznosa minimalne nakanade iz člana 30. ovog zakona,

e) uzimanju zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni zajedničkom rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova redovnog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine,

f) obimu osiguranja zajedničkih dijelova zgrade (osiguranje od požara, odgovornosti trećim licima i sl.) i izboru osiguravajuće kuće,

g) godišnjem planu održavanja i poboljšanja kao i predvidivim troškovima i finansijskom opterećenju zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu,

h) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade,

i) davanju saglasnosti na tekst ugovora iz člana 25. ovog zakona,

j) izboru i promjeni upravnika,

k) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,

l) visini naknade upravniku,

m) visini naknade predstavniku etažnih vlasnika,

n) potrebi i izboru kućnog savjeta i određivanju njegovog djelokruga rada i njegovih ovlasti,

o) određivanju i promjeni kućnog reda,

p) iznajmljivanju i davanju u zakup, kao i otkazivanju zakupa stanova i samostalnih prostorija na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela i zajedničkih dijelova zgrade,

r) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno samostalnu prostoriju,

s) preduzimanju radnji na poboljšanju zajedničkih dijelova zgrade koji se ne smatraju poslovima redovnog upravljanja,

t) o ostalim pitanjima vezanim za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade.

(3) Etažni vlasnici biraju jednog upravnika i jednog predstavnika etažnih vlasnika za zgradu.

(4) Odluka etažnih vlasnika za pitanja iz stava (2) tačka a) do zaključno sa tačkom p) ovog člana, je punovažna ako se za odluku izjasne etažni vlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine nekretnine, a za pitanje iz stava (2) tačka r) i s) potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika, izuzev u slučaju iz člana 36. stav (4) ovog zakona.

(5) O donošenju odluke etažnih vlasnika obavezno se vodi zapisnik koji sadrži ime i prezime, odnosno naziv pravnog lica etažnog vlasnika, oznaku posebnog dijela, korisnu površinu posebnog dijela, naziv i broj dokumenta o vlasništvu, broj lične karte etažnog vlasnika, datum potpisa, period prikupljanja potpisa i čitak potpis etažnog vlasnika, na način propisan Uputstvom o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika, koje donosi ministar.

(6) Uputstvom iz stava (5) ovog člana se propisuje obrazac "Zapisnik o odlučivanju na skupu etažnih vlasnika" i obrazac "Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa", obavezni podaci koje sadrže zapisnik i način potpisivanja zapisnika.

(7) Skup etažnih vlasnika se održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje u periodu do kraja marta i na njemu se vrši usvajanje godišnjeg plana održavanja i poboljšanja, kao i predvidivih troškova i finansijskog opterećenja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu i godišnjeg izvještaja o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

(8) Ako etažni vlasnici ne održe skup etažnih vlasnika ili se ne izjasne na zapisnik prikupljanjem potpisa, u roku iz stava (7) ovog člana smatra se da je godišnji plan održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova, koji je dostavio upravnik, usvojen.

(9) Etažni vlasnik je dužan dostaviti upravniku, lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika, dokaz o etažnom vlasništvu, a upravnik je obavezan voditi računa o zaštiti ličnih podataka.

(10) Etažni vlasnik, može obavezu plaćanja minimalne naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, prenijeti na punomoćnika ili zakupca stana, odnosno druge samostalne prostorije, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i uz obavezu da je on jemac za izvršenje obaveze plaćanja, a jedan primjerak ugovora kojim se rješava pitanje plaćanja naknade i jemstva je dužan dostaviti upravniku lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika.

(11) Pri zaključivanju kupoprodajnog ugovora, etažni vlasnik je dužan dostaviti potvrdu upravnika da je izmirio obaveze po osnovu upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.

Član 51

(Odlučivanje etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa)

(1) Ukoliko se skup etažnih vlasnika ne može održati jer nema potrebne većine za odlučivanje iz člana 50. ovog zakona, predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika ili najmanje tri etažna vlasnika, će za donošenje odluke pribaviti saglasnost etažnih vlasnika putem prikupljanja potpisa na zapisnik koji je sačinjen u skladu sa uputstvom iz člana 50. stav (6) ovog zakona.

(2) U zapisnik iz stava (1) ovog člana se upisuje tekst odluke prije potpisivanja etažnog vlasnika, na kraju zapisnika se konstatuje da je odluka donesena prikupljanjem potpisa etažnih vlasnika, a zapisnik potpisuje predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika ili tri etažna vlasnika koji su prikupljali potpise.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika ili tri etažna vlasnika koji vrše prikupljanje potpisa na zapisnik utvrđuju i odgovaraju za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o donošenju odluke prikupljanjem potpisa.

(4) Odluka donesena na način iz stava (1) ovog člana je obavezujuća za sve etažne vlasnike u zgradi.

(5) Zapisnik sa odlukom iz stava (1) ovog člana, lica koja su prikupljala potpise, obavezno postavljaju na oglasnu tablu ili neko drugo vidno mjesto u zgradi, ali će učiniti nevidljivim lične podatke koji se odnose na oznaku posebnog dijela, naziv i broj dokumenta o vlasništvu i broj lične karte etažnog vlasnika.

Član 52

(Dostavljanje zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika dužan je original zapisnik o donošenju odluke o izboru i promjeni upravnika i odluke o izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika, dostaviti Ministarstvu.

(2) Ministarstvo, nakon izvršene provjere da li zapisnik sadrži popunjene sve podatke propisane članom 50. stav (6) ovog zakona i propisan procenat etažnog vlasništva posebnog dijela etažnih vlasnika koji su dali saglasnost na odluku, daje pismenu obavijest na zapisnik iz stava (1) ovog člana.

(3) Ministarstvo ne utvrđuje vjerodostojnost podataka u zapisniku iz stava (1) ovog člana, jer je odgovornost za vjerodostojnost tih podataka propisana članom 51. stav (3) ovog zakona.

(4) Predstavnik etažnih vlasnika zapisnik sa obavijesti Ministarstva obavezno dostavlja upravniku sa kojim se raskida ugovor i upravniku koji se bira.

(5) Obaveza iz st. (1) i (4) ovog člana se odnosi i na tri etažna vlasnika koja su vršili prikupljanje potpisa na zapisnik u smislu člana 51. ovog zakona.

Član 53

(Predstavnik etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko lice koje biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

(2) Etažni vlasnici imaju pravo izabrati predstavnika etažnih vlasnika i sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika, koju Ministarstvo, nakon provedene procedure raspisivanja javnog poziva, objavljuje u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

(3) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika, Ministarstvo donosi rješenje o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika, koje je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

(4) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za predstavnika etažnih vlasnika, sve dok etažni vlasnici ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika.

Član 54

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Ako ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:

a) da kontroliše finansijsko stanje sredstava zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,

b) da kao supotpisnik potpisuje nalog za isplatu sa podračuna zgrade,

c) da prati promjene etažnog vlasništva i promjene na zajedničkim dijelovima zgrade i o tome obavještava upravnika,

d) dogovara sa upravnikom poslove održavanja u skladu sa odlukama etažnih vlasnika,

e) da potpisuje saglasnost na radni nalog upravnika i kontroliše njegovo izvršavanje,

f) kvartalno podnosi izvještaj etažnim vlasnicima o izvršenim radovima na zajedničkim dijelovima zgrade, prihodima i rashodima na podračunu zgrade, odnosno na računu zgrade prema analitičkoj kartici, oglašavanjem istog na vidnom mjestu u zgradi,

g) da prijedlog godišnjeg plana iz člana 41. stav (1) tačka k) ovog zakona postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 31. decembra tekuće godine,

h) da godišnji izvještaj iz člana 41. stav (1) tačka I) ovog zakona postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 30. marta naredne godine,

i) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova

j) vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ukoliko je zaključen ugovor sa komunalnim preduzećem,

k) saziva skup etažnih vlasnika,

l) zaključuje ugovor ili predlaže upravniku zgrade da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika,

m) obavještava upravnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,

n) dostavlja upravniku kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju, ukoliko to etažni vlasnici nisu učinili lično,

o) utvrđuje i odgovara za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika,

p) da potpiše zapisnik o saldu novčanih sredstava sa upravnikom u roku od 15 dana od dana raskida ugovora,

r) da sa novoizabranim upravnikom potpiše zapisnik o primopredaji zgrade na upravljanje,

s) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana pismeno određuje jednog od etažnih vlasnika za zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike na prikladan način i pismeno upravnika, a najduže na period od 30 dana,

t) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika, koji bude opozvan od strane etažnih vlasnika ili na drugi način prestane obavljati funkciju predstavnika etažnih vlasnika, dužan je bez odlaganja, a najduže u roku od pet dana, dostaviti izabranom predstavniku:

a) svu dokumentaciju vezanu za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade,

b) ključeve od zajedničkih prostorija.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika od dana donošenja odluke o opozivu, odnosno o odustanku od obavljanja poslova predstavnika etažnih vlasnika, nije ovlašten da raspolaže novčanim sredstvima na podračunu zgrade, odnosno da potpisuje naloge upravniku ukoliko zgrada nema otvoren podračun.

(4) Zapisnik sa odlukom o opozivu i izboru predstavnika etažnih vlasnika, novoizabrani predstavnik etažnih vlasnika je dužan bez odlaganja, a najduže u roku od tri dana, dostaviti upravniku, na

osnovu čega je upravnik obavezan izvršiti promjenu supotpisnika na podračunu zgrade.

(5) Kada predstavnik etažnih vlasnika odustane od obavljanja poslova predstavnika etažnih vlasnika, a etažni vlasnici ne izaberu drugog predstavnika etažnih vlasnika, predstavnik etažnih vlasnika koji je odustao od obavljanja tih poslova, dužan je o tome obavijestiti Ministarstvo koje postavlja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

(6) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava (1) ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

Član 55

(Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnog vlasnika)

(1) Ministar donosi Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

(2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana propisuju se:

a) uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice za obavljanje poslova prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,

b) procedura raspisivanja javnog poziva za Listu kandidata koji mogu obavljati poslove prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,

c) postupak i rok za provjeru znanja putem testiranja kandidata za prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,

d) način određivanja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

POGLAVLJE VII. OBAVEZE JAVNIH PREDUZEĆA, GRADA, OPĆINA, VLASNIKA NOVOIZGRAĐENIH ZGRADA, INVESTITORA I DRUGIH LICA U UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 56

(Obaveze javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

Održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova zbog sigurnosti i kvaliteta usluge, upravnik je obavezan povjeriti javnom komunalnom preduzeću, ako je to regulisano drugim propisima i ako se plaćanje za te radnje vrši na drugi način.

Član 57

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade koje mogu biti u nadležnosti davaoca usluga)

(1) Etažni vlasnici mogu prenijeti u nadležnost davaocu usluga:

a) održavanje instalacije kablovske televizije,

b) održavanje bazena, sauna, trim kabineta i sličnih prostora u zgradi i pripadajuće instalacije i opreme,

c) održavanje heliodroma koji je lociran na dijelu zgrade, sa pripadajućom instalacijom i opremom.

(2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrade u slučajevima iz stava (1) ovog člana nije sastavni dio ugovora između etažnih vlasnika i upravnika.

Član 58

(Intervencije javnih preduzeća na zajedničkim dijelovima i instalacijama u zgradi radi efikasnije naplate dugovanja etažnih vlasnika)

(1) Javna preduzeća imaju pravo da vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade i instalacijama u zgradi radi ubrzanja postupka naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, a iste ne plaćaju, na način da se ne ugrožava korištenje usluge ostalim etažnim vlasnicima, koji izmiruju svoje obaveze.

(2) O postupku intervencije iz stava (1) ovog člana, javna preduzeća su dužna pet dana ranije obavijestiti upravnika zgrade putem pisanog obavještenja i predstavnika etažnih vlasnika putem obavijesti koja će biti postavljena na vidnom mjestu u zgradi.

(3) Ukoliko prilikom obavljanja intervencije iz stava (1) ovog člana, dođe do oštećenja na zajedničkim dijelovima ili instalacijama zgrade, stana ili druge samostalne prostorije, javno preduzeće je dužno otkloniti kvar i nadoknaditit štetu etažnim vlasnicima.

Član 59

(Obaveze Grada i općina za planiranje sredstava u budžetu)

(1) Grad i općine na području Kantona Sarajevo su dužni u budžetu svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje

nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade, u skladu sa mogućnostima.

(2) Sredstva iz stava (1) ovog člana koriste se u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život i zdravlje ljudi.

(3) Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje nadležna građevinska inspekcija po službenoj dužnosti ili na osnovu zahtjeva upravnika, u skladu sa raspoloživim sredstvima.

(4) Kada Grad ili općina finansira ili sufinansira nužnu popravku na zajedničkim dijelovima zgrade, postupak nužne popravke provodi nadležna služba Grada ili općine.

Član 60

(Obaveze općine)

(1) Općina na području Kantona Sarajevo je dužna dostaviti Ministarstvu kopiju upotrebne dozvole za novoizgrađene zgrade u roku od 30 dana od dana izdavanja upotrebne dozvole.

(2) Za obavljanje radova na otklanjanju kvara koji je nastao u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, te prouzrokuje štetu drugom etažnom vlasniku, a etažni vlasnik se protivi ulasku upravnika, rješenje za ulazak donosi po hitnom postupku nadležna općinska služba po pismenoj obrazloženoj prijavi od strane upravnika ili predstavnika etažnih vlasnika.

(3) U slučaju nemogućnosti ulaska upravnika u stan na osnovu rješenja nadležne službe iz stava (2) ovog člana, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.

Član 61

(Obaveza vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je izabrati upravnika u roku od tri mjeseca od dana uvođenja najmanje dva korisnika u posjed stana ili druge samostalne prostorije.

(2) Ukoliko vlasnik novoizgrađene zgrade u roku iz stava (1) ovog člana ne izabere upravnika Ministarstvo će odrediti upravnika za

prinudno upravljanje.

(3) Vlasnik novoizgrađene zgrade dostavlja upravniku podatke o korisnicima odnosno etažnim vlasnicima prodatih stanova i drugih samostalnih prostorija u vrijeme predaje zgrade na upravljanje.

Član 62

(Prava i obaveze investitora ili korisnika posebnog dijela nadzidane zgrade)

Investitor ili korisnik nadzidanog posebnog dijela zgrade za koji je izdata građevinska dozvola, a za koji nije izdata upotrebna dozvola, od ulaska u posjed posebnog dijela zgrade, pa do donošenja rješenja o rušenju ili upotrebnoj dozvoli odnosno legalizaciji, ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 63

(Prava i obaveze lica koje stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa i vanknjižnog vlasnika)

Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000. godine, a stan nije otkupilo, lice koje stan koristi privremeno po rješenju organa uprave i vanknjižni vlasnik, ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 64

(Obaveze Ministarstva za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice)

(1) Minimalnu naknadu iz člana 30. ovog zakona za korisnike stanova namijenjenih za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje upravniku Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo.

(2) Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo je dužno u budžetu planirati sredstva koja se koriste za isplatu naknade iz stava (1) ovog člana.

Član 65

(Izuzeće od obaveze plaćanja minimalne naknade)

Za stanove koji su zapečaćeni od strane organa uprave, zbog vođenja upravnog postupka, ne plaća se minimalna naknada za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade.

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG ZAKONA

Član 66

(Nadzor nad primjenom ovog zakona)

Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kao i zakonitog postupanja upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika (u daljem tekstu: subjekt nadzora), vrši Ministarstvo i Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo.

Član 67

(Prava i dužnosti u vršenju nadzora)

(1) U vršenju nadzora Ministarstvo ima slijedeća prava i dužnosti:

a) da daje stručna uputstva i objašnjenja za primjenu ovog zakona i drugih propisa koji se odnose na upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade,

b) da prati zakonitost rada subjekta nadzora,

c) da pismeno upozori i naloži mjere za otklanjanje nezakonitog rada subjektu nadzora,

d) da od subjekta nadzora i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim zakonom traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora,

e) da podnese zahtjev za određeni inspekcijski pregled Kantonalnoj upravi za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo,

f) da rješava po žalbi protiv upravnog akta nadležne općinske službe donesenog na osnovu člana 60. stav (2) ovog zakona,

g) da rješava po žalbi na rješenje i zaključak nadležnog inspektora Kantonalne uprave za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, koje je doneseno na osnovu ovog zakona,

h) Ministarstvo je dužno o nezakonitim radnjama upravnika, koje utvrdi u postupku nadzora, obavjestiti etažne vlasnike, putem predstavnika etažnih vlasnika, koji će to obavještenje postaviti na vidno mjesto u zgradi,

i) Ministarstvo je dužno o nezakonitim radnjama predstavnika etažnih vlasnika, koje utvrdi u postupku nadzora, obavijestiti etažne vlasnike, putem upravnika, koji će to obavještenje postaviti na vidno mjesto u zgradi,

j) da preduzima i druge mjere i vrši druge pravne radnje u cilju provođenja nadzora.

(2) Ministarstvo je dužno da vodi evidenciju zgrada koja sadrži ulicu i broj zgrade, općinu na kojoj se zgrada nalazi, spratnost zgrade, broj posebnih dijelova i njihovu korisnu površinu, ime i prezime predstavnika etažnih vlasnika, podatke o upravniku.

(3) Ministarstvo vodi evidenciju o predstavnicima etažnih vlasnika koja sadrži ime (ime oca) i prezime, broj lične karte, datum i mjesto rođenja, broj telefona i adresu stanovanja.

(4) Ministarstvo je dužno pri vođenju evidencije da vodi računa o zaštiti ličnih podataka.

(5) Ministarstvo je dužno da u roku od 12 mjeseci uspostavi i učini dostupnom javnosti, putem svoje web-stranice, ažurnu evidenciju zgrada, koja sadrži ulicu i broj zgrade, općinu na kojoj se zgrada nalazi, spratnost zgrade, broj posebnih dijelova i njihovu korisnu površinu, te podatke o upravniku.

Član 68

(Inspekcijski nadzor)

Inspekcijski nadzor, prema ovom zakonu, nad subjektom nadzora vrši nadležni inspektor Kantonalne uprave za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo.

POGLAVLJE IX. KAZNENE ODREDBE

Član 69

(Prekršaj etažnog vlasnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM do 2.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:

a) ne odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova (član 13. stav (3) ovog zakona),

b) ne zaključi ugovor iz člana 17. ovog zakona,

c) izvrši izbor više od jednog upravnika za zgradu ili više od jednog predstavnika etažnih vlasnika zgrade (član 50. stav (3) ovog zakona),

d) upravniku lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika ne dostavi dokaz o vlasništvu (član 50. stav (9) ovog zakona),

e) ako vrši prikupljanje potpisa na zapisnik bez utvrđivanja vjerodostojnosti podataka koji se unose u zapisnik o donošenju odluke prikupljanjem potpisa (član 51. stav (3) ovog zakona),

f) koji potpiše radni nalog upravniku (član 54. stav (1) tačka e) ovog zakona),

g) na zahtjev Ministarstva ne dostavi traženu dokumentaciju i podatke značajne za vršenje nadzora (član 67. tačka d) ovog zakona),

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 2.000,00 KM kaznit će se lice iz člana 64. ovog zakona, ako je počinilo prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 70

(Prekršaj upravnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravnik ako:

a) ne dostavi Ministarstvu zapisnik iz člana 24. stav (4) ovog zakona (član 24. stav (5) ovog zakona),

b) jedan primjerak ugovora ne dostavi Ministarstvu, u roku propisanom u članu 25. stav (3) ovog zakona,

c) ne izvrši usklađivanje postojećeg ugovora u roku propisanom u članu 26. stav (2) ovog zakona,

d) u otkaznom roku ne obavijesti Ministarstvo o raskidu ugovora sa etažnim vlasnicima (član 27. stav (3) ovog zakona),

e) izvrši isplatu naknade izabranom predstavniku etažnih vlasnika i prinudnom predstavniku etažnih vlasnika suprotno odredbi člana 32. stav (4) ovog zakona,

f) prestankom ovlaštenja za upravljanje, bez odgađanja ne položi račun o zajedničkoj rezervi i ostatak preda novom upravniku (član 33. stav (5) ovog zakona),

g) ne izvrši hitnu popravku na način propisan u članu 38. ovog zakona,

h) utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, te ne sačini zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te isti ne dostavi etažnim vlasnicima (član 39. stav (3) ovog zakona),

i) ne izvršava obaveze propisane članom 41. ovog zakona,

j) za određene radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača, i ispostavi račun etažnim vlasnicima na iznos koji nije isti iznosu računa podizvođača prema upravniku (član 47. ovog zakona),

k) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 67. tačka d) ovog zakona).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se odgovorno lice upravnika za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se pravno lice i fizičko lice-obrtnik koji obavlja poslove upravnika bez rješenja Ministarstva iz člana 20. ovog zakona.

Član 71

(Prekršaj predstavnika etažnih vlasnika)

Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika, ako:

a) izvrši potpisivanje ugovora sa upravnikom bez prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tkst ugovora (član 25. stav (2) ovog zakona)

b) ako vrši prikupljanje potpisa na zapisnik bez utvrđivanja vjerodostojnosti podataka koji se unose u zapisnik o donošenju odluke prikupljanjem potpisa (član 51. stav (3) ovog zakona),

c) ne izvršava obaveze propisane u članu 54. ovog zakona,

d) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 67. tačka c) ovog zakona).

POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 72

(Donošenje podzakonskih propisa)

(1) Ministar će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti:

a) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika iz člana 19. ovog zakona,

b) Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika iz člana 55. ovog zakona,

c) Uputstvo o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika iz člana 24. stav (2) ovog zakona,

d) Uputstvo o sadržaju obrasca "Godišnji izvještaj o radu upravnika" iz člana 41. stav (1) tačka r) ovog zakona,

e) Uputstvo o sadržaju obrasca "Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika1' iz člana 41. stav (6) ovog zakona,

f) Uputstvo o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika iz člana 50. stav (5) ovog Zakona,

g) Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara iz člana 42. ovog zakona.

(2) Do donošenja podzakonskih propisa iz stava (1) ovog člana primjenjivati će se podzakonski propisi koji su bili na snazi do

donošenja ovog zakona.

Član 73

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/12).

Član 74

(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom zakonu odnosi se podjednako na lica muškog i ženskog spola, bez obzira na rod imenice upotrijebljen u tekstu zakona.

Član 75

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo."