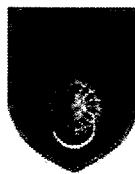


Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo komunalne privrede,
infrastrukture, prostornog uređenja,
građenja i zaštite okoliša



Босна и Херцеговина
Федерација Босне и Херцеговине
КАНТОН САРАЈЕВО
Министарство комуналне привреде,
инфраструктуре, просторног уређења,
грађења и заштите околиша

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Communal Economy,
Infrastructure, Physical Planning
Construction and Environmental Protection

Broj: 05/03-19-12553-314/20-pz
Sarajevo, 23.11.2021. godine

PREDSJEDAVALAČI
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO
- Elvedin Okerić -

PREDMET: Odgovor na zastupničko pitanje zastupnice Neire Dizdarevic
VEZA: Vaš dopis br. 01-0412553-20/20 od 19.5.2020. godine

Dana 27.5.2020. godine Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, zaprimilo je od strane Skupštine Kantona Sarajevo, dopis br. 01-04-12553-20/20 od 19.5.2020. godine, uz koji je priložena zastupnička inicijativa, uvažene zastupnice Neire Dizdarevic, koja glasi:

PREDMET: ZASTUPNIČKA INICIJATIVA

Poštovani,

na osnovu članova 106. i 213. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo - Drugi novi prečišćeni tekst br.: 41/12, 15/13, 47/13, 47/15 i 48/16) upućujem zastupničku inicijativu Ministarstvu prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša:

Budući se 11.05.2020. godine desio požar na adresi Bajrama Zenunija 3 koji je prema novotinama iz medija uzrokovan zapaljenjem elektroinstalacija na liftu, ljubazno molim da mi za zgrade Bajrama Zenunija 1, 2, 3, 4, 5, 6 (šest adresa-zgrada-jedinstvenih građevinskih cjelina) dostavite sljedeće dokumente:

1. Kopije zapisnika po mogućnosti iz arhive Ministarstva koji sadrže potpise etažnih vlasnika kojim potvrđuju svoju saglasnost na trenutno važeće ugovore između njih i upravnika zgrade
2. Kopije važećih ugovora između etažnih vlasnika i upravnika na gore pomenutim adresama
3. Ukoliko zgrade imaju bilo koju vrstu osiguranja, kopije ugovora osiguranja
4. Godišnje izvještaje za 2019. godinu godinu koji će sadržavati sve elemente shodno članu 46. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl. novine KS 19/17), kao i kvartalne izvještaje za 2020. godinu
5. Kopije dokumenata koji dokazuju da su upravnici izvršili poslove shodno članu 29. stav (2) tačka m) godišnji tehnički pregled lifta, te n) popravka i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi u 2019 i 2020. godini

S poštovanjem,

Neira Dizdarević
Zastupnica Naše stranke u Skupštini Kantona Sarajevo



web: <http://mkipgo.ks.gov.ba>
e-mail: mkipgo@mkipgo.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-086,
Fax: + 387 (0) 33 562-177

Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



ODGOVOR:

1. Zgrada na adresi Bajrama Zenunija br. 1

Po dobijanju navedene inicijative Ministarstvo je izvršilo pregled svojih arhiva i nadzor nad radom upravnika „SARAJEVOSTAN“ d.o.o. Sarajevo, za zgradu na adresi Bajrama Zenunija br. 1, pri čemu je utvrdilo sljedeće:

- Ministarstvo ne posjeduje Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora sa upravnikom.
- U arhivi Ministarstva je pronađen Ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koji je zaključen između upravnika i etažnih vlasnika ove zgrade (**PRILOG: 1**).
- Etažni vlasnici ove zgrade imaju ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade. Ugovor o osiguranju se ne sačinjava za svaku zgradu posebno, te se isti ne može dostaviti. Upravnik potpisuje Polisu osiguranja, kumulativno za sve zgrade koje osiguravaju zajedničke dijelove.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu, za ovu zgradu se dostavlja (**PRILOG: 2**).
- Po važećem zakonu upravnik nije obavezan da sačinjava i dostavlja kvartalne izvještaje, pa se isti ne mogu dostaviti.
- U 2019. godini upravnik nije vršio tehnički pregled liftova.
- U 2019. godini upravnik nije vršio ispitivanje protivpožarnih instalacija i servisiranje aparata za gašenje početnog požara.

2. Zgrada na adresi Bajrama Zenunija br. 2

Po dobijanju navedene inicijative Ministarstvo je izvršilo pregled svojih arhiva i nadzor nad radom upravnika „FIDGES-UPRAVITELJ“ d.o.o. Sarajevo, za zgradu na adresi Bajrama Zenunija br. 2, pri čemu je utvrdilo sljedeće:

- Ministarstvo posjeduje Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora sa upravnikom (**PRILOG: 3**).
- U arhivi Ministarstva je pronađen Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika (**PRILOG: 4**).
- Etažni vlasnici ove zgrade imaju ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade. Ugovor o osiguranju se ne sačinjava za svaku zgradu posebno, te se isti ne može dostaviti. Upravnik potpisuje Polisu osiguranja, kumulativno za sve zgrade koje osiguravaju zajedničke dijelove.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu, za ovu zgradu se dostavlja (**PRILOG: 5**).
- Po važećem zakonu upravnik nije obavezan da sačinjava i dostavlja kvartalne izvještaje, pa se isti ne mogu dostaviti.
- U 2019. godini upravnik nije vršio tehnički pregled liftova.
- U 2019. godini upravnik nije vršio ispitivanje protivpožarnih instalacija i servisiranje aparata za gašenje početnog požara.

3. Zgrada na adresi Bajrama Zenunija br. 3

Po dobijanju navedene inicijative Ministarstvo je izvršilo pregled svojih arhiva i nadzor nad radom upravnika „HETIG“ d.d. Sarajevo, za zgradu na adresi Bajrama Zenunija br. 3, pri čemu je utvrdilo sljedeće:

- Ministarstvo posjeduje Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora sa upravnikom (**PRILOG: 6**).
- U arhivi Ministarstva je pronađen Ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koji je zaključen između upravnika i etažnih vlasnika ove zgrade (**PRILOG: 7**).
- Etažni vlasnici ove zgrade imaju ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade. Ugovor o osiguranju se ne sačinjava za svaku zgradu posebno, te se isti ne može dostaviti. Upravnik potpisuje Polisu osiguranja, kumulativno za sve zgrade koje osiguravaju zajedničke dijelove.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu, za ovu zgradu se dostavlja (**PRILOG: 8**).

- Po važećem zakonu upravnik nije obavezan da sačinjava i dostavlja kvartalne izvještaje, pa se isti ne mogu dostaviti.
- U 2019. godini upravnik nije vršio tehnički pregled liftova.
- U 2019. godini upravnik nije vršio ispitivanje protivpožarnih instalacija i servisiranje aparata za gašenje početnog požara.

4. Zgrada na adresi Bajrama Zenunija br. 4

Po dobijanju navedene inicijative Ministarstvo je izvršilo pregled svojih arhiva i nadzor nad radom upravnika „HETIG“ d.d. Sarajevo, za zgradu na adresi Bajrama Zenunija br. 4, pri čemu je utvrdilo sljedeće:

- Ministarstvo ne posjeduje Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora sa upravnikom.
- U arhivi Ministarstva je pronađen Ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koji je zaključen između upravnika i etažnih vlasnika ove zgrade (**PRILOG: 9**).
- Etažni vlasnici ove zgrade imaju ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade. Ugovor o osiguranju se ne sačinjava za svaku zgradu posebno, te se isti ne može dostaviti. Upravnik potpisuje Polisu osiguranja, kumulativno za sve zgrade koje osiguravaju zajedničke dijelove.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu, za ovu zgradu se dostavlja (**PRILOG: 10**).
- Po važećem zakonu upravnik nije obavezan da sačinjava i dostavlja kvartalne izvještaje, pa se isti ne mogu dostaviti.
- U 2019. godini upravnik nije vršio tehnički pregled liftova.
- U 2019. godini upravnik nije vršio ispitivanje protivpožarnih instalacija i servisiranje aparata za gašenje početnog požara.

5. Zgrada na adresi Bajrama Zenunija br. 5

Po dobijanju navedene inicijative Ministarstvo je izvršilo pregled svojih arhiva i nadzor nad radom upravnika „SARAJEVOSTAN“ d.o.o. Sarajevo, za zgradu na adresi Bajrama Zenunija br. 5, pri čemu je utvrdilo sljedeće:

- Ministarstvo ne posjeduje Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora sa upravnikom.
- U arhivi Ministarstva je pronađen Ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koji je zaključen između upravnika i etažnih vlasnika ove zgrade (**PRILOG: 11**).
- Etažni vlasnici ove zgrade imaju ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade. Ugovor o osiguranju se ne sačinjava za svaku zgradu posebno, te se isti ne može dostaviti. Upravnik potpisuje Polisu osiguranja, kumulativno za sve zgrade koje osiguravaju zajedničke dijelove.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu, za ovu zgradu se dostavlja (**PRILOG: 12**).
- Po važećem zakonu upravnik nije obavezan da sačinjava i dostavlja kvartalne izvještaje, pa se isti ne mogu dostaviti.
- U 2019. godini upravnik nije vršio tehnički pregled liftova.
- U 2019. godini upravnik nije vršio ispitivanje protivpožarnih instalacija i servisiranje aparata za gašenje početnog požara.

6. Zgrada na adresi Bajrama Zenunija br. 6

Po dobijanju navedene inicijative Ministarstvo je izvršilo pregled svojih arhiva i nadzor nad radom upravnika „HETIG“ d.d. Sarajevo, za zgradu na adresi Bajrama Zenunija br. 6, pri čemu je utvrdilo sljedeće:

- Ministarstvo ne posjeduje Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na kom su etažni vlasnici dali saglasnost na tekst ugovora sa upravnikom.

- U arhivi Ministarstva je pronađen Ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, koji je zaključen između upravnika i etažnih vlasnika ove zgrade (**PRILOG: 13**).
- Etažni vlasnici ove zgrade imaju ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade. Ugovor o osiguranju se ne sačinjava za svaku zgradu posebno, te se isti ne može dostaviti. Upravnik potpisuje Polisu osiguranja, kumulativno za sve zgrade koje osiguravaju zajedničke dijelove.
- Godišnji izvještaj za 2019. godinu, za ovu zgradu se dostavlja (**PRILOG: 14**).
- Po važećem zakonu upravnik nije obavezan da sačinjava i dostavlja kvartalne izvještaje, pa se isti ne mogu dostaviti.
- U 2019. godini upravnik nije vršio tehnički pregled liftova.
- U 2019. godini upravnik nije vršio ispitivanje protivpožarnih instalacija i servisiranje aparata za gašenje početnog požara.

Obradio: Zahid

etnik

Kontrolisala: Ai

moćnica ministra

Enver  Zia Ahmetović dipl. ing. maš.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Služba za skupštinske poslove + CD
3. Sekretar Vlade Kantona Sarajevo
4. Evidencija
5. a/a



SARAJEVOSTAN

U skladu sa međusobnim interesima, pravima, obavezama i odgovornostima, primjenom člana 25. st. (1) i (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 19/17),

1. **SARAJEVOSTAN d.o.o. - SARAJEVO**, Kolodvorska broj 12; koje zastupa direktor Društva Fuad Haskić, dipl.ing.maš. (u daljem tekstu: Upravnik), i
2. **ETAŽNI VLASNICI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE** u ulici **Bajrama Zenunija** broj 1 u Sarajevu, Općina **Novi Grad** broj 108 šifra 363 011 01 koje zastupa ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika **Zenunija** broj 1 sa adresom stanovanja **Bajrama Sarajevo**, (u daljem tekstu: etažni vlasnici),

zaključili su:

UGOVOR O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet ugovora)

- (1) Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, između Upravnika i etažnih vlasnika zgrade u ulici **Bajrama Zenunija** broj 1 u Sarajevu, Općina **Novi Grad** broj 108 šifra 363 011 01
- (2) Predmetnu zgradu čine:

Ulaz	Broj stanova m ²	Broj PP m ²	Broj garaža m ²	Ukupno m ²	Spratnost	Lift broj	Hidroflex
Broj 1	49/2688,00	2/189,00	0/0,00	2877,00	P+12	DA/2	DA
Ukupno:	49/2688,00	2/189,00	0/0,00	2877,00	P+17	DA/2	DA

Član 2.

(Zajednički dijelovi zgrade)

- (1) Zajedničke dijelove zgrade čine: konstruktivni elementi zgrade; zajednički prostori zgrade; zajedničke instalacije zgrade; zajednički uređaji u zgradi; ostali zajednički dijelovi zgrade.
- (2) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

II. PRAVA I OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 3.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

- (1) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon).
- (2) Upravljanje iz stava (1) ovog člana obuhvata i površinu zemljišta koje je po regulacionom planu ili planu parcelacije namijenjeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Upravnik vrši redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima, ovim ugovorom, tehničkim propisima, standardima i normativima.
- (2) U cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, Upravnik poduzima aktivnosti na redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade iz člana 29. stav (2) Zakona.
- (3) Na osnovu potreba i stanja zgrade, u skladu sa zakonskim propisima, tehničkim propisima i realnim potrebama i zahtjevima etažnih vlasnika, utvrđuje se obim i redosljed radova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (4) Upravnik će sačiniti i dostaviti cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika, kao sastavni dio ovog ugovora.

Član 5.

(Hitne i nužne popravke)

- (1) U cilju sprječavanja i otklanjanja uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u zgradi ili pored nje u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, Upravnik poduzima aktivnosti hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 37. stav (2) Zakona, u vezi sa članom 38. Zakona, i Pravilnikom o načinu prijave i otklanjanja kvara.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo ograničiti Upravnika u obimu i načinu otklanjanja kvara, niti odbiti potpisivanje radnog naloga i računa za zgradu na kojoj su poduzeti radovi hitne popravke.
- (3) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo reklamacije na račun ispostavljen za radove iz st. (1) i (2) ovog člana, primjenom člana 13. Pravilnika o načini prijave i otklanjanja kvara.
- (4) U cilju otklanjanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, Upravnik poduzima radove nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 39. stav (2) Zakon, u vezi sa st. (3) do (8) istog člana Zakona.

Član 6.

(Program održavanja, prihodi i rashodi)

- (1) Najkasnije do 31. decembra tekuće godine, za narednu fiskalnu godinu, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka k) Zakona, u vezi sa čl. 45. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda.
- (3) Godišnji plan iz stava (1) ovog člana obuhvatit će i predvidive troškove i finansijska opterećenja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu.
- (4) Ugovorne strane mogu dogovoriti da Upravnik izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 7.

(Izvještaj o radu)

- (1) Najkasnije do 30. marta naredne godine, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka l) Zakona, u vezi sa čl. 46. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, приходima i rashodima za zgradu.
- (3) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana, za sve prihode i rashode, sadrži sve relevantne knjigovodstvene podatke u skladu sa knjigovodstvenim standardima.

Član 8.

(Pozajmica)

- (1) Upravnik može etažnim vlasnicima ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako je stepen naplate naknade iz člana 30. Zakona preko 80%, što će se regulisati posebnim ugovorom.
- (2) Upravnik može privremeno, uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika, koristiti trenutno raspoloživa zbirna sredstva radi realizacije aktivnosti kojima se poboljšava ukupna građevinska i funkcionalna vrijednost zgrade, kao što su: krupnije nabavke materijala za održavanje radi ostvarivanja prodajnih bonusa u cilju postizanja niže nabavne cijene i sl.

III. PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(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, primjenom čl. 10, 11. i 12. Zakona.
- (2) Etažni vlasnici se staraju o održavanju zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi; odlučuju o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade; odlučuju o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za njeno održavanje, a odluke donose na skupu etažnih vlasnika primjenom čl. 50, 51. i 52. Zakona.

Član 10.

(Obaveza odobravanja ulaska u stan)

Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, Upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugom posebnom dijelu zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 11.

(Odgovornost etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici odgovorni su, u okviru svoje nadležnosti, da implementiraju:
 - a) Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu,
 - b) Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
 - c) Pravilnik o izboru i održavanju aparata za gašenje početnog požara koji se mogu stavljati u promet sa garantnim rokom i rokom servisiranja,
 - d) Naredbu o sigurnosti liftova,
 - e) Odluku o dimnjačarskoj djelatnosti,
 - f) Pravilnik o načinu obavljanja obavezne dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije.
- (2) Etažni vlasnici preuzimaju odgovornost za štetu nastalu zbog neizvršenja poslova održavanja zajedničkih dijelova zgrade na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti su osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Član 12.

(Evidencija etažnih vlasnika)

Etažni vlasnik je dužan dostaviti Upravniku ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o etažnom vlasništvu, u cilju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom.

IV. PRAVA I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 13.

(Predstavljanje i zastupanje)

Predstavnik etažnih vlasnika predstavlja i zastupa etažne vlasnike prema Upravniku zgrade.

Član 14.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika definisana su čl. 53. i 54. Zakona.

Član 15

Ukoliko predstavnik etažnih vlasnika onemogućí Upravnika da u cijelosti izvrši predviđene radove na zajedničkim dijelovima zgrade, preuzima na sebe odgovornost za novonastale troškove.

V. ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 16.

(Osnivanja zajedničke rezerve)

- (1) Stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predviđive buduće troškove spada u poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.
- (2) Upravnik upravlja zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom.
- (3) Zajedničku rezervu čine preostala sredstva minimalne mjesečne naknade, koju je utvrdila Vlada Kantona Sarajevo svojom Odlukom a, nakon pokrića troškova naknade Upravniku i predstavniku etažnih vlasnika.
- (4) Zajedničku rezervu čine i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju primjenom člana 33. stav (1) Zakona.

Član 17.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

- (1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Minimalni iznos mjesečne naknade koji služi za pokriće troškova naknade Upravniku, pokriće troškova naknade predstavniku etažnih vlasnika i zajedničku rezervu, etažni vlasnici obavezno uplaćuju do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 18.

(Način raspolaganja sredstvima)

- (1) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.
- (2) Raspolaganje sredstvima na transakcijskom računu Upravnika vrši se uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika.
- (3) Upravnik i etažni vlasnici mogu posebnim ugovorom regulisati uslove i način ulaganja sredstava zajedničke rezerve u banku, tako da donose finansijsku korist.

Član 19.

(Posebna obaveza Upravnika)

Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a Upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, Upravnik će o tome obavijestiti etažne vlasnike primjenom člana 48. Zakona.

VI. OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 20.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su saglasni da Upravnik ugovara osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, i to:

- a) Osiguranje od opasnosti od požara i nekih drugih opasnosti,
- b) Opasnosti od izliva vode iz vodovodnih i kanalizacionih cijevi, i
- c) Osiguranje od opće odgovornosti za štete pričinjene trećim licima.

VII. NAKNADA UPRAVNIKU

Član 21.

(Naknada Upravniku)

- (1) Naknada za Upravnika iznosu 15 % visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona sa uključenim PDV-om.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade.

VIII. NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA ZGRADE

Član 22.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu od 12.50 % maksimalno (bez pripadajućih poreza i doprinosa) visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

IX. ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 23.

(Zastupanje etažnih vlasnika)

- (1) Upravnik zastupa etažne vlasnike pred sudom i drugim organima u poslovima koji su u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Upravnik *ex lege* vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što podrazumijeva proces opominjanja, utuživanja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl.
- (3) Troškovi sudske takse se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.
- (4) Naplaćena finansijska sredstava po pravosnažnim presudama, vraćaju se na račun zgrade (sudske takse i kamate), primjenom člana 41. stav (1) tačka aa) Zakona.
- (5) Sudski troškovi nastali primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (troškovi vođenja sudskog spora u parničnom postupku, do trenutka njegovog prekida ili obustave i sl.) se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

X. ODGOVORNOST UPRAVNIKA

Član 24.

(Odgovornost upravnika za obavljene poslove)

- (1) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu.
- (2) Za neizvršenje preuzetih obaveza iz ovog ugovora, Upravnik odgovara prema općim pravilima o odgovornosti.

XI. RASKIDANJE UGOVORA

Član 25.

(Raskidanje ugovora)

- (1) Ovaj ugovor se može raskinuti na način i u rokovima propisanim članom 27. Zakona, u vezi sa čl. 41. stav (1) tač. s) i u), 52. stav (4) i 54. stav (1) tačka p) istog Zakona.
- (2) Otkazni rok je 90 dana i počinje teći od dana prijema odluke o jednostranom raskidu ugovora, s tim da je zadnji dan otkaznog roka posljednji dan u mjesecu.
- (3) Etažni vlasnici odluku o raskidu ugovora ne mogu donijeti ukoliko su od Upravnika, po posebnom ugovoru zaključenom prije donošenja odluke o raskidu uzeli pozajmicu, ili je Upravnik uložio vlastita sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok se ne izvrši povrat sredstava po tom osnovu.

XII. RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 26.

(Način rješavanja sporova)

Ugovorne strane su saglasne da će sve eventualne sporove rješavati sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

(Zaštita ličnih podataka)

- (1) Zakon o zaštiti ličnih podataka primjenjuje se na lične podatke koji se prikupe i obrađuju primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i ovog ugovora.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika snosi odgovornost za otkrivanje, objavljivanje i činjenje dostupnim na bilo koji način podataka koje mu dostavi Upravnik, suprotno Zakonu o zaštiti ličnih podataka.

Član 28.

(Vrijeme zaključenja i tumačenje ugovora)

- (1) Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i Zakona o obligacionim odnosima.
- (2) Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.
- (3) Autentično tumačenje ovog ugovora daju zajedno etažni vlasnici zgrade i Upravnik.

Član 29.

(Prestanak primjene ranijeg ugovora)

- (1) Danom stupanja na snagu ovog ugovora prestaje da važi prethodno zaključen Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom između ugovornih strana.
- (2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom.

Član 30.

(Stupanje na snagu)

- (1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovornih strana.
- (2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da mu je dostavljen važeći cjenovnik usluga upravnika (u skladu sa članom 41.stav 2 Zakona)
- (3) Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po 1 (jedan) zadržava svaka ugovorna strana.

UPRAVNIK - SARAJEVOSTAN d.o.o.

PREDSTAVNIK ETAŽNIH VLASNIKA

Fuad Haskić, dipl.ing.maš.

Dizdarević Nermina

Broj: 02-01-292/18

Broj: _____

Datum: 01.02.2018.

Datum: 01.02.2018.

SARAJEVOSTAN

Sarajevostan, d.o.o Sarajevo

Džemala Bijedića 147
71000 Sarajevo
Bosna i Hercegovina

Centrala: +387 33 276-690
Fax: +387 33 212-608
sastan@sarajevostan.com.ba

ID: 4200296920006
PDV: 200296920006
K.Sud SA UF/1 2316/02

**IZVJE[TAJ
O ODR@AVANJU ZAJEDNI^KIH DIJELOVA ZGRADE - ULAZA**

OP[TINA: Novi Grad
[IFRA ULAZA: 36301101 - Bajrama Zenunija 1
cijena % naknade % naknade
KM/m2 za PEVu
upravljanje

0.38 12.82 % 12.5 %

Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	UKUPNO
Broj	49	2	0	51
Površin a	2,688.00	189.00	0.00	2,877.00

PERIOD: 012019 - 122019

STANJE SREDSTAVA NA DAN 01-JAN-2019 : 3.00 KM

R.B.	OSTVARENI PRIHODI	IZNOS
1	Sudska taksa - nova tu`ba	20.00
2	Redovna naknada za održavanje i upravljanje	9,970.66
3	Date pozajmice	7,341.01
	UKUPNO	17,331.67

R.B.	VRSTE RADOVA - PLA[ANJE	IZNOS
1	Osiguranje zgrade od po`ara	875.28
2	Osiguranje od odgovornosti	122.40
3	Popravci vodovodne instalacije	572.51
4	Popravci kanalizacije	872.60
5	Pro-epljenje kanalizacije	1,088.65
6	Popravci elektroinstalacija	133.96
7	Popravci instalacija centralnog grijanja	157.18
8	Deratizacija	105.30
9	Popravci limarije	28.08
10	Popravci bravarije	1,799.01
11	Popravci kanalizacije - odvodi	356.99
12	Popravak liftova	72.00
13	Mjese-no servisiranje liftova	3,260.00
14	^i{}enje stubi{ta i zajedni-kih prostorija	2,498.01
15	Odr`avanje instalacija centralnog grijanja	348.79
16	Zidarski radovi	278.75
17	Naknada predstavniku eta`nih vlasnika	2,109.28
18	Taxa	439.50
19	Redovna naknada za upravljanje	1,460.24
20	Redovna naknada za upravljanje - PDV	248.24
21	Porezi i doprinosi - Naknada predstavniku eta`nih vlasnika	387.47
	UKUPNO	17,214.24

STANJE SREDSTAVA NA DAN NA DAN 31-DEC-2019

RASPOLO@IVO STANJE SREDSTAVA

120.43 KM

NEIZMIRENE OBAVEZE ZA IZVR[ENE RADOVE

9.45 KM

SALDO NEOTPLA]ENIH POZAJMICA

1,773.28 KM

REZERVISANA SREDSTVA

7,341.01 KM

NAPOMENA:

110.98 KM

■ Izvje{taj nije obuhvatio neizmirene obaveze za radove u toku koji nisu fakturisani.

DIREKTOR:

Haskić Fuad dipl. ing. maš.

Na osnovu člana 54. stav 1. tačka a Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo'', broj 19/2017) potvrđujem iskazano stanje u Izvještaju o održavanju zajedničkih dijelova zgrade-ulaza na dan 31.12.2019. godine.

Predstavnik etažnih vlasnika

Ime i prezime i broj LK

Nermina Dizdarević

Potpis

ZAPISNIK O ODLUČIVANJU ETAŽNIH VLASNIKA PRIKUPLJANJEM POTPISA

Obrazac ZS-2

Na osnovu člana 50. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj 19/17) održan je skup etažnih vlasnika zgrade na adresi (1) BATINA ZEHUHIJA, broj (2) 2, mjesna zajednica (3) ALIPAŠINO POLJE A1 općina (4) N. GRAD, koja ima (5) 60 stanova, (6) 60 poslovnih prostorija, (7) 2 garaža i garažnih mjesta (8) ostalih samostalnih prostorija, ukupne korisne površine (9) 3366 m².

Prikupljanje potpisa je obavljeno u periodu : od (10) 25.12.2017 do (11) 15.01.2018

I Odluke o promjeni/izboru upravnika zgrade

Za upravnika zgrade bira se : (12) DA/NE (13)

II Odluke o promjeni/izboru predstavnika etažnih vlasnika

Za predstavnika etažnih vlasnika bira se: (14) DA/NE (15)

III Ostale odluke etažnih vlasnika

- ① (18) Saglasnost etažn. vlasnika na tekst ugovora
- ② (19) Saglasnost za uplatu nabude na tuzlanski način upravnika
3. (20)

adresa: (16) _____ tel: (17) _____

Original ovog zapisnika sa odlukama iz tačke „I“ i „II“ se dostavlja Ministarstvu prostornog uređenja i zaštite okoliša, radi provjere.

(21) Red. broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili garažnog mjesta	(26) Korisna površina posebn. dijela	(27) Korisna površina posebnog dijela etaž. odlukama	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis (31) i pečat etažnog vlasnika
1		2						9	
1									
2									
3									
4									
5									
UKUPI									
PROCENAT									

Zaključno sa rednim brojem: (35) 62 (slovima: (36) ŠEZDESET I DVA)

Prezime i ime EV-a: (37) JAZVIRI FEHIM Prezime i ime EV-2: (40) ILICAKOVIĆ AMIR

Potpis: (38)

Prezime i ime EV-a ili PEV-a: (44) USAHOVIĆ FEHIM

Potpis: (44)

.....

(21) Red. broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili garažnog mjesta	(26) Korisna površina posebn. dijela	(27) Korisna površina posebnog dijela etaž. vlasn. saglasnog sa odlukama	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis (31) i pečat etažnog vlasnika
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6								25.12.2019	
7								15.01.18	
8									
9									
10								25.12.2019	
11								11.01.18	
12								15.01.18	
13								11.01.18	
14								15.01.18	
15									
16									
17								25.12.2019	
18								25.12.2019	
19									
20								11.01.18	
21								11.01.2018	
22									
23								15.01.18	
24								15.01.18	
25								11.01.2018	
26									
UKUPNO									
PROCENAT									
						(32)		(33)	
									(34)

Zaključno sa rednim brojem: (35) 62 (slovima: (36) ŠEŠDESET I DVA)

Prezime i ime BAJARIĆ JAKOVIN FERDINAND Prezime i ime BAJARIĆ JAKOVIN rezime i ime BAJARIĆ JAKOVIN

Potpis: (38)

otpis: (4)

otpis: (44)

.....

3:301194

(21) Red. broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili garažnog mjesta	(26) Korisna površina posebn. dijela	(27) Korisna površina posebnog dijela etaž. vlasn. saglasnog sa odukmama	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis (31) i pečat etažnog vlasnika
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
27									
28								25.12.2017	
29								27.12.2017	
30								11.01.2018	
31								11.01.2018	
32								15.01.2018	
33									
34									
35									
36								25.12.2017	
37								11.01.2018	
38								11.01.2018	
39								11.01.2018	
40								11.01.2018	
41								11.01.2018	
42									
43								21.01.2018	
44									
45								25.12.2017	
46								11.01.2018	
47								11.01.2018	
UKUPN									
PROCENAT									
								5366	12196
								100	65%

Zaključno sa rednim brojem: (35) 62 (slovima: (36) ŠEZDSEŠT I DVA)

Prezime i ime EV-1 (37) JAZVIN FIZIČN

Prezime i ime EV-2: (40) TUČKOVIC AMIR

Prezime i ime EV-3, ili PEV-a: (44) US ANKOVIC VEFILIN

Potpis: (38)

Potpis: (44)

(21) Red. broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili garažnog mjesta	(26) Korisna površina posebn. dijela	(27) Korisna površina posebnog dijela etaž. vlasn. saglasnog sa odlukama	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis (31) i pečat etažnog vlasnika
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
48								25.12.2017	
49								15.01.2018	
50								25.12.2017	
51									
52									
53								25.12.2017	
54								15.01.2018	
55								15.01.2018	
56									
57									
58								1.01.18	
59								1.01.18	
60									
61									
62									
UKUPNO									
PROCENTAT									

Zaključno sa rednim brojem: (35) 62 (slovima: (36) ŠEŠDESET I DVA)
Prezime i ime EV-1: (37) JAZVIN FERIH
Potpis: (38)

Prezime i ime EV-2: (40) TRČAKOVIĆ AHD
Potpis: (41)

Prezime i ime EV-3 ili PEV-a: (44) UNAGIĆ VEHID
Potpis: (44)

društvo za usluge i promet, Sarajevo, Geteova br.12
tel/fax: + 387 33 712 700 ; + 387 33 712 701

e-mail: fidges@bih.net.ba , info@fidges-up.com

Matični broj: **65-01-0341-13** ; ID broj: **4201866400008** ; PDV broj: **201866400008** ; [www: fidges-up.com](http://www.fidges-up.com)

Transakcijski računi: **1860001070326057** Ziraat bank BH d.d.; **3387202277663987** Unicredit bank d.d

Na osnovu člana 25. stav 1.i 2 i člana 26.Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17)

1. „**FIDGES-UPRAVITELJ**” d.o.o - **SARAJEVO**, ul. Geteova br.12, zastupan po direktoru Dražen Ljiljanić (u daljem tekstu: Upravnik) i

2. **ETAŽNI VLASNICI STANOVA, POSLOVNIH PROSTORA I GARAŽA**, zgrade u **ul.Bajrama Zenunija br.2** (u daljem tekstu: etažni vlasnici), koje zastupa ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika

zaključili su

UGOVOR IZMEĐU ETAŽNIH VLASNIKA I UPRAVNIKA

I - PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ovog ugovora je održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, obaveze upravnika, odlučivanje etažnih vlasnika, javnih preduzeća, Grada, općina, u skladu sa odredbama Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17).

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

II - SADRŽAJ I OBIM POSLOVA

Član 2.

Sadržaj i obim redovnog održavanja propisani su članom 29. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17).

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 intrvencije na zajedničkim dijelovima,
- f) popravka fasade,
- g) popravka 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,

4:201199

- 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 dezinskcija po potrebi,
- hh) popravka, zamjena i ugradnja poštanskih sandučića,
- ii) nabavka sitnog potrošnog materijala i alata za čišćenje i održavanje,
- jj) popravka ostalih zajedničkih dijelova zgrade.

III- OBAVEZA PREDUZIMANJA HITNE I NUŽNE POPRAVKE

Član 3.

Hitnom popravkom se sprječavaju i otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta, kao i neposredna opasnost za oštećenje imovine, u skladu sa odredbama člana 37. i 38. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine kantona Sarajevo", br.19/17).

Upravnik će izvršiti hitnu popravku i ako na računu zgrade nema novaca i za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika.

Član 4.

Za nužne popravke upravnik će sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova i sve dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke, u roku koji odredi upravnik, u skladu sa odredbama člana 39. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17).

IV- OBAVEZA I POSTUPAK IZRADE GODIŠNJEG I VIŠEGODIŠNJEG PROGRAMA ODRŽAVANJA PLANA PRIHODA I RASHODA TE GODIŠNJEG IZVJEŠTAJA O RADU

Član 5.

Obaveze upravnika su regulisane članom 41. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17) a to su :

- upravnik ima otvoren transakcijski račun, otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- vođenje evidencije o stanovima, poslovnim prostorima i garažama, kao i evidenciju etažnih vlasnika,
- da vodi ažurnu evidenciju zgrada
- održavanje zajedničkih dijelova zgrade, kao i hitne i nužne popravke,
- da vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- da podnese zahtjev za sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužne popravke na zajedničkim

- dijelovima zgrade iz budžeta općina, Grada Sarajeva, Kantona Sarajevo, u skladu sa članom 59. i članom 60. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.
- da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
 - Komisija će sačiniti zapisnik o stanju zajedničkih dijelova novopreuzete zgrade,
 - blagovremena ispostava uplatnica za naplatu naknade iz člana 30. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama,
 - u okviru knjigovodstva evidencije vodi za svaku zgradu evidencije (glavna knjiga upravljanja zgradom, salda konti zgrade, knjiga ulaznih računa i izlaznih računa).
 - izrada prijedloga godišnjeg plana redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu i dostavljanje istog predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do 31. decembra tekuće godine,
 - izrada godišnjeg izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrade najkasnije do 30. marta naredne godine te dostavljanje istog predstavniku etažnih vlasnika do 30. marta naredne godine,
 - pruža sve informacije predstavniku etažnih vlasnika i Ministarstvu, koje se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
 - da u slučaju kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavi najmanje tri ponude,
 - da dostavi Ministarstvu godišnji izvještaj o radu upravnika na obrascu koji propisuje posebnim uputstvom ministar,
 - da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama,
 - da vodi evidenciju o podnesenim tužbama i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika,
 - da sačini i dostavi cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika,
 - upravnik ispušta vodu iz instalacija centralnog grijanja samo uz predhodnu pismenu saglasnost pravnog lica nadležnog za proizvodnju i distribuciju toplotne energije,
 - i druge obaveze propisane članom 41. navedenog zakona.

V- NAČIN OSNIVANJA ZAJEDNIČKE REZERVE

Član 6.

Zajedničku rezervu čini ostatak sredstava minimalne naknade iz člana 30. stav (2) Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17) 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.

VI-NAČIN 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

Član 7.

Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve vršiće se u skladu sa odredbom člana 35. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17), na transakcijske račune upravitelja otvorene kod komercijalnih banka u ime i za račun etažnih vlasnika.

VII-NAČIN RASPOLAGANJA SREDSTVIMA SA PODRAČUNA ZGRADE

Član 8.

Etažni vlasnici zgrade nemaju otvoren podračun zgrade, a sredstva naknade za održavanje uplaćuju na transakcijski račun upravnika otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

Član 9.

Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koji se nalaze na njegovom transakcijskom računu.

VIII- NAČIN RASPOLAGANJA SREDSTVIMA ZAJEDNIČKE REZERVE NA TRANSAKCIJSKOM RAČUNU UPRAVNIKA

Član 10.

Raspolaganje sredstvima zajedničke rezerve vršiće se u skladu sa odredbama člana 33. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17). Po izvršenju usluge i ovjere naloga od strane predstavnika etažnih vlasnika, Upravnik će izvršiti obračun i izdati račun-fakturu, a potom i isplatu izvršiocu usluge, po osnovu obračuna-računa.

IX-VISINA MJESEČNE NAKNADE UPRAVNIKU

Član 11.

Upravnik ima pravo na naknadu u iznosu od najviše 17%, bez PDV-a, cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 31. stav 1. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca, od strane etažnih vlasnika. Visina naknade upravnik iznosi **15,00 %** (bez PDV-a) od ostvarenih uplata za redovno održavanje u toku jednog mjeseca.

X-VISINA MJESEČNE NAKNADE PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA

Član 12.

Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu sa međuvlasničkim ugovorom u iznosu od najviše do 12,5%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 32. stav 1. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca, od strane etažnih vlasnika. Visina naknade predstavniku etažnih vlasnika iznosi **12,50 %**, bez pripadajućih poreza i doprinosa, od ostvarenih uplata za redovno održavanje u toku jednog mjeseca.

XI-ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA PRED SUDOM I DRUGIM ORGANIMA

Član 13.

Ovim ugovorom etažni vlasnici ovlašćuju upravnika da ih zastupa pred sudom i svim drugim organima.

XII-ODGOVORNOST UPRAVNIKA ZA OBAVLJANJE POSLOVA

Član 14.

Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade i zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom, u skladu sa Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17), podzakonskim propisima i u skladu sa ovim ugovorom..

Član 15.

Upravnik je odgovoran za obavljanje poslova u skladu sa odredbama Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17).

XIII – OTKAZNI ROK

Član 16.

Etažni vlasnici mogu donijeti odluku o raskidanju ugovora sa upravnikom i izboru novog upravnika, poštujući otkazni rok definisan ovim ugovorom.

Član 17.

Etažni vlasnici ne mogu raskinuti ugovor ukoliko imaju novčanu pozajmicu, kredit ili druga posebno odobrena dodatna sredstva (prekoračenja) dok ista ne izmire redovnim ili vanrednim uplatama.

Član 18.

Svaka od ugovornih strana može jednostrano raskinuti ovaj ugovor, s tim da je o otkazivanju ugovora dužna pismenim putem obavijestiti drugu stranu uz otkazni rok od 90 (devedeset) dana, u skladu sa Uputstvom o promjeni upravitelja, s tim da je zadnji dan otkaznog roka, posljednji dan u mjesecu. Etažni vlasnici su dužni podmiriti sve finansijske obaveze proistekle iz ovog ugovora, do kraja otkaznog roka, izuzimajući dug po osnovu naknade iz člana 30. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", br.19/17 za koji postoji obaveza upravitelja za utuživanje.

Član 19.

Upravnik može raskinuti ugovor u slučaju kada etažni vlasnici grubo i neodgovorno zanemaruju obaveze i Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ili svojim nečinjenjem ili činjenjem utiču na radove i poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 20.

U slučaju raskida Ugovora od strane upravnika, upravnik je obavezan o tome pismeno obavijestiti etažne vlasnike i nadležno Ministarstvo u skladu sa članom 27. Zakona.

XIV – NAČIN RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 21.

Za štetu nastalu neizvršavanjem obaveza iz ovog ugovora, ugovorne strane odgovaraju po općim propisima o naknadi štete

Član 22.

Ugovorne strane su saglasne da sve sporove rješavaju sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

XV – PRELAZNE ODREDBE

Član 23.

Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 19/17).

Član 24.

Ovaj ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme, a primjenjuje se od 01.03.2018.godine. Odredbe ovog ugovora se mogu izmijeniti samo uz obostranu saglasnost ugovornih strana anexom ugovora. Potpisivanjem ovog ugovora prestaju da važe odredbe ugovora br.29/14 od 28.01.2014.godine.

Član 25.

Ovaj ugovor je sačinjen u 2 (dva) primjerka, od kojih 1 (jedan) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) predstavnik etažnih vlasnika.

Broj: 80-15/18
Sarajevo, 22.02.2018.

"E

" d.o.o

PREDSJEDNIK

VLASNIKA

Elvedin Komar

Vehid Ušanović

Tel/fax: + 387 33 712 700; +387 33 712 701 e-mail: fidges@bih.net.ba
 Matični broj: 65-01-0341-13; ID broj: 4201866400008; PDV broj: 201866400008

 Tranaskijski računi: 3387202277663987 Unicredit bank d.d. 1860001070326057 Ziraat Bank d.d.
 1610000205740018 Raiffeisen bank d.d.

1. Podaci o upravniku i predstavniku etažnih vlasnika

	Naziv/Ime i prezime	redovni/ prinudni	Ugovorena naknada %	Aktivan od	Aktivan do
UPRAVNIK	"FIDGES-UPRAVITELJ" D.O.O.	R	15	01.03.2011	
PEV 1	UŠANOVIĆ VEHD	R	12,50	01.10.2013	

GODIŠNJI IZVJEŠTAJ O UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

ZA PERIOD OD 01.01.-31.12.2019 GODINE

ZGRADA: BAJRAMA ZENUNIJA 2, Općina NOVI GRAD
2. Podaci o zgradi

Spratnost: S+P+14

	stanovi	poslovni prostori	garaže	garažna mjesta	ukupno	min. nakna. KM/m2	mjesečno zaduženje	god. zaduženje
	1	2	3	4	5	6	7	8
broj posebnih dijelova	60	2	0	0	62			
korisna površina m2	3304,76	68	0	0	3372,76	0,38	1281,6488	15379,7856

3. Podaci o finansijskom stanju zgrade

a.	Sredstva na računu zgrade na dan 31.12.2018 godine	2307,84
b.	Unaprijed uplaćena sredstva u 2018 godini za 2019 godinu	50,20
c.	Početno stanje sredstva na računu zgrade na dan 01.01.2019 godine	2307,84

A. UPLATE/PRIHODI ZA ZGRADU		uplate/prihodi
I	Uplaćena naknada etažnih vlasnika u 2019 godini	11956,80
II	II Uplaćena naknada etažnih vlasnika u 2019 godini za ranije godine (naplate po tužbama i sl.)	1260,05
III	III Vanredne uplate	43,97
IV	IV Uplate unaprijed za 2020 godinu	93,55
UKUPNO – A		13404,57
B. ISPLATE/RASHODI ZA ZGRADU		isplate/rashodi
V	Održavanje zgrade	10518,78
VI	Sudske takse	93,33
VII	Osiguranje	0,00
VII	Naknada upravniku	1990,07
IX	PDV na ime naknade upravniku	338,32
X	Naknada predstavniku etažnih vlasnika	1658,39
XI	Doprinosi na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika	308,39
UKUPNO – B		14907,28

C. REKAPITULACIJA		
XII	Stanje sredstava na dan 01.01.2019 godine	2307,84
XIII	Prihodi za period 01.01.-31.12.2019 godine	13354,4
XIV	Rashodi za period 01.01.-31.12.2019 godine	14907,28
XV	Stanje sredstava na dan 31.12.2019. godine	754,93

D. POZAJMICA		Ugovor br. od	Ugovor br. od.....	Napomena
a.	Iznos pozajmice			
b.	Rok povrata (mjesec)			
c.	Mjesečna rata (KM)			
d.	Vraćeno do 31.12. (n-1) godine			
e.	Vraćeno u (n) godini			

Uplate i isplate za period 01.01.do 31.12.2019 godine

R.br	Datum uplate/isplate	Oznaka	Vrsta rada/uplata/isplata	Komitent	Dokument br.....	Iznos uplate/prihoda	Iznos isplate/rashoda
		A	UPLATE/PRIHODI				
		A.I.1	- za januar 2019 godine			262,35	
		A.I.2	- za februar 2019 godine			851,65	
		A.I.3	- za mart 2019 godine			851,7	
		A.I.4	- za april 2019 godine			1082,9	
		A.I.5	- za maj 2019 godine			1162,75	
		A.I.6	- za juni 2019 godine			916,35	
		A.I.7	- za juli 2019 godine			1148,55	
		A.I.8	- za avgust 2019 godine			1109,5	
		A.I.9	- za septembar 2019 godine			1020,55	
		A.I.10	- za oktobar 2019 godine			1123,2	
		A.I.11	- za novembar 2019 godine			1020,5	
		A.I.12	- za decembar 2019 godine			1406,8	
		A.I.	Uplaćena naknada etažnih vlasnika za 2019 godinu (A.I.1-A.I.12)			11956,8	
		A.II.	Uplaćena naknada etažnih vlasnika u 2019 godini za ranije godine (naplate po tužbama i sl.)			1260,05	
		A.I.+A.II.	Uplaćena naknada etažnih vlasnika za 2019 godinu i za ranije godine (naplate po tužbama i sl.) (A.I.+A.II.)			13216,85	
		A.III	Vanredne uplate			43,97	
		A.IV	Unaprijed uplaćena naknada etažnih vlasnika - uplate u 2019 godini za 2020. godinu			93,55	
		A	UKUPNO - uplate etažnih vlasnika (A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.)			13354,37	
		B	ISPLATE/RASHODI				
		B.V	Održavanje zgrade				
		B.V.1.	Poslovni redovnog održavanja zajedničkih dijelova				
		a)	Redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija za:				
			- januar 2019 godine				219,87
			- februar 2019 godine				221,01
			- mart 2019 godine				221,27
			- april 2019 godine				223,83
			- maj 2019 godine				220,44
			- juni 2019 godine				217,04
			- juli 2019 godine				222,21
			- avgust 2019 godine				219,98
			- septembar 2019 godine				221,74
			- oktobar 2019 godine				219,98
			- novembar 2019 godine				223,63
			- decembar 2019 godine				219,98
			UKUPNO - a)				2650,98
		b)	Molersko-farbarski radovi				114,95
		c)	Manje popravke na konstruktivnim dijelovima zgrade				
		d)	Popravka i djelimična zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova				
		e)	Keramičarski drugi radovina završnim oblogama podova i zidova				
		f)	Popravka fasade				
		g)	Popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih uticaja				64,75
		h)	Popravka elektro instalacije slabe i jake struje				23,4
			Opravka i održavanje instalacije centralnog grijanja,				

	j)	Zamjena i popravka brava i drugih elemenata na brav. i stol. pozicijama				107,64
	k)	Redovni mjesečni servis lifta za:				
		- januar 2019 godine				117
		- februar 2019 godine				117
		- mart 2019 godine				117
		- april 2019 godine				117
		- maj 2019 godine				117
		- juni 2019 godine				117
		- juli 2019 godine				117
		- avgust 2019 godine				117
		- septembar 2019 godine				117
		- oktobar 2019 godine				117
		- novembar 2019 godine				117
		- decembar 2019 godine				117
		UKUPNO – k)				1404
	l)	Popravka lifta				3743,56
	m)	Godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima				468
	n)	Popravka i redovni servis PP instalacije i PP aparata za				
	n)	Popravka i redovni servis PP instalacije i PP aparata za				
	o)	Popravka i redovni servis agregata za rasvjetu, hidoforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu				
	p)	Popravka na instalacijama vodovoda i kanalizacije				519,9
	r)	Popravka i redovni servis ostalih dijelova i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača (rampe, rolo vrata, i dr.)				
	s)	Popravka, održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorijevanja				
	t)	Popravka limarije				
	u)	Popravka na horizontalnoj i verikalnoj hidroizolaciji				
	v)	Popravka i održavanje kanala i postrojenja za ventilaciju, te drugih sistema za dovod i odvod zraka				
	z)	Popravka instalacija i posrojenja 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				70,2
	gg)	Deratizacija u skladu sa programom KS , dezinfekcija po potrebi i dezinsekcija po potrebi	KRISTAL D.O.O.	407/19 K-257 888/19 K-516		128,12
	hh)	Popravka, zamjena ili ugradnja poštanskih sandučića				
	ii)	Nabavka sitnog potrošnog materijala i alata za čišćenje i održavanje				87,98
	jj)	Popravka ostalih zajedničkih dijelova zgrade				355,3
	B.V.2.	Poslovni vanrednog upravljanja				
	a)					
	b)					
	itd					
	B.V.3.	3 - Hitna intervencija				
	a)					
	b)					
	itd					
	B.V.4.	Nužna popravka				
	a)					
	itd					
	B.V.5.	Popravka poslije prirodne nepogode				
	a)					
		UKUPNO - održavanje (B.V.1-B.V.5)				10518,78
	vi	Sudska taksa				
		Sredstva utrošena za sudske takse - za utuživanje				93,33

	VII	Osiguranje sa.....(osiguravajuća kuća i br. police)			
		- za januar 2019 godine			
		- za februar 2019 godine			
		itd			
		UKUPNO - osiguranje (VII)			
	VIII	Naknada upravniku:			
	VIII.1.	- za januar 2019 godine			137,11
	VIII.2.	- za februar 2019 godine			145,77
	VIII.3.	- za mart 2019 godine			133,23
	VIII.4.	- za april 2019 godine			178,93
	VIII.5.	- za maj 2019 godine			174,41
	VIII.6.	- za juni 2019 godine			137,45
	VIII.7.	- za juli 2019 godine			209,17
	VIII.8.	- za avgust 2019 godine			174,64
	VIII.9.	- za septembar 2019 godine			153,09
	VIII.10.	- za oktobar 2019 godine			182,17
	VIII.11.	- za novembar 2019 godine			153,08
	VIII.12.	- za decembar 2019 godine			211,02
	VIII	UKUPNO – naknada upravniku - (osnava za obračun naknade upravniku je: ukupne uplate/prihodi, bez unaprijed uplaćene naknade za 2020 godinu i vanrednih uplata)			1990,07
	IX	PDV na ime naknade upravniku:			
	IX.1.	- za januar 2019 godine			23,31
	IX.2.	- za februar 2019 godine.			24,78
	IX.3.	- za mart 2019 godine.			22,65
	IX.4.	- za april 2019 godine.			30,42
	IX.5.	- za maj 2019 godine.			29,65
	IX.6.	- za juni 2019 godine.			23,37
	IX.7.	- za juli 2019 godine.			35,56
	IX.8.	- za avgust 2019 godine.			29,69
	IX.9.	- za septembar 2019 godine.			26,03
	IX.10.	- za oktobar 2019 godine.			30,97
	IX.11.	- za novembar 2019 godine.			26,02
	IX.12.	- za decembar 2019 godine.			35,87
	IX	UKUPNO - PDV na ime naknade upravniku			338,32
	VIII+IX	SVEUKUPNO – naknada upravniku + PDV			2328,39
	X	Naknada predstavniku etažnih vlasnika:			
	X.1.	- za januar 2019 godine (tačka AI.1.x0,125)	UŠANOVIC VEHID		114,26
	X.2.	- za februar 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		121,48
	X.3.	- za mart 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		111,03
	X.4.	- za april 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		149,11
	X.5.	- za maj 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		145,34
	X.6.	- za juni 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		114,54
	X.7.	- za juli 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		174,31
	X.8.	- za avgust 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		145,53
	X.9.	- za septembar 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		127,57
	X.10.	- za oktobar 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		151,81
	X.11.	- za novembar 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		127,56
	X.12.	- za decembar 2019 godine	UŠANOVIC VEHID		175,85
	X	UKUPNO – naknada predstavniku etažnih vlasnika - (osnava za obračun naknade predstavniku etažnih vlasnika je: ukupno uplaćena sredstva, bez unaprijed uplaćene naknade za 2020 godinu i vanrednih uplata godine: A.I+AII.-XIII+XII)			1658,39
	XI	Doprinosi na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika:			
	X.1.	- za januar 2019 godine (tačka AI.1.x0,125)			21,24
	X.2.	- za februar 2019 godine			22,59
	X.3.	- za mart 2019 godine			20,66
	X.4.	- za april 2019 godine			27,73
	X.5.	- za maj 2019 godine			27,03
	X.6.	- za juni 2019 godine			21,29
	X.7.	- za juli 2019 godine			32,41
	X.8.	- za avgust 2019 godine			27,07
	X.9.	- za septembar 2019 godine			23,72
	X.10.	- za oktobar 2019 godine			28,23
	X.11.	- za novembar 2019 godine			23,72
	X.12.	- za decembar 2019 godine			32,7
	XI	UKUPNO - Doprinosi na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika			308,39
		SVEUKUPNO – naknada predstavniku etažnih			

Podaci o finansijskom stanju

a.	Sredstva na računu na dan 31.12.2019. godine		2307,84
b.	Unaprijed uplaćena sredstva u predhodnoj za 2019 godinu (iz tačke AI.)		50,20
c.	Početno stanje sredstva na računu na dan 01.01.2019 godine		2307,84
A	UPLATE/PRIHODI	uplate/prihodi	
I	Naknada za upravljanje i održavanje uplaćena u 2019 godini	11956,8	
II	Upaćena naknada etažnih vlasnika u 2019 godini za ranije godine (naplate po tužbama i sl.)	1260,05	
III	Vanredne uplate	43,97	
IV	Uplate unaprijed za 2020 godinu	93,55	
	UKUPNO – A	13354,37	
B	ISPLATE/RASHODI	isplate/rashodi	
V	Održavanje zgrade		10518,78
VI	Sudske takse		93,33
VII	Osiguranje		0
VII	Naknada upravniku		1990,07
IX	PDV na ime naknade upravniku		338,32
X	Naknada predstavniku etažnih vlasnika		1658,39
XI	Doprinosi na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika		308,39
	UKUPNO – B		14907,28
C	REKAPITULACIJA		
IX	Stanje sredstava na dan 01.01.2019 godine		2307,84
X	Prihodi za period 01.01.-31.12.2019 godine		13354,37
XI	Rashodi za period 01.01.-31.12.2019 godine		14907,28
XII	Stanje sredstava na dan 31.12.2019 godine		754,93

Ime i prezime i potpis predstavnika etažnih vlasnika

Potpis odgovornog lica i pečat upra

ZAPISNIK O ODLUČIVANJU ETAŽNIH VLASNIKA PRIKUPLJANJEM POTPISA

Obrazac ZS-2

Na osnovu člana 50. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajeva“ broj 19/17) održan je skup etažnih vlasnika zgrade na adresi (1) BAJRAMA ZENUNIJA, broj (2) 3, mjesna zajednica (3) ALIPAŠINO POLJE A I općina (4) NOVI GRAD koja ima (5) 52 stanova (6) 1 poslovnih prostorija (7) 1 garaža i garažnih mjesta (8) 1 ostalih samostalnih prostorija, ukupne korisne površine (9) 2.356 m². Prikupljanje potpisa je obavljeno u periodu: od (10) 05.02.2018 do (11) 26.02.2018.

I Odluke o promjeni/izboru upravnika zgrade

Za upravnika zgrade bira se: (12) DANE (13)

II Odluke o promjeni/izboru predstavnika etažnih vlasnika

Za predstavnika etažnih vlasnika bira se: (14) DANE (15)

adresa: (16) _____

tel: (17) _____

III Ostale odluke etažnih vlasnika

- (18) Ovlašteni predstavnici etažnih vlasnika i izabrani Upravnik imaju pravo na naknadu u iznosu od 12,5% bez pripadajućih poreza, a proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (19) Minimalna naknada i sredstva zajedničke rezerve će se plaćati na zajednički račun Upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrada.
- (20) Zajednička rezerva će se formirati uplatom minimalne naknade iz člana 30., te od dodatnog prihoda po posebnim odlukama kao i drugih mogućih izvora (najat, pozajmica i sl.)
- Ovlašćuje se Upravnik da osigura zaj. dijelove i uređaje zgrade od osnovnih rizika, kao što su: požar, izliv vode iz instalacija, odgovornost prema trećim licima.
- Ovlašteni PEV se ovlašćuje i obavezuje da redovno otvara radne naloge za: redovno održavanje (član 29), hitne popravke (član 37) i dogovara nižne opravke (član 39).
- Ovlašćuje se PEV da potpiše Ugovor o bezkamatnoj pozajmici (kontinuiranom finansiranju od strane Upravnika-ulazak u negativni saldo zgrade) - do iznosa dva mjesecna zaduženja zgrade, za poslove redovnog održavanja, dok će se za veća zaduženja kod upravnika, raditi namjenski ugovori po potrebi.
- Daje se saglasnost na tekst zajedničkog Ugovora sa upravnikom i ovlašćuje predstavnik etažnih vlasnika da isti potpiše.
- Trenutni dug po ranijoj pozajmici, nužnim popravkama, hitnim intervencijama/za izvršene usluge prema Upravniku se ima smatrati bezkamatnom pozajmicom Upravnika, koja će se vraćati od ostatka uplate minimalne (mjesecne) naknade i eventualnog dodatnog prihoda, a nakon podmirjenja troškova redovnog održavanja i trajat će do konačne uplate duga Upravniku.

ETAŽNI VLASNICI SA DONJELI ODLUKU O POZAJMICI ZA KEMALJABESKE I BRAVARSKESKE RADOVE PO PONUDI BROJ D4-18/6
ETAŽNI VLASNICI SU DONJELI ODLUKU O POZAJMICI ZA UGRADNJIU ALUMINIJSKIH VJETA ULAZNIH DO PONUDE G-17/G.

Original ovog zapisa bira se odlukom iz tačke 11.11. se dostavlja Ministarstvu prostornog uređenja grada i zaštite okoliša, javi prijave

Zaključno sa rednim brojem: (35) _____ (slovima: (36) _____)

Prezime i ime EV-1: (37) BEC A. FERNANDO Prezime i ime EV-2: (40) SILJIC VEHAL

Prezime i ime EV-3 ili PEV-a: (44) _____

Agonid MIZIAD

Potpis: (38) _____

Potpis: (41) _____

tipis: (44) _____

(21) Red.broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili gar.injesta	(26) Korisna površina pos.dijela	(27) Korisna povr. pos.dijela etaž.vlasn.saglasn og sa odlukama	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis (31) i pečat etažnog vlasnika
1								16.02.2018	
2								15.02.2018	
3								13.02.2018	
4								26.02.2018	
5								15.02.2018	
6									
7									
8									
9									
10								14.02.2018	
11								Vidović	
12									
13									
14									
15								17.02.2018	
16									
17									
18								19.02.2018	
19								23.02.2018	
20									
21									
22									
23								17.02.2018	
24								08.02.2018	
25									
26								19.02.2018	

Zaključno sa rednim brojem: (35) _____ (slovima: (36) _____)

Prezime i ime EV-1: (37) Aleksandar Bek Prezime i ime EV-2: (40) Šušić KEHAL

Prezime i ime EV-3 ili PEV-a: (44) Asim Miriad

Potpis: (38) _____

Potpis: (41) _____

Potpis: (44) _____

Potpis: (46) 2

(21) Red.broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili gar.mjesta	(26) Korisna površina pos.dijela	(27) Korisna povr. pos.dijela etaž.vlasn.saglasn og sa odlukama	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis (31) i pečat etažnog vlasnika
27								25.02.2012	
28								07.02.2011	
29								07.02.2011	
30								05.02.2018	
31								22.02.2011	
32								22.02.2011	
33								22.02.2011	
34								22.02.2011	
35								13.02.2011	
36								07.02.2011	
37								08.02.2011	
38								13.02.2011	
39								15.02.2011	
40								13.02.2011	
41									
42									
43								15.02.2011	
44									
45								20.02.2011	
46									
47								21.02.2018	
48								11.02.2018	
49								17.02.2018	
50									
51									
52								2.02.2018	

Zaključno sa rednim brojem: (35) _____ (slovima: (36))

Prezime i ime EX-1: (37) ~~BELECESA-DOR~~ Prezime i ime EV-2: (40) SILJIC RENA Prezime i ime EV-3 ili PEV-a: (44) APONJE MRJAD

Potpis: (38) _____
Potpis: (41) _____

is: (44)

(21) Red.broj	(22) Prezime i ime etažnog vlasnika - za fizičko lice Naziv etažnog vlasnika - za pravno lice	(23) Oznaka stana	(24) Oznaka poslovne prostorije	(25) Oznaka garaže ili gar.mjesta	(26) Korisna površina pos.dijela	(27) Korisna povr. pos.dijela etaž.vlasn, saglasnog sa odlukama	(28) Broj lične karte	(29) Datum potpisa zapisnika	(30) Potpis (31) i pečat etažnog vlasnika
UKUPNO						2.965,00	1,827		
PROCENAT						100%	61,6%		

Zaključno sa rednim brojem: (35) 53 (slovima: (36) PEDESET DVA)
 Prezime i ime EV-1: (37) Aleksandar Šeć Prezime i ime EV-2: (40) SISIK KEHAL
 Potpis: (38) _____ Potpis: (41) _____
 ipis: (44) _____

Prezime i ime EV-3 ili PEV-a: (44) Armond Mujic

U skladu sa međusobnim interesima, pravima, obavezama i odgovornostima, primjenom člana 34. i 97. Zakona o stvarnim pravima (Sl. novine FBiH br.66/13) te člana 25. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl. novine KS br. 19/17), a na osnovu Odluke etažnih vlasnika donesene putem Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika (obrascu ZS-2) u periodu od 05.02.2018 do 26.02.2018, ugovorne strane:

„HETIG,, DD SARAJEVO, sa sjedištem u ul. Trg Međunarodnog Prijateljstva br.11, koga zastupa direktor Suad Alić (u daljem tekstu: Upravnik), i

ETAŽNI VLASNICI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE u ulici Bajrama Zenunija, broj 3, Općina Novi Grad Sarajevo, koje zastupa ovlašten⁶ predstavnik etažnih vlasnika _____ izdata u MUP KS, sa adresom stanovanja Bajrama Zenunija, broj 3, Sarajevo (u daljem tekstu: etažni vlasnici), zaključili su :

U G O V O R

O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet ugovora)

(1) Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, između Upravnika i etažnih vlasnika zgrade u ulici Bajrama Zenunija broj 3 u Sarajevu, općina Novi Grad.

Član 2.

(Zajednički dijelovi zgrade)

(1) Zajedničke dijelove zgrade čine: Konstruktivni elementi zgrade; zajednički prostori zgrade; zajedničke instalacije zgrade; zajednički uređaji u zgradi; ostali dijelovi zgrade, kako je to regulisano čl.3. do 8. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon).

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

II. PRAVA I OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 3.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

(1) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom odgovornog privrednika, u skladu sa Zakonom.

(2) Upravljanje iz stava (1) ovog člana obuhvata i površinu zemljišta koje je po regulacionom planu ili planu parcelacije namijenjeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Upravnik vrši redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima, ovim ugovorom, tehničkim propisima, standardima i normativima.

(2) U cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, Upravnik poduzima aktivnosti na redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade iz člana 29. stav (2) Zakona, a na osnovu potreba i stanja zgrade, u skladu sa zakonskim i tehničkim propisima.

7:20199

(3) Upravnik je sačinio i dostavio cjenovnik radova-usluga redovnog održavnja predstavniku etažnih vlasnika, kao sastavni dio ovog ugovora.

Član 5.

(Hitne i nužne opravke)

(1) U cilju sprječavanja i otklanjanja uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u zgradi ili pored nje u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, Upravnik poduzima aktivnosti hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 37. stav (2) Zakona, u vezi sa članom 38. Zakona, i Pravilnikom o načinu prijave i otkaljanju kvara.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo ograničiti upravnika u obimu i načinu otkaljanja kvara, niti odbiti potpisivanje radnog naloga i računa za zgradu na kojoj su poduzeti radovi hitne popravke.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo reklamacije na račun ispostavljen za radove iz st.(1) i (2) ovog člana, primjenom člana 13. Pravilnika o načinu prijave i otkaljanja kvara.

(4) U cilju otkaljanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, Upravnik poduzima radove nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 39. stav (2) Zakona, u vezi sa st.(3) do (8) istog člana Zakona.

Član 6.

(Program održavanja, prihodi i rashodi)

(1) Najkasnije do 31. decembra tekuće godine, za narednu fiskalnu godinu, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka k. Zakona, u vezi sa čl.45. i 50. st.(7) i (8) Zakona.

(2) Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda.

(3) Ugovorene strane mogu dogovoriti da Upravnik izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 7.

(Izvještaj o radu)

(1) Najkasnije do 30. marta naredne godine, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka 1) Zakona, u vezi sa čl. 46. i 50. st. (7) i (8) Zakona.

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

(3) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana, za sve prihode i rashode, sadrži sve relevantne knjigovodstvene podatke u skladu sa knjigovodstvenim standardima.

Član 8.

(Pozajmica)

(1) Upravnik može ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako je stepen naplate naknade iz člana 30. Zakona preko 80 %, što će se regulisati posebnim ugovorom.

III. PRAVA IOBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(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, primjenom čl. 10, 11 i 12. Zakona.

(2) Etažni vlasnici se staraju o održavanju zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi; odlučuju o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava za upravljanje i održavanje

zajedničkih dijelova zgrade; odlučuju i o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za njeno održavanje, a odluke donose na skupu etažnih vlasnika primjenom čl.50, 51. i 52. Zakona.

Član 10.

(Obaveza odobravanja ulaska u stan)

Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, Upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi spriječavanja štete na drugom posebnom dijelu zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 11.

(Odgovornost etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici odgovorni su, u okviru svoje nadležnosti, da implementiraju:
 - (a) Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu,
 - (b) Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
 - (c) Pravilnik o izboru i održavanju aparata za gašenje početnog požara koji se mogu sastavljati u promet garantnim rokom i rokom servisiranja,
 - (d) Naredbu o sigurnosti liftova,
 - (e) Odluka o dimnjačarskoj dijelatnosti,
 - (f) Pravilnik o načinu obavljanja obavezne dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije.
- (2) Etažni vlasnici preuzimaju odgovornost za štetu nastalu zbog neizvršavanja poslova održavanja zajedničkih dijelova zgrade na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti su osigurali sredstava za izvršenje tih poslova.

Član 12.

(Evidencija etažnih vlasnika)

Etažni vlasnik je dužan dostaviti Upravniku ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o etažnom vlasništvu, u cilju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom.

IV. PRAVA I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 13.

(Predstavljanje i zastupanje)

Predstavnik etažnih vlasnika predstavlja i zastupa etažne vlasnike prema Upravniku zgrade.

Član 14.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika definisana su čl. 53.i 54. Zakona.

Član 15.

Ukoliko predstavnik etažnih vlasnika ili bilo koji etažni vlasnik, onemoguću Upravnika da u cijelosti izvrši predviđene radove na zajedničkim dijelovima zgrade, preuzima na sebe odgovornost za novonastale troškove i moguće posljedice.

V. ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 16.

(Osnivanje zajedničke rezerve)

(1) Stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove spada u poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Upravnik upravlja zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savajesno, s pažnjom odgovornog privrednika, u skladu sa Zakonom.

(3) Zajedničku rezervu čine preostala sredstva minimalne mjesečne naknade koju je utvrdila Vlada Kantona Sarajevo, svojom odlukom, po jednom m² korisne površine stana ili druge samostalne prostorije i novčani doprinosi koje etažni vlasnici uplaćuju primjenom člana 33. stav (1) Zakona.

Član 17.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

(1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Minimalni iznos mjesečne naknade koji služi za pokriće troškova naknade Upravniku, pokriće troškova naknade predstavniku etažnih vlasnika i zajedničku rezervu, etažni vlasnici obavezno uplaćuju do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 18.

(Način raspolaganja sredstvima)

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

(2) Raspolaganje sredstvima na transakcijskom računu Upravnika vrši se uz sagalsnost predstavnika etažnih vlasnika.

(3) Upravnik i etažni vlasnici mogu posobnim ugovorom regulisati uslove i način ulaganja sredstava zajedničke rezerve u banku, tako da donese finasijsku korist.

Član 19.

(Posebna obaveza Upravnika)

Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a Upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, Upravnik će o tome obavijestiti etažne vlasnike primjenom člana 48. Zakona.

VI. OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 20.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su saglasni da Upravnik ugovori osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, i to :

- (a) Osiguranje od opasnosti od požara i nekih drugih opasnosti,
- (b) Opasnosti od izliva vode iz vodovodnih, kanalizacionih i toplovodnih cijevi i
- (c) Osiguranje od opće odgovornosti za štete pričinjene trećim licima.

Ukoliko na računu zgrade ne postoje dovoljna sredstva, Upravnik nije dužan izvršiti osiguranje zgrade i plaćanje istog iz vlastitih sredstava.

U slučaju nedostatka sredstava pitanje osiguranja se može regulisati ugovorom o pozajmici.

VII. NAKNADA UPRAVNIKU

Član 21.

(Naknada Upravniku)

(1) Naknada Upravniku iznosi 12,5%(bez PDV-a) od visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.

(2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate.

VIII. NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA ZGRADE

Član 22.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu od 12,5%(bez pripadajućih poreza i doprinosa) od visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.

(2) Naknada iz stava (1) ovog člana isplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate.

(3) Izabrani predstavnik etažnih vlasnika nema pravo na naknadu iz stava(1) ovog člana ukoliko ne izvršava obaveze iz člana 30. stav (3) Zakona o upravljanju.

IX. ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 23.

(Zastupanje etažnih vlasnika)

(1) Upravnik zastupa etažne vlasnike pred sudom i drugim organima u poslovima koji su u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Upravnik ex lege vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što podrazumjeva proces opominjanja, utuživanja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl.

(3) Troškovi sudske takse se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

(4) Naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama, vraćaju se na račun zgrade (sudske takse i kamate), primjenom člana 41. stav (1) tačka aa) Zakona.

(5) Sudski troškovi nastali primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (troškovi vođenja sudskog spora u parničnom postupku, do trenutka njegovog prekida ili obustave i sl.) se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

X. ODGOVORNOST UPRAVNIKA

Član 24.

(Odgovornost Upravnika za obavljene poslove)

(1) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu

(2) Za neizvršenje preuzetih obaveza iz ovog ugovora, Upravnik odgovara prema općim pravilima o odgovornosti.

XI. RASKIDANJE UGOVORA

Član 25.

(Raskidanje ugovora)

(1) Ovaj ugovor se može raskinuti na način i rokovima propisanim članom 27. Zakona, u vezi sa čl. 41 stav (1) tač. s) i u), 52. stav (4) i 54 stav (1) tačka p) istog Zakona.

(2) Otkazni rok je 90 dana i počinje teći od dana primjene odluke o jednostranom raskidu ugovora, s tim da zadnji dan otkaznog roka je posljednji dan u mjesecu.

(3) Etažni vlasnici odluku o raskidu ugovora ne mogu donijeti ukoliko su od Upravnika, poposebnom ugovoru Zaključenom prije donošenja odluke o raskidu uzeli pozajmicu, ili je Upravnik uložio vlastita sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok se ne izvrši povrat sredstava po tom osnovu.

XII. RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 26.

(Način rješavanja sporova)

Ugovorene strane su saglasne da će sve eventualne sporove riješavati sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

(Zaštita ličnih podataka)

(1) Zakon o zaštiti ličnih podataka primjenjuje se na lične podatke koji se prikupe i obrađuju primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i ovog ugovora.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika snosi odgovornost za otkrivanje, obavljanje i činjenje dostupnim na bilo koji način podataka koje mu dostavi Upravnik, suprotno Zakonu o zaštiti ličnih podataka.

Član 28.

(Vrijeme zaključenja i tumačenja ugovora)

(1) Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, Zakona o stvarnim pravima i Zakona o obligacionim odnosima.

(2) Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.

(3) Autentično tumačenje ovog ugovora daju zajedno etažni vlasnici zgrade i Upravnik.

Član 29.

(Prestanak primjene ranijeg ugovora)

(1) Danom stupanja na snagu ovog ugovora prestaje važiti prethodno zaključen Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom između ugovorenih strana.

(2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom.

Član 30.

(Stupanje na snagu)

(1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovorenih strana.

(2) Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) zadržava svaka ugovorena strana.

FIG“ DD

PREDSTAVNIK ETIŽNIH VLASNIKA

Broj: _____

Datum: 28.02.2018

Datum: 28.02.2018

1.1. Broj: 1176/2018





Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 1 od 1

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.11.2017	<input type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati
Mjesna Zajednica	ALIPAŠINO POLJE A 1	Cijena KM/m2	0,38	Provizija % 12,50
Objekat	BAJRAMA ZENUNIJA 3	Zaduženje KM	1127,00	Broj Spratova 16
Ulica	BAJRAMA ZENUNIJA	Prostor	Stambeni Poslovni Garažni	Ukupno
Broj	3	Broj	52 0 0	52
Slovo		Površina m2	2965,00 0,00 0,00	2965,00

RB	PEV	Aktivan Od	Adresa	Telefon
1	AGOVIĆ MIRSAĐ	01.11.2017	BAJRAMA ZENUNIJA 3	061 397 616

1. RAČUN ULAZA				01.01.2019
Uplatnica - Uplata Dug KM				-3607,90
Uplatnica - Uplata Storno KM				0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM				0,00 0,00 0,00
Usluga Dug KM				-12606,55

2. PRIHOD RAČUNA ULAZA				31.12.2019
Uplatnica - Uplata Unazad KM				1520,20
Uplatnica - Zaduženje KM				13524,00
Uplatnica - Uplata KM				10358,30
Uplatnica - Naplata %				76,59
Uplatnica - Uplata unaprijed KM				106,50
Dodatni Prihod - Uplata KM				0,00
Uplata - Ukupno prihod KM				11985,00

3. RASHOD RAČUNA ULAZA - POJEDINAČNO / PO VRSTI						31.12.2019
RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM	
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	1484,20	252,32	1736,52	
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			1484,20	252,32	1736,52	
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA	1439,62	267,77	1707,39	
2	2003	SUDSKA USLUGA	417,40	0,00	417,40	
3	2051	USLUGA UPRAVITELJA	2172,41	369,31	2541,72	
4	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	212,40	36,11	248,51	
5	2100	IZLAZAK NA INTERVENCIJU	396,00	67,32	463,32	
6	2103	RAD STRUČNOG LICA PO NORMA SATU (KV)	2707,50	460,28	3167,78	
7	2999	UTROŠENI MATERIJAL	1091,74	185,60	1277,33	
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			8437,07	1386,39	9823,45	
1	3002	ODRŽAVANJE LIFT POSTROJENJA	900,00	153,00	1053,00	
2	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	2846,40	483,89	3330,29	
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			3746,40	636,89	4383,29	
3.1. RASHOD RAČUNA ULAZA - UKUPNO			13667,67	2275,60	15943,26	

4. RAČUN ULAZA				31.12.2019
Uplatnica - Uplata - Dug KM				-5253,40
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM				106,50 106,50 0,00
Usluga - Dug KM				-16671,31



Sastavni dio godišnjeg izvještaja su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji.

U skladu sa međusobnim interesima, pravima, obavezama i odgovornostima, primjenom člana 34. i 97. Zakona o stvarnim pravima (Sl. novine FBiH br.66/13) te člana 25. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl. novine KS br. 19/17), a na osnovu Odluke etažnih vlasnika donesene putem Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika (obrascu ZS-2) u periodu od 15.12.2017 do 26.01.2018, ugovorne strane:

„HETIG,, DD SARAJEVO, sa sjedištem u ul. Trg Međunarodnog Prijateljstva br.11, koga zastupa direktor Suad Alić (u daljem tekstu: Upravnik), i

ETAŽNI VLASNICI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE u ulici Bojomo Lenunija, broj 4, Općina Novi Grad Sarajevo. koje zastupa ovlašten predstavnik etažnih vlasnika izdata u MUP KS, sa adresom stanovanja Bojomo Lenunija, broj 4, Sarajevo (u daljem tekstu: etažni vlasnici), zaključili su :

U G O V O R O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet ugovora)

(1) Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, između Upravnika i etažnih vlasnika zgrade u ulici Bojomo Lenunija broj 4 u Sarajevu, općina Novi Grad.

Član 2.

(Zajednički dijelovi zgrade)

(1) Zajedničke dijelove zgrade čine: Konstruktivni elementi zgrade; zajednički prostori zgrade; zajedničke instalacije zgrade; zajednički uređaji u zgradi; ostali dijelovi zgrade, kako je to regulisano čl.3. do 8. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon).

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

II. PRAVA I OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 3.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

(1) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom odgovornog privrednika, u skladu sa Zakonom.

(2) Upravljanje iz stava (1) ovog člana obuhvata i površinu zemljišta koje je po regulacionom planu ili planu parcelacije namijenjeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Upravnik vrši redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima, ovim ugovorom, tehničkim propisima, standardima i normativima.

(2) U cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, Upravnik poduzima aktivnosti na redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade iz člana 29. stav (2) Zakona, a na osnovu potreba i stanja zgrade, u skladu sa zakonskim i tehničkim propisima.

(3) Upravnik je sačinio i dostavio cjenovnik radova-usluga redovnog održavnja predstavniku etažnih vlasnika, kao sastavni dio ovog ugovora.

Član 5.

(Hitne i nužne opravke)

(1) U cilju sprječavanja i otklanjanja uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u zgradi ili pored nje u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, Upravnik poduzima aktivnosti hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 37. stav (2) Zakona, u vezi sa članom 38. Zakona, i Pravilnikom o načinu prijave i otkaljanju kvara.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo ograničiti upravnika u obimu i načinu otkaljanja kvara, niti odbiti potpisivanje radnog naloga i računa za zgradu na kojoj su poduzeti radovi hitne popravke.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo reklamacije na račun ispostavljen za radove iz st.(1) i (2) ovog člana, primjenom člana 13. Pravilnika o načinu prijave i otkaljanja kvara.

(4) U cilju otkaljanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, Upravnik poduzima radove nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 39. stav (2) Zakona, u vezi sa st.(3) do (8) istog člana Zakona.

Član 6.

(Program održavanja, prihodi i rashodi)

(1) Najkasnije do 31. decembra tekuće godine, za narednu fiskalnu godinu, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka k. Zakona, u vezi sa čl.45. i 50. st.(7) i (8) Zakona.

(2) Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda.

(3) Ugovorene strane mogu dogovoriti da Upravnik izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 7.

(Izvještaj o radu)

(1) Najkasnije do 30. marta naredne godine, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka 1) Zakona, u vezi sa čl. 46. i 50. st. (7) i (8) Zakona.

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

(3) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana, za sve prihode i rashode, sadrži sve relevantne knjigovodstvene podatke u skladu sa knjigovodstvenim standardima.

Član 8.

(Pozajmica)

(1) Upravnik može ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako je stepen naplate naknade iz člana 30. Zakona preko 80 %, što će se regulisati posebnim ugovorom.

III. PRAVA IOBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(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, primjenom čl. 10, 11 i 12. Zakona.

(2) Etažni vlasnici se staraju o održavanju zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi; odlučuju o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava za upravljanje i održavanje

zajedničkih dijelova zgrade; odlučuju i o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za njeno održavanje, a odluke donose na skupu etažnih vlasnika primjenom čl.50, 51. i 52. Zakona.

Član 10.

(Obaveza odobravanja ulaska u stan)

Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, Upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi spriječavanja štete na drugom posebnom dijelu zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 11.

(Odgovornost etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici odgovorni su, u okviru svoje nadležnosti, da implementiraju:
 - (a) Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu,
 - (b) Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
 - (c) Pravilnik o izboru i održavanju aparata za gašenje početnog požara koji se mogu sastavljati u promet garantnim rokom i rokom servisiranja,
 - (d) Naredbu o sigurnosti liftova,
 - (e) Odluka o dimnjačarskoj dijelatnosti,
 - (f) Pravilnik o načinu obavljanja obavezne dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije.
- (2) Etažni vlasnici preuzimaju odgovornost za štetu nastalu zbog neizvršavanja poslova održavanja zajedničkih dijelova zgrade na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti su osigurali sredstava za izvršenje tih poslova.

Član 12.

(Evidencija etažnih vlasnika)

Etažni vlasnik je dužan dostaviti Upravniku ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o etažnom vlasništvu, u cilju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom.

IV. PRAVA I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 13.

(Predstavljanje i zastupanje)

Predstavnik etažnih vlasnika predstavlja i zastupa etažne vlasnike prema Upravniku zgrade.

Član 14.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika definisana su čl. 53. i 54. Zakona.

Član 15.

Ukoliko predstavnik etažnih vlasnika ili bilo koji etažni vlasnik, onemogućiti Upravnika da u cijelosti izvrši predviđene radove na zajedničkim dijelovima zgrade, preuzima na sebe odgovornost za novonastale troškove i moguće posljedice.

V. ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 16.

(Osnivanje zajedničke rezerve)

(1) Stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove spada u poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Upravnik upravlja zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savajesno, s pažnjom odgovornog privrednika, u skladu sa Zakonom.

(3) Zajedničku rezervu čine preostala sredstva minimalne mjesečne naknade koju je utvrdila Vlada Kantona Sarajevo, svojom odlukom, po jednom m² korisne površine stana ili druge samostalne prostorije i novčani doprinosi koje etažni vlasnici uplaćuju primjenom člana 33. stav (1) Zakona.

Član 17.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

(1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Minimalni iznos mjesečne naknade koji služi za pokriće troškova naknade Upravniku, pokriće troškova naknade predstavniku etažnih vlasnika i zajedničku rezervu, etažni vlasnici obavezno uplaćuju do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 18.

(Način raspolaganja sredstvima)

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

(2) Raspolaganje sredstvima na transakcijskom računu Upravnika vrši se uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika.

(3) Upravnik i etažni vlasnici mogu posobnim ugovorom regulisati uslove i način ulaganja sredstava zajedničke rezerve u banku, tako da donese finasijsku korist.

Član 19.

(Posebna obaveza Upravnika)

Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a Upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, Upravnik će o tome obavijestiti etažne vlasnike primjenom člana 48. Zakona.

VI. OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 20.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su saglasni da Upravnik ugovori osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, i to :

- (a) Osiguranje od opasnosti od požara i nekih drugih opasnosti,
- (b) Opasnosti od izliva vode iz vodovodnih, kanalizacionih i toplovodnih cijevi i
- (c) Osiguranje od opće odgovornosti za štete prčinjene trećim licima.

Ukoliko na računu zgrade ne postoje dovoljna sredstva, Upravnik nije dužan izvršiti osiguranje zgrade i plaćanje istog iz vlastitih sredstava.

U slučaju nedostatka sredstava pitanje osiguranja se može regulisati ugovorom o pozajmici.

VII. NAKNADA UPRAVNIKU

Član 21.

(Naknada Upravniku)

(1) Naknada Upravniku iznosi 12,5%(bez PDV-a) od visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.

(2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate.

VIII. NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA ZGRADE

Član 22.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu od 12,5%(bez pripadajućih poreza i doprinosa) od visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.

(2) Naknada iz stava (1) ovog člana isplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate.

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

IX. ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 23.

(Zastupanje etažnih vlasnika)

(1) Upravnik zastupa etažne vlasnike pred sudom i drugim organima u poslovima koji su u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Upravnik ex lege vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što podrazumjeva proces opominjanja, utuživanja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl.

(3) Troškovi sudske takse se finasiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

(4) Naplaćena finasijska sredstva po pravosnažnim presudama, vraćaju se na račun zgrade (sudske takse i kamate), primjenom člana 41. stav (1) tačka aa) Zakona.

(5) Sudski troškovi nastali primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (troškovi vođenja sudskog spora u parničnom postupku, do trenutka njegovog prekida ili obustave i sl.) se finasiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

X. ODGOVORNOST UPRAVNIKA

Član 24.

(Odgovornost Upravnika za obavljene poslove)

(1) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu

(2) Za neizvršenje preuzetih obaveza iz ovog ugovora, Upravnik odgovara prema općim pravilima o odgovornosti.

XI. RASKIDANJE UGOVORA

Član 25.

(Raskidanje ugovora)

(1) Ovaj ugovor se može raskinuti na način i rokovima propisanim članom 27. Zakona, u vezi sa čl. 41 stav (1) tač. s) i u), 52. stav (4) i 54 stav (1) tačka p) istog Zakona.

(2) Otkazni rok je 90 dana i počinje teći od dana primjene odluke o jednostranom raskidu ugovora, s tim da zadnji dan otkaznog roka je posljednji dan u mjesecu.

(3) Etažni vlasnici odluku o raskidu ugovora ne mogu donijeti ukoliko su od Upravnika, poposebnom ugovoru Zaključenom prije donošenja odluke o raskidu uzeli pozajmicu, ili je Upravnik uložio vlastita sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok se ne izvrši povrat sredstava po tom osnovu.

XII. RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 26.

(Način rješavanja sporova)

Ugovorene strane su saglasne da će sve eventualne sporove riješavati sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

(Zaštita ličnih podataka)

(1) Zakon o zaštiti ličnih podataka primjenjuje se na lične podatke koji se prikupe i obrađuju primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i ovog ugovora.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika snosi odgovornost za otkrivanje, obavljanje i činjenje dostupnim na bilo koji način podataka koje mu dostavi Upravnik, suprotno Zakonu o zaštiti ličnih podataka.

Član 28.

(Vrijeme zaključenja i tumačenja ugovora)

(1) Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, Zakona o stvarnim pravima i Zakona o obligacionim odnosima.

(2) Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.

(3) Autentično tumačenje ovog ugovora daju zajedno etažni vlasnici zgrade i Upravnik.

Član 29.

(Prestanak primjene ranijeg ugovora)

(1) Danom stupanja na snagu ovog ugovora prestaje važiti prethodno zaključen Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom između ugovorenih strana.

(2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom.

Član 30.

(Stupanje na snagu)

(1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovorenih strana.

(2) Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) zadržava svaka ugovorena strana.



“ DD

PREDSE

TVLASNIKA

Broj: 1218/18

Broj: _____

Datum: 28.02.2018

Datum: 28.02.2018



Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj	01.01.2019 - 31.12.2019	Ulaz - Stranica 1 od 2
--	--------------------------------	------------------------

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.08.2002	<input type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati
Mjesna Zajednica	ALIPAŠINO POLJE A 1	Cijena KM/m2	0,38	Provizija % 12,50
Objekat	BAJRAMA ZENUNIJA 4	Zaduženje KM	1276,80	Broj Spratova 18
Ulica	BAJRAMA ZENUNIJA	Prostor	Stambeni Poslovni Garažni Ukupno	
Broj	4	Broj	59 0 0 59	
Slovo		Površina m2	3358,00 0,00 0,00 3358,00	

RB	PEV	Aktivan Od	Aktivan Do	Kontakt
1	KARAHMET MIDHAT	01.10.2012		061-108898/033542342

1. RAČUN ULAZA				01.01.2019
Uplatnica - Uplata Dug KM				-22294,25
Uplatnica - Uplata Storno KM				0,00
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		8051,34	78,60	7972,74
Usluga Dug KM				0,00
1.1. RAČUN ULAZA - POČETNO STANJE KM				7972,74

2. RAČUN ULAZA - UPLATA				01.01.2019	31.12.2019
Uplatnica - Uplata Unazad KM					2527,60
Uplatnica - Zaduzenje KM					15321,60
Uplatnica - Uplata KM					11430,80
Uplatnica - Naplata %					74,61
Uplatnica - Uplata unaprijed KM					0,00
Dodatni Prihod - Uplata KM					72,10
2.1. RAČUN ULAZA - UPLATA - UKUPNO PRIHOD KM					14030,50

3. RAČUN ULAZA - TROŠKOVI - POJEDINAČNO / PO VRSTI						01.01.2019	31.12.2019
RB	Šifra	Usluga	Neto KM	Porez KM	Bruto KM		
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	1738,65	295,58	2034,22		
Ukupno 1. PROVIZIJA UPRAVITELJA			1738,65	295,58	2034,22		
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA	1738,64	323,39	2062,03		
2	2003	SUDSKA USLUGA	538,70	0,00	538,70		
3	2051	USLUGA UPRAVITELJA	2739,41	465,70	3205,11		
4	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	144,47	24,56	169,03		
5	2100	IZLAZAK NA INTERVENCIJU	324,00	55,08	379,08		
6	2103	RAD STRUČNOG LICA PO NORMA SATU (KV)	1580,00	268,60	1848,60		
7	2999	UTROŠENI MATERIJAL	906,22	154,06	1060,28		
Ukupno 2. VANREDNO ODRŽAVANJE			7971,44	1291,39	9262,83		
1	3002	ODRŽAVANJE LIFT POSTROJENJA	1840,00	312,80	2152,80		
2	3003	TEHNIČKI PREGLED LIFTA - UPOTREBNA DOZVOLA	400,00	68,00	468,00		
3	3006	DERATIZACIJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA	150,00	25,50	175,50		
4	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	1650,76	280,63	1931,39		
Ukupno 3. REDOVNO ODRŽAVANJE			4040,76	686,93	4727,69		



HETIG D.D.

HIDRO - ELEKTRO - TERMO INSTALACIJE I GRAĐENJE

Stranica 2 od 2

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 2 od 2

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.08.2002	<input type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati
Mjesna Zajednica	ALIPAŠINO POLJE A 1	Cijena KM/m2	0,38	Provizija % 12,50
Objekat	BAJRAMA ZENUNIJA 4	Zaduženje KM	1276,80	Broj Spratova 18
Ulica	BAJRAMA ZENUNIJA	Prostor	Stambeni Poslovni Garažni Ukupno	
Broj	4	Broj	59 0 0 59	
Slovo		Površina m2	3358,00 0,00 0,00 3358,00	

3.1. RAČUN ULAZA - TROŠKOVI - UKUPNO RASHOD KM 13750,85 2273,90 16024,74

4. RAČUN ULAZA 31.12.2019

Uplatnica - Uplata - Dug KM				-23657,45
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM		5978,50	0,00	5978,50
Usluga Dug KM				0,00

4.1. RAČUN ULAZA - KRAJNJE STANJE KM 5978,50

Sastavni dio godišnjeg izvještaja ulaza su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji ulaza.



SARAJEVOSTAN

480

PRILOG: 11

4883
63-29-000

05.09.18
1377

1

U skladu sa međusobnim interesima, pravima, obavezama i odgovornostima, primjenom člana 25. st. (1) i (2) Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 19/17),

1. **SARAJEVOSTAN d.o.o. - SARAJEVO**, Kolodvorska broj 12, koje zastupa direktor Društva Fuad Haskić, dipl.ing.maš. (u daljem tekstu: Upravnik), i
2. **ETAŽNI VLASNICI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE** u ulici **Bajrama Zenunija** broj 5 u Sarajevu, Općina **Novi Grad** broj 108 šifra 363 023 01 koje zastupa ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika sa adresom stanovanja **Obala Kulina bana** broj 32 Sarajevo, (u daljem tekstu: etažni vlasnici),

zaključili su:

UGOVOR O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet ugovora)

- (1) Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, između Upravnika i etažnih vlasnika zgrade u ulici **Bajrama Zenunija** broj 5 u Sarajevu, Općina **Novi Grad** broj 108 šifra 363 023 01
- (2) Predmetnu zgradu čine:

Ulaz	Broj stanova m ²	Broj PP m ²	Broj garaža m ²	Ukupno m ²	Spratnost	Lift broj	Hidroflex
Broj 5	63/2969,00	1/22,00	0/0,00	2991,00	SU+P+14	DA	DA
Ukupno:	63/2969,00	1/22,00	0/0,00	2991,00	SU+P+14	DA	DA

Član 2.

(Zajednički dijelovi zgrade)

- (1) Zajedničke dijelove zgrade čine: konstruktivni elementi zgrade; zajednički prostori zgrade; zajedničke instalacije zgrade; zajednički uređaji u zgradi; ostali zajednički dijelovi zgrade.
- (2) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

II. PRAVA I OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 3.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

- (1) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon).
- (2) Upravljanje iz stava (1) ovog člana obuhvata i površinu zemljišta koje je po regulacionom planu ili planu parcelacije namijenjeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Upravnik vrši redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima, ovim ugovorom, tehničkim propisima, standardima i normativima.
- (2) U cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, Upravnik poduzima aktivnosti na redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade iz člana 29. stav (2) Zakona.
- (3) Na osnovu potreba i stanja zgrade, u skladu sa zakonskim propisima, tehničkim propisima i realnim potrebama i zahtjevima etažnih vlasnika, utvrđuje se obim i redoslijed radova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (4) Upravnik će sačiniti i dostaviti cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika, kao sastavni dio ovog ugovora.

Član 5.

(Hitne i nužne popravke)

- (1) U cilju sprječavanja i otklanjanja uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u zgradi ili pored nje u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, Upravnik poduzima aktivnosti hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 37. stav (2) Zakona, u vezi sa članom 38. Zakona, i Pravilnikom o načinu prijave i otklanjanja kvara.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo ograničiti Upravnika u obimu i načinu otklanjanja kvara, niti odbiti potpisivanje radnog naloga i računa za zgradu na kojoj su poduzeti radovi hitne popravke.
- (3) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo reklamacije na račun ispostavljen za radove iz st. (1) i (2) ovog člana, primjenom člana 13. Pravilnika o načinu prijave i otklanjanja kvara.
- (4) U cilju otklanjanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, Upravnik poduzima radove nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 39. stav (2) Zakon, u vezi sa st. (3) do (8) istog člana Zakona.

Član 6.

(Program održavanja, prihodi i rashodi)

- (1) Najkasnije do 31. decembra tekuće godine, za narednu fiskalnu godinu, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka k) Zakona, u vezi sa čl. 45. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda.
- (3) Godišnji plan iz stava (1) ovog člana obuhvatit će i predvidive troškove i finansijska opterećenja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu.
- (4) Ugovorne strane mogu dogovoriti da Upravnik izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 7.

(Izveštaj o radu)

- (1) Najkasnije do 30. marta naredne godine, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka l) Zakona, u vezi sa čl. 46. i 50. st. (7) i (8) Zakona.
- (2) Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, приходima i rashodima za zgradu.
- (3) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana, za sve prihode i rashode, sadrži sve relevantne knjigovodstvene podatke u skladu sa knjigovodstvenim standardima.

Član 8.

(Pozajmica)

- (1) Upravnik može etažnim vlasnicima ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako je stepen naplate naknade iz člana 30. Zakona preko 80%, što će se regulisati posebnim ugovorom.
- (2) Upravnik može privremeno, uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika, koristiti trenutno raspoloživa zbirna sredstva radi realizacije aktivnosti kojima se poboljšava ukupna građevinska i funkcionalna vrijednost zgrade, kao što su: krupnije nabavke materijala za održavanje radi ostvarivanja prodajnih bonusa u cilju postizanja niže nabavne cijene i sl.

III. PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(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, primjenom čl. 10, 11. i 12. Zakona.
- (2) Etažni vlasnici se staraju o održavanju zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi; odlučuju o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade; odlučuju o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za njeno održavanje, a odluke donose na skupu etažnih vlasnika primjenom čl. 50, 51. i 52. Zakona.

Član 10.

(Obaveza odobravanja ulaska u stan)

Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, Upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugom posebnom dijelu zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 11.

(Odgovornost etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici odgovorni su, u okviru svoje nadležnosti, da implementiraju:
 - a) Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu,
 - b) Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
 - c) Pravilnik o izboru i održavanju aparata za gašenje početnog požara koji se mogu stavljati u promet sa garantnim rokom i rokom servisiranja,
 - d) Naredbu o sigurnosti liftova,
 - e) Odluku o dimnjačarskoj djelatnosti,
 - f) Pravilnik o načinu obavljanja obavezne dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije.
- (2) Etažni vlasnici preuzimaju odgovornost za štetu nastalu zbog neizvršenja poslova održavanja zajedničkih dijelova zgrade na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti su osigurali sredstva za izvršenje tih poslova.

Član 12.

(Evidencija etažnih vlasnika)

Etažni vlasnik je dužan dostaviti Upravniku ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o etažnom vlasništvu, u cilju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom.

IV. PRAVA I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 13.

(Predstavljanje i zastupanje)

Predstavnik etažnih vlasnika predstavlja i zastupa etažne vlasnike prema Upravniku zgrade.

Član 14.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika definisana su čl. 53. i 54. Zakona.

Član 15

Ukoliko predstavnik etažnih vlasnika onemogućí Upravnika da u cijelosti izvrši predviđene radove na zajedničkim dijelovima zgrade, preuzima na sebe odgovornost za novonastale troškove.

V. ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 16.

(Osnivanja zajedničke rezerve)

- (1) Stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove spada u poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.
- (2) Upravnik upravlja zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom dobrog stručnjaka, u skladu sa Zakonom.
- (3) Zajedničku rezervu čine preostala sredstva minimalne mjesečne naknade, koju je utvrdila Vlada Kantona Sarajevo svojom Odlukom a, nakon pokrića troškova naknade Upravniku i predstavniku etažnih vlasnika.
- (4) Zajedničku rezervu čine i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju primjenom člana 33. stav (1) Zakona.

Član 17.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

- (1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Minimalni iznos mjesečne naknade koji služi za pokriće troškova naknade Upravniku, pokriće troškova naknade predstavniku etažnih vlasnika i zajedničku rezervu, etažni vlasnici obavezno uplaćuju do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 18.

(Način raspolaganja sredstvima)

- (1) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.
- (2) Raspolaganje sredstvima na transakcijskom računu Upravnika vrši se uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika.
- (3) Upravnik i etažni vlasnici mogu posebnim ugovorom regulisati uslove i način ulaganja sredstava zajedničke rezerve u banku, tako da donose finansijsku korist.

Član 19.

(Posebna obaveza Upravnika)

Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a Upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, Upravnik će o tome obavijestiti etažne vlasnike primjenom člana 48. Zakona.

VI. OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 20.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su saglasni da Upravnik ugovara osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, i to:

- a) Osiguranje od opasnosti od požara i nekih drugih opasnosti,
- b) Opasnosti od izliva vode iz vodovodnih i kanizacionih cijevi, i
- c) Osiguranje od opće odgovornosti za štete pričinjene trećim licima.

VII. NAKNADA UPRAVNIKU

Član 21.

(Naknada Upravniku)

- (1) Naknada za Upravnika iznosu 15 % visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona sa uključenim PDV-om.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade.

VIII. NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA ZGRADE

Član 22.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu od 12.50 % maksimalno (bez pripadajućih poreza i doprinosa) visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

IX. ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 23.

(Zastupanje etažnih vlasnika)

- (1) Upravnik zastupa etažne vlasnike pred sudom i drugim organima u poslovima koji su u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Upravnik *ex lege* vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što podrazumijeva proces opominjanja, utuživanja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl.
- (3) Troškovi sudske takse se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.
- (4) Naplaćena finansijska sredstava po pravosnažnim presudama, vraćaju se na račun zgrade (sudske takse i kamate), primjenom člana 41. stav (1) tačka aa) Zakona.
- (5) Sudski troškovi nastali primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (troškovi vođenja sudskog spora u parničnom postupku, do trenutka njegovog prekida ili obustave i sl.) se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

X. ODGOVORNOST UPRAVNIKA

Član 24.

(Odgovornost upravnika za obavljene poslove)

- (1) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu.
- (2) Za neizvršenje preuzetih obaveza iz ovog ugovora, Upravnik odgovara prema općim pravilima o odgovornosti.

XI. RASKIDANJE UGOVORA

Član 25.

(Raskidanje ugovora)

- (1) Ovaj ugovor se može raskinuti na način i u rokovima propisanim članom 27. Zakona, u vezi sa čl. 41. stav (1) tač. s) i u), 52. stav (4) i 54. stav (1) tačka p) istog Zakona.
- (2) Otkazni rok je 90 dana i počinje teći od dana prijema odluke o jednostranom raskidu ugovora, s tim da je zadnji dan otkaznog roka posljednji dan u mjesecu.
- (3) Etažni vlasnici odluku o raskidu ugovora ne mogu donijeti ukoliko su od Upravnika, po posebnom ugovoru zaključenom prije donošenja odluke o raskidu uzeli pozajmicu, ili je Upravnik uložio vlastita sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok se ne izvrši povrat sredstava po tom osnovu.

XII. RJEŠAVANJA SPOROVA

Član 26.

(Način rješavanje sporova)

Ugovorne strane su saglasne da će sve eventualne sporove rješavati sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

(Zaštita ličnih podataka)

- (1) Zakon o zaštiti ličnih podataka primjenjuje se na lične podatke koji se prikupe i obrađuju primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i ovog ugovora.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika snosi odgovornost za otkrivanje, objavljivanje i činjenje dostupnim na bilo koji način podataka koje mu dostavi Upravnik, suprotno Zakonu o zaštiti ličnih podataka.

Član 28.

(Vrijeme zaključenja i tumačenje ugovora)

- (1) Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i Zakona o obligacionim odnosima.
- (2) Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.
- (3) Autentično tumačenje ovog ugovora daju zajedno etažni vlasnici zgrade i Upravnik.

Član 29.

(Prestanak primjene ranijeg ugovora)

- (1) Danom stupanja na snagu ovog ugovora prestaje da važi prethodno zaključen Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom između ugovornih strana.
- (2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom.

Član 30.

(Stupanje na snagu)

- (1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovornih strana.
- (2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da mu je dostavljen važeći cjenovnik usluga upravnika (u skladu sa članom 41.stav 2 Zakona)
- (3) Ugovor je sačinjen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih po 1 (jedan) zadržava svaka ugovorna strana.

UPRAVNIK - SARAJEVOSTAN d.o.o.

PREDSTAVNIK ETAŽNIH VLASNIKA

Fuad Haskić, dipl.ing.

Renad Šeremet

Broj: 02-01-1356/18

Broj: _____

Datum: 01.02.2018.

Datum: 01.02.2018.

SARAJEVOSTAN

Sarajevostan, d.o.o Sarajevo

Džemala Bijedića 147
71000 Sarajevo
Bosna i HercegovinaCentrala: +387 33 276-690
Fax: +387 33 212-608
sastan@sarajevostan.com.baID: 4200296920006
PDV: 200296920006
K.Sud SA UF/I 2316/02**IZVJE[TAJ
O ODR@AVANJU ZAJEDNI^KIH DIJELOVA ZGRADE - ULAZA**OP[TINA: Novi Grad
[IFRA ULAZA: 36302301 - Bajrama Zenunija 5cijena % naknade % naknade
KM/m2 za PEVu
upravljanje
0.38 12.82 % 12.5 %

Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	UKUPNO
Broj	63	1	0	64
Površin a	2,969.00	22.00	0.00	2,991.00

PERIOD: 012019 - 122019

STANJE SREDSTAVA NA DAN 01-JAN-2019 : 505.03 KM

R.B.	OSTVARENI PRIHODI	IZNOS
1	Redovno odr`avanje	147.28
2	Naknada upravitelju	26.00
3	Naknada za upravljanje i odr`avanje	2,209.32
4	Sudska taksa - nova tu`ba	51.97
5	Redovna naknada za odrzavanje i upravljanje	12,710.13
	UKUPNO	15,144.70

R.B.	VRSTE RADOVA - PLA[ANJE	IZNOS
1	Povremeni poslovi za fizi-ka lica	1,709.62
2	Nabavka sitnog potro{nog materijala (sijalice, sredstva za -i{)enje prostora)	42.96
3	Osiguranje zgrade od po`ara	1,005.48
4	Osiguranje od odgovornosti	153.60
5	Popravci vodovodne instalacije	94.79
6	Popravci kanalizacije	24.00
7	Popravci elektroinstalacija	355.22
8	Popravci instalacija centralnog grijanja	1,788.23
9	Deratizacija	155.84
10	Popravci krova	1,919.97
11	Popravak liftova	106.50
12	Mjese~no servisiranje liftova	2,040.01
13	^i{)enje stubi{ta i zajedni-kih prostorija	1,989.86
14	Ustakljavanje	730.08
15	Naknada predstavniku eta`nih vlasnika	103.88
16	Refundacija sitnih tro{kova ispla}enih putem Blagajne Sarajevostana	41.30
17	Taxa	100.00
18	Redovna naknada za upravljanje	1,629.44
19	Redovna naknada za upravljanje - PDV	277.00
20	Zaostala naknada za upravljanje	299.90
21	Zaostala naknada za upravljanje - PDV	50.98
22	Porezi i doprinosi - Povremeni poslovi za fizi-ka lica	314.05
23	Porezi i doprinosi - Naknada predstavniku eta`nih vlasnika	19.08
	UKUPNO	14,951.79

STANJE SREDSTAVA NA DAN NA DAN 31-DEC-2019

697.94 KM

RASPOLO@IVO STANJE SREDSTAVA

691.78 KM

NEIZMIRENE OBAVEZE ZA IZVR[ENE RADOVE

SALDO NEOTPLA}ENIH POZAJMICA

0.00 KM

REZERVISANA SREDSTVA

6.16 KM

NAPOMENA:

■ Izvje{taj nije obuhvatio neizmirene obaveze za radove u toku koji nisu fakturirani.

DIREKTOR:
Haskić Fuad dipl. ing. maš.

Na osnovu člana 54. stav 1. tačka a Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo'', broj 19/2017) potvrđujem iskazano stanje u Izvještaju o održavanju zajedničkih dijelova zgrade-ulaza na dan 31.12.2019. godine.

Predstavnik etažnih vlasnika

Ime i prezime i broj LK

Potpis

Renad Jeremet

U skladu sa međusobnim interesima, pravima, obavezama i odgovornostima, primjenom člana 34. i 97. Zakona o stvarnim pravima (Sl. novine FBiH br.66/13) te člana 25. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (Sl. novine KS br. 19/17), a na osnovu Odluke etažnih vlasnika donesene putem Zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika (obrascu ZS-2) u periodu od 21.11.2017 do 28.11.2017, ugovorne strane:

„HETIG,, DD SARAJEVO, sa sjedištem u ul. Trg Međunarodnog Prijateljstva br.11, koga zastupa direktor Suad Alić (u daljem tekstu: Upravnik), i

ETAŽNI VLASNICI POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE u ulici Bajrama Zenunija, broj 6. Općina Novi Grad -Sarajevo koje zastupa ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika _____ izdata u MUP KS, sa adresom stanovanja Bajrama Zenunija, broj 6, Sarajevo (u daljem tekstu: etažni vlasnici), zaključili su :

U G O V O R O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

I. UVODNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet ugovora)

(1) Predmet ovog ugovora je regulisanje međusobnih prava i obaveza o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, između Upravnika i etažnih vlasnika zgrade u ulici Bajrama Zenunija broj 6. u Sarajevu, općina Novi Grad.

Član 2.

(Zajednički dijelovi zgrade)

(1) Zajedničke dijelove zgrade čine: Konstruktivni elementi zgrade; zajednički prostori zgrade; zajedničke instalacije zgrade; zajednički uređaji u zgradi; ostali dijelovi zgrade, kako je to regulisano čl.3. do 8. Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon).

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

II. PRAVA I OBAVEZE UPRAVNIKA

Član 3.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

(1) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savjesno, s pažnjom odgovornog privrednika, u skladu sa Zakonom.

(2) Upravljanje iz stava (1) ovog člana obuhvata i površinu zemljišta koje je po regulacionom planu ili planu parcelacije namjenjeno da služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 4.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Upravnik vrši redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom, podzakonskim propisima, ovim ugovorom, tehničkim propisima, standardima i normativima.

(2) U cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, Upravnik poduzima aktivnosti na redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade iz člana 29. stav (2) Zakona, a na osnovu potreba i stanja zgrade, u skladu sa zakonskim i tehničkim propisima.

(3) Upravnik je sačinio i dostavio cjenovnik radova-usluga redovnog održavanja predstavniku etažnih vlasnika, kao sastavni dio ovog ugovora.

Član 5.

(Hitne i nužne opravke)

(1) U cilju sprječavanja i otklanjanja uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u zgradi ili pored nje u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, Upravnik poduzima aktivnosti hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 37. stav (2) Zakona, u vezi sa članom 38. Zakona, i Pravilnikom o načinu prijave i otkaljanju kvara.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo ograničiti upravnika u obimu i načinu otkaljanja kvara, niti odbiti potpisivanje radnog naloga i računa za zgradu na kojoj su poduzeti radovi hitne popravke.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo reklamacije na račun ispostavljen za radove iz st.(1) i (2) ovog člana, primjenom člana 13. Pravilnika o načinu prijave i otkaljanja kvara.

(4) U cilju otklanjanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, Upravnik poduzima radove nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 39. stav (2) Zakona, u vezi sa st.(3) do (8) istog člana Zakona.

Član 6.

(Program održavanja, prihodi i rashodi)

(1) Najkasnije do 31. decembra tekuće godine, za narednu fiskalnu godinu, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka k. Zakona, u vezi sa čl.45. i 50. st.(7) i (8) Zakona.

(2) Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda.

(3) Ugovorene strane mogu dogovoriti da Upravnik izradi prijedlog višegodišnjeg programa održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 7.

(Izvjestaj o radu)

(1) Najkasnije do 30. marta naredne godine, Upravnik će izraditi i dostaviti predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, primjenom člana 41. stav (1) tačka 1) Zakona, u vezi sa čl. 46. i 50. st. (7) i (8) Zakona.

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

(3) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana, za sve prihode i rashode, sadrži sve relevantne knjigovodstvene podatke u skladu sa knjigovodstvenim standardima.

Član 8.

(Pozajmica)

(1) Upravnik može ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade i zemljištu koje je potrebno za redovnu upotrebu zgrade, ako je stepen naplate naknade iz člana 30. Zakona preko 80 %, što će se regulisati posebnim ugovorom.

III. PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(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, primjenom čl. 10, 11 i 12. Zakona.

(2) Etažni vlasnici se staraju o održavanju zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi; odlučuju o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade; odlučuju i o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o

drugim pitanjima od značaja za njeno održavanje, a odluke donose na skupu etažnih vlasnika primjenom čl.50, 51. i 52. Zakona.

Član 10.

(Obaveza odobravanja ulaska u stan)

Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, Upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi spriječavanja štete na drugom posebnom dijelu zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 11.

(Odgovornost etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici odgovorni su, u okviru svoje nadležnosti, da implementiraju:

- (a) Zakon o zaštiti od požara i vatrogastvu,
- (b) Pravilnik o tehničkim normativima za vanjsku i unutrašnju hidrantsku mrežu za gašenje požara,
- (c) Pravilnik o izboru i održavanju aparata za gašenje početnog požara koji se mogu sastavljati u promet garantnim rokom i rokom servisiranja,
- (d) Naredbu o sigurnosti liftova,
- (e) Odluka o dimnjačarskoj dijelatnosti,
- (f) Pravilnik o načinu obavljanja obavezne dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije.

(2) Etažni vlasnici preuzimaju odgovornost za štetu nastalu zbog neizvršavanja poslova održavanja zajedničkih dijelova zgrade na koje su upozoreni, a nisu donijeli odluku o poduzimanju tih poslova, niti su osigurali sredstava za izvršenje tih poslova.

Član 12.

(Evidencija etažnih vlasnika)

Etažni vlasnik je dužan dostaviti Upravniku ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o etažnom vlasništvu, u cilju vođenja ažurne evidencije etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom.

IV. PRAVA I OBAVEZE PREDSTAVNIKA ETAŽNIH VLASNIKA

Član 13.

(Predstavljanje i zastupanje)

Predstavnik etažnih vlasnika predstavlja i zastupa etažne vlasnike prema Upravniku zgrade.

Član 14.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika definisana su čl. 53. i 54. Zakona.

Član 15.

Ukoliko predstavnik etažnih vlasnika ili bilo koji etažni vlasnik, onemogućiti Upravnika da u cijelosti izvrši predviđene radove na zajedničkim dijelovima zgrade, preuzima na sebe odgovornost za novonastale troškove i moguće posljedice.

V. ZAJEDNIČKA REZERVA

Član 16.

(Osnivanje zajedničke rezerve)

(1) Stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove spada u poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Upravnik upravlja zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, savajesno, s pažnjom odgovornog privrednika, u skladu sa Zakonom.

(3) Zajedničku rezervu čine preostala sredstva minimalne mjesečne naknade koju je utvrdila Vlada Kantona Sarajevo, svojom odlukom, po jednom m² korisne površine stana ili druge samostalne prostorije i novčani doprinosi koje etažni vlasnici uplaćuju primjenom člana 33. stav (1) Zakona.

Član 17.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

(1) Sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnici uplaćuju na transakcijski račun Upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Minimalni iznos mjesečne naknade koji služi za pokriće troškova naknade Upravniku, pokriće troškova naknade predstavniku etažnih vlasnika i zajedničku rezervu, etažni vlasnici obavezno uplaćuju do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 18.

(Način raspolaganja sredstvima)

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

(2) Raspolaganje sredstvima na transakcijskom računu Upravnika vrši se uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika.

(3) Upravnik i etažni vlasnici mogu posobnim ugovorom regulisati uslove i način ulaganja sredstava zajedničke rezerve u banku, tako da donese finasijsku korist.

Član 19.

(Posebna obaveza Upravnika)

Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a Upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, Upravnik će o tome obavijestiti etažne vlasnike primjenom člana 48. Zakona.

VI. OSIGURANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 20.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su saglasni da Upravnik ugovori osiguranje zajedničkih dijelova zgrade u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, i to :

- (a) Osiguranje od opasnosti od požara i nekih drugih opasnosti,
- (b) Opasnosti od izliva vode iz vodovodnih, kanalizacionih i toplovodnih cijevi i
- (c) Osiguranje od opće odgovornosti za štete prčinjene trećim licima.

Ukoliko na računu zgrade ne postoje dovoljna sredstva, Upravnik nije dužan izvršiti osiguranje zgrade i plaćanje istog iz vlastitih sredstava.

U slučaju nedostatka sredstava pitanje osiguranja se može regulisati ugovorom o pozajmici.

VII. NAKNADA UPRAVNIKU

Član 21.

(Naknada Upravniku)

- (1) Naknada Upravniku iznosi 12,5% (bez PDV-a) od visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate.

VIII. NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA ZGRADE

Član 22.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u iznosu od 12,5% (bez pripadajućih poreza i doprinosa) od visine minimalne naknade iz člana 30. Zakona.
- (2) Naknada iz stava (1) ovog člana isplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate.
- (3) Izabrani predstavnik etažnih vlasnika nema pravo na naknadu iz stava (1) ovog člana ukoliko ne izvršava obavezu iz člana 30. stav (3) Zakona o upravljanju.

IX. ZASTUPANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 23.

(Zastupanje etažnih vlasnika)

- (1) Upravnik zastupa etažne vlasnike pred sudom i drugim organima u poslovima koji su u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Upravnik ex lege vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što podrazumjeva proces opominjanja, utuživanja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl.
- (3) Troškovi sudske takse se finasiraju iz sredstava zajedničke rezerve.
- (4) Naplaćena finasijska sredstva po pravosnažnim presudama, vraćaju se na račun zgrade (sudske takse i kamate), primjenom člana 41. stav (1) tačka aa) Zakona.
- (5) Sudski troškovi nastali primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (troškovi vođenja sudskog spora u parničnom postupku, do trenutka njegovog prekida ili obustave i sl.) se finasiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

X. ODGOVORNOST UPRAVNIKA

Član 24.

(Odgovornost Upravnika za obavljene poslove)

- (1) Upravnik svom svojom imovinom garantuje i odgovara za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu
- (2) Za neizvršenje preuzetih obaveza iz ovog ugovora, Upravnik odgovara prema općim pravilima o odgovornosti.

XI. RASKIDANJE UGOVORA

Član 25.

(Raskidanje ugovora)

- (1) Ovaj ugovor se može raskinuti na način i rokovima propisanim članom 27. Zakona, u vezi sa čl. 41 stav (1) tač. s) i u), 52. stav (4) i 54 stav (1) tačka p) istog Zakona.
- (2) Otkazni rok je 90 dana i počinje teći od dana primjene odluke o jednostranom raskidu ugovora, s tim da zadnji dan otkaznog roka je posljednji dan u mjesecu.

(3) Etažni vlasnici odluku o raskidu ugovora ne mogu donijeti ukoliko su od Upravnika, po posebnom ugovoru Zaključenom prije donošenja odluke o raskidu uzeli pozajmicu, ili je Upravnik uložio vlastita sredstva za hitnu ili nužnu popravku, dok se ne izvrši povrat sredstava po tom osnovu.

XII. RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 26.

(Način rješavanja sporova)

Ugovorene strane su saglasne da će sve eventualne sporove riješavati sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 27.

(Zaštita ličnih podataka)

(1) Zakon o zaštiti ličnih podataka primjenjuje se na lične podatke koji se prikupe i obrađuju primjenom Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i ovog ugovora.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika snosi odgovornost za otkrivanje, obavljanje i činjenje dostupnim na bilo koji način podataka koje mu dostavi Upravnik, suprotno Zakonu o zaštiti ličnih podataka.

Član 28.

(Vrijeme zaključenja i tumačenja ugovora)

(1) Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, Zakona o stvarnim pravima i Zakona o obligacionim odnosima.

(2) Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.

(3) Autentično tumačenje ovog ugovora daju zajedno etažni vlasnici zgrade i Upravnik.

Član 29.

(Prestanak primjene ranijeg ugovora)

(1) Danom stupanja na snagu ovog ugovora prestaje važiti prethodno zaključen Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom između ugovorenih strana.

(2) Potpisivanjem ovog ugovora predstavnik etažnih vlasnika potvrđuje da je prethodno osigurao saglasnost etažnih vlasnika na njegov sadržaj u skladu sa Zakonom.

Član 30.

(Stupanje na snagu)

(1) Ovaj ugovor stupa na snagu danom potpisivanja ugovorenih strana.

(2) Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, od kojih po 2 (dva) zadržava svaka ugovorena strana.

UPRAV

G“ DD

ASNIKA

Broj: 5069/17-1

Datum: 06.03.2018.

Datum: 03.03.2018 g.

**HETIG D.D.**

HIDRO - ELEKTRO - TERMO INSTALACIJE I GRAĐENJE

PRILOG: 14**Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj**

01.01.2019 - 31.12.2019

Stranica 1 od 2

Ulaz - Stranica 1 od 2

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.02.2017	<input type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj		
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati		
Mjesna Zajednica	ALIPAŠINO POLJE A 1	Cijena KM/m2	0,38	Provizija %	12,50	
Objekat	BAJRAMA ZENUNIJA 6	Zaduženje KM	893,30	Broj Spratova	10	
Ulica	BAJRAMA ZENUNIJA	Prostor	Stambeni	Poslovni	Garažni	Ukupno
Broj	6	Broj	43	0	0	43
Slovo		Površina m2	2353,00	0,00	0,00	2353,00

RB	PEV	Aktivan Od	Aktivan Do	Kontakt
1	HALILOVIĆ AMAR	01.10.2020		060 312 8032

1. RAČUN ULAZA

	01.01.2019
Uplatnica - Uplata Dug KM	
Uplatnica - Uplata Stomo KM	-3543,40
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	0,00
Usluga Dug KM	1295,09
	142,50
	1152,59
1.1. RAČUN ULAZA - POČETNO STANJE KM	0,00
	1152,59

2. RAČUN ULAZA - UPLATA

	01.01.2019	31.12.2019
Uplatnica - Uplata Unazad KM		1599,30
Uplatnica - Zaduzenje KM		10719,60
Uplatnica - Uplata KM		8451,40
Uplatnica - Naplata %		78,84
Uplatnica - Uplata unaprijed KM		171,00
Dodatni Prihod - Uplata KM		0,00
2.1. RAČUN ULAZA - UPLATA - UKUPNO PRIHOD KM		10221,70

3. RAČUN ULAZA - TROŠKOVI - POJEDINAČNO / PO VRSTI

RB	Šifra	Usluga	01.01.2019		31.12.2019
			Neto KM	Porez KM	Bruto KM
1	1001	PROVIZIJA UPRAVITELJA	1255,85	213,51	1469,36
Ukupno	1.	PROVIZIJA UPRAVITELJA	1255,85	213,51	1469,36
1	2000	NAKNADA PREDSTAVNIKU ETAŽNIH VLASNIKA	1251,06	232,70	1483,76
2	2003	SUDSKA USLUGA	135,00	0,00	135,00
3	2051	USLUGA UPRAVITELJA	1510,94	256,86	1767,80
4	2052	KOOPERANTSKA USLUGA	150,00	25,50	175,50
5	2100	IZLAZAK NA INTERVENCIJU	168,00	28,56	196,56
6	2103	RAD STRUČNOG LICA PO NORMA SATU (KV)	647,50	110,08	757,58
7	2999	UTROŠENI MATERIJAL	234,38	39,84	274,22
Ukupno	2.	VANREDNO ODRŽAVANJE	4096,88	693,54	4790,42
1	3002	ODRŽAVANJE LIFT POSTROJENJA	1440,00	244,80	1684,80
2	3003	TEHNIČKI PREGLED LIFTA - UPOTREBNA DOZVOLA	400,00	68,00	468,00
3	3008	ODRŽAVANJE ČISTOĆE	1307,27	222,24	1529,51
4	3015	KONTROLA PP APARATA	161,70	27,49	189,19
Ukupno	3.	REDOVNO ODRŽAVANJE	3308,97	562,53	3871,50



HETIG D.D.

HIDRO - ELEKTRO - TERMO INSTALACIJE I GRAĐENJE

Stranica 2 od 2

Ulaz - Analitika - Godišnji Izvještaj

01.01.2019 - 31.12.2019

Ulaz - Stranica 2 od 2

Grad	SARAJEVO	Aktivan Od	01.02.2017	<input type="checkbox"/> Prinudni Upravitelj
Opština	NOVI GRAD	Aktivan Do		<input checked="" type="checkbox"/> Provizija Po Naplati
Mjesna Zajednica	ALIPAŠINO POLJE A 1	Cijena KM/m2	0,38	Provizija % 12,50
Objekat	BAJRAMA ZENUNIJA 6	Zaduženje KM	893,30	Broj Spratova 10
Ulica	BAJRAMA ZENUNIJA	Prostor	Stambeni Poslovni Garažni Ukupno	
Broj	6	Broj	43 0 0 43	
Slovo		Površina m2	2353,00 0,00 0,00 2353,00	

3.1. RAČUN ULAZA - TROŠKOVI - UKUPNO RASHOD KM	8661,70	1469,58	10131,28
---	----------------	----------------	-----------------

4. RAČUN ULAZA

Uplatnica - Uplata - Dug KM			31.12.2019
Račun Ulaza KM / Uplata Unaprijed KM / Raspoloživo KM	1243,03	171,00	-4132,60
Usluga Dug KM			1072,03
4.1. RAČUN ULAZA - KRAJNJE STANJE KM			0,00



Sastavni dio godišnjeg izvještaja ulaza su tokom godine dostavljeni mjesečni izvještaji ulaza.