



Broj: 02-04-3059-1/26
Sarajevo, 30.01.2026. godine

Na osnovu člana 26. i 28. stav (4) Zakona o Vladi Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 36/14 - Novi prečišćeni tekst i 37/14 - Ispravka) Vlada Kantona Sarajevo, na **147.** vanrednojsjednici održanoj **30.01.2026.** godine, donijela je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se nacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.
2. Nacrt Zakona iz tačke 1. ovog zaključka dostavlja se Skupštini Kantona Sarajevo na nadležno odlučivanje.
3. Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja.

P R E M I J E R

Nihad Uk

Dostaviti:

1. Predsjedavajući Skupštine Kantona Sarajevo,
2. Skupština Kantona Sarajevo,
3. Zamjenici predsjedavajućeg Skupštine Kantona Sarajevo (3x),
4. Premijer Kantona Sarajevo,
5. Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo,
6. Evidencija,
7. A r h i v a.

Na osnovu člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04, 6/13 i 31/17), člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), a u vezi sa članom 367. stav (3) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana _____.godine, utvrdila je

(NACRT)

Z A K O N

O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Član 1. (Predmet)

Ovim zakonom uređuju se zajednički dijelovi stambene i stambeno - poslovne zgrade (u daljem tekstu: zgrada), uzajamni odnosi etažnih vlasnika, obaveza održavanja posebnog dijela zgrade, upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, obaveze i odlučivanje etažnih vlasnika, obaveze javnih preduzeća, Kantona Sarajevo, Grada Sarajeva (u daljem tekstu: Grad), općina, investitora novoizgrađenih zgrada i drugih lica u upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, nadzor nad primjenom ovog zakona i kaznene odredbe.

Član 2. (Gramatička terminologija)

Gramatička terminologija korištenja izraza ženskog ili muškog roda u ovom zakonu uključuje oba roda.

Član 3. (Pojmovi)

Pojmovi korišteni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) nekretnina je čestica zemljišne površine, zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno,
- b) etažno vlasništvo je vlasništvo na posebnom dijelu nekretnine koje proizilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti,
- c) etažni vlasnik je fizičko ili pravno lice koje je vlasništvo na posebnom dijelu steklo po odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13),
- d) posebni dio zgrade je stan, poslovni prostor, garaža, parking mjesto, samostalna prostorija za smještaj postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, kao i gasne podstanice koje nisu zajednički dijelovi zgrade, prostorija za smještaj trafo stanice, odnosno svaki dio zgrade koji je predmet vlasništva, a nije zajednički dio zgrade,
- e) zgrada je samostalna stambena, stambeno-poslovna građevina neodvojivo povezana sa zemljištem ili složena građevina koja se sastoji od više međusobno funkcionalno ili tehnološki povezanih građevina ili njihovih dijelova, a do uspostave katastarske i zemljišno knjižne identifikacije, zgradom smatra se građevinska cjelina utvrđena po evidenciji Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog

uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo), do stupanja na snagu ovog zakona,

f) upravnik je pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama ili fizičko lice - obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici. Upravnik vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa ovim zakonom, podzakonskim propisima, ugovorom zaključenim sa etažnim vlasnicima i drugim propisima koji regulišu održavanje zajedničkih dijelova zgrade,

g) udruženje etažnih vlasnika je poseban oblik organizovanja etažnih vlasnika jedne ili više zgrada osnovan i upisan u registar u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama ("Službene novine Federacije BiH", broj 45/02).

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 4.

(Zajednički dijelovi zgrade)

Zajednički dijelovi zgrada su:

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

Član 5.

(Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

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

Član 6.

(Zajednički prostori zgrade)

Zajednički prostori zgrade su:

- a) stubišni prostor,
- b) zajednički hodnik i galerija,
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave,
- d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,
- e) potkrovlje ili tavan,
- f) zajedničko spremište,

- g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,
- h) mašinska prostorija lifta,
- i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja i opreme zgrade ukoliko nisu u vlasništvu javnih preduzeća koji pružaju komunalne usluge,
- j) prostorija za spremačicu,
- k) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- l) vjetrobranski prostor i drugi zajednički prostori zgrade,
- m) prilazi garažama ili parking mjestima, podzemnim ili nadzemnim.

Član 7.

(Zajedničke instalacije zgrade)

Zajedničke instalacije zgrade su:

- a) vodovodna i kanalizaciona instalacija na način propisan u skladu sa Uredbom o opštim uslovima za snabdijevanjem vode za piće, obradu i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 22/16),
- b) elektroinstalacijski vodovi i uređaji od brojila, isključujući brojilo, odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika isključujući sporednu ploču,
- d) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu u zgradu do zvona u stanu, isključujući zvono,
- e) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu u zgradu do govornog uređaja u stanu, uključujući i govorni uređaj u stanu,
- f) gromobranska instalacija te komplet horizontalna i vertikalna instalacija, uključujući i uzemljivač,
- g) telefonska instalacija je horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
- h) elektroinstalacija stubišne, nužne i pomoćne rasvjete,
- i) instalacija centralnog grijanja, kompletna vertikalna i horizontalna instalacija, uključujući ozračnu mrežu sa ozračnim ventilima, razvodnu mrežu u podrumu, na tavanu ili potkrovlju i na krovu zgrade od zajedničkog mjerila toplotne energije u šahtu ispred zgrade, u podrumu zgrade, u kotlovnici ili toplotnoj izmjenjivačkoj podstanici isključujući zajedničko mjerilo, prateće zaporne ventile i balans ventil, do zaključno sa ventilima ispred grijnih tijela za dvocjevne sisteme, odnosno do individualnih mjerila toplotne energije, odnosno ulaznog ventila isključujući individualna mjerila, prateće zaporne ventile i balans ventil, za svaki stan, odnosno poslovni prostor za jednocjevne sisteme,
- j) gasna instalacija je vertikalna i horizontalna instalacija počev od gasnog zapornog organa interventnog ventila do ulaza u mjerno-regulacioni set,
- k) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu koje se nalaze na krovu ili u prizemlju do razvodnika na ulazu u stan,
- l) instalacija video nadzora zgrade,
- m) instalacije aktivnih sistema zaštite od požara,
- n) instalacija protuprovalnih sistema,
- o) sistem za dovod zraka za sagorijevanje, dimnjaci i drugi sistemi za odvod produkata sagorijevanja i dimovodni objekti,
- p) ventilacioni kanali i kanali za klimatizaciju,
- r) unutrašnja hidrantska mreža sa pripadajućim uređajima i opremom,
- s) instalacija za centralno očitavanje potrošnje vode, gasa i toplotne energije,
- t) druge zajedničke instalacije zgrade.

Član 8.

(Zajednički uređaji i oprema u zgradi)

Zajednički uređaji i oprema u zgradi su:

- a) lift za prevoz ljudi i tereta sa pripadajućom instalacijom,
- b) uređaj za povećanje pritiska vode,
- c) protivpožarni aparat,
- d) sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima,
- e) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
- f) prepumpni uređaj,
- g) postrojenje kotlovnice, postrojenje toplotne izmjenjivačke podstanice i postrojenje pumpne stanice centralnog grijanja ako je u suvlasništvu etažnih vlasnika,
- h) zajednička TV antena,
- i) postrojenje za ventilaciju,
- j) postrojenje za klimatizaciju,
- k) oprema za video nadzor zgrade,
- l) uređaji i oprema sistema aktivne zaštite od požara,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili drugu samostalnu prostoriju,
- p) grijači krova i oluka,
- r) drugi zajednički uređaji zgrade.

Član 9.

(Ostali zajednički dijelovi zgrade)

(1) Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova, kao i terase koja pripada jednom posebnom dijelu, ali djelimično ili u potpunosti čini ravni krov drugog posebnog dijela,
- c) krovna i fasadna limarija osim klupica na oknima posebnih dijelova,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija zajedničkih i posebnih dijelova,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada bez stolarije i bravarije posebnih dijelova,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) putevi za evakuaciju (evakuacijske staze, staze na krovu, ljestve, požarno stepenište i sl.),
- j) septička jama,
- k) šaht vodovodne instalacije,
- l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran,
- m) ograda zajedničke terase, lođe i balkona,
- n) poštanski sandučić,
- o) oglasna ploča,
- p) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- r) stepenišna ograda,
- s) platforma za prihvat helikoptera, kad je definisana kao zajednički dio zgrade,
- t) bazen koji se nalazi u gabaritima zgrade kad je definisan kao zajednički dio zgrade,

- u) zemljište koje pripada zgradi,
- v) drugi zajednički dijelovi zgrade.

(2) U zgradama specifične tehnološke složenosti u kojima posebni propisi ili etažni vlasnici zahtijevaju stalni nadzor, zajednički dio je poseban prostor za kućepazitelja ili drugo lice koje vrši nadzor kao i potrebna oprema i uređaji za te namjene.

Član 10.

(Pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade)

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

(2) U slučaju uzurpacije zajedničkih dijelova zgrade od strane etažnih vlasnika ili trećeg lica, izuzev u slučaju bespravne gradnje nadležan je općinski urbanističko – građevinski inspektor, etažni vlasnici zaštitu svojih prava mogu ostvariti putem nadležnog suda.

(3) Tužbu putem nadležnog suda može podići svaki etažni vlasnik, više njih ili svi zajedno.

POGLAVLJE III. UZAJAMNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 11.

(Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

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

Član 12.

(Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

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

- a) etažnim vlasnicima koji zaključuju ugovor i njihovim posebnim dijelovima zgrade (broj ulaza, sprata i njegova korisna površina),
- b) ulici i broju zgrade,
- c) uslovima i načinu upravljanja zgradom,
- d) poslovima koje će obavljati upravnik i odgovornosti za obavljanje tih poslova,
- e) uslovima i načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve,
- f) obavezama predstavnika etažnih vlasnika ili jednog od etažnih vlasnika, ovlaštenju za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravniku, odnosno trećim licima i granicama njegovih ovlasti,
- g) uslovima i načinu korištenja zajedničkih prostorija, uređaja i zemljišta koje pripada zgradi.

(2) Odluka koja proizilazi iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezuje sve etažne vlasnike ako su ugovor zaključili etažni vlasnici čija površina posebnih dijelova čini više od polovine površine svih posebnih dijelova zgrade.

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

(4) Ako etažni vlasnici ne zakluče ugovor o uzajamnim odnosima sud u vanparničnom postupku uređuje, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika, svojim rješenjem te odnose.

Član 13.

(Forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

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

- (2) Ugovor koji je zaključen suprotno stavu (1) ovog člana ništav je.
- (3) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pismeni pristanak onih etažnih vlasnika čija se prava mijenjaju, a zaključuje se u formi propisanoj stavom (1) ovog člana.
- (4) Sud, u vanparničnom postupku, na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika određuje da li će se izvršiti promjena u ugovoru i protiv volje drugih etažnih vlasnika, ako utvrdi da su te promjene opravdane.

POGLAVLJE IV. OBAVEZA ODRŽAVANJA POSEBNOG DIJELA ZGRADE

Član 14.

(Obaveza održavanja posebnog dijela zgrade)

- (1) Etažni vlasnik, dužan je brinuti se i održavati u ispravnom stanju posebni dio uključujući lođu, terasu i balkon ukoliko nije definisan kao zajednički dio u smislu člana 9. stav (1) tačka b) ovog zakona, te instalacije koje ne spadaju u zajedničke instalacije zgrade, naročito elektrovodne, unutrašnje gasne instalacije, vodovodne, kanalizacione, instalacije centralnog grijanja, instalacije etažnog grijanja i sanitarne uređaje, tako da na drugim posebnim dijelovima, niti na zajedničkim dijelovima zgrade, ne nastane nikakva šteta.
- (2) Za svu štetu, koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem obaveze iz stava (1) ovog člana ili zbog neizvršavanja obaveze, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila obaveza, a ako je to bila obaveza više etažnih vlasnika, isti odgovaraju za štetu solidarno.
- (3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u posebni dio upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (4) Etažni vlasnici koji koriste zajedničke prostorije, odnosno etažni vlasnik određenog posebnog dijela zgrade, dužni su nadoknaditi imovinsku štetu iz stava (3) ovog člana etažnom vlasniku srazmjerno svojim udjelima u nekretnini ukoliko se radi o održavanju zajedničkih prostorija zgrade.
- (5) Ukoliko se o naknadi štete iz st. (2) i (4) ovog člana ne postigne sporazum, etažni vlasnik može podnijeti tužbu sudu za naknadu štete.

Član 15.

(Promjena stanja posebnog dijela zgrade)

- (1) Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih etažnih vlasnika, izvršiti u skladu sa građevinskim propisima o svome trošku promjene stanja i prepravke u svom posebnom dijelu zgrade, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:
- a) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito ne smije prouzročiti povredu vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,
- b) ako se promjenom dira u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu etažnog vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, prirodni gas, energiju, vodu, telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,
- c) radi promjena na svome dijelu nije dopušteno dirati u one dijelove zgrade koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog etažnog vlasnika bez njegovog odobrenja, ali taj etažni vlasnik će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđom prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,

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

(2) Ako je etažni vlasnik izvršio prepravke i promjene u svom posebnom dijelu ili na zajedničkim dijelovima zgrade, uključujući i promjenu namjene, suprotno odredbama stava (1) ovog člana i građevinskim propisima, postupak inspekcijskog nadzora vrši se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 24/17 i 1/18), na zahtjev svakog etažnog vlasnika, upravnika ili drugog lica.

(3) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi s promjenama koje je izvršio etažni vlasnik, ako je nisu bili dužni trpjeti, odgovara im taj etažni vlasnik, a više etažnih vlasnika odgovaraju za štetu solidarno, a ukoliko se ne postigne sporazum, etažni vlasnik podnosi tužbu sudu za naknadu štete.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

Odjeljak A. Upravnik

Član 16.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

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

Član 17.

(Obaveza izbora upravnika)

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

(2) U zgradi koja ima posebne dijelove sa odvojenim vanjskim ulazima, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika, a svoje odnose obavezno regulišu ugovorom o međusobnim odnosima.

(3) Za zgradu za koju građevinska inspekcija nadležne općine donese rješenje da je neuslovna za korištenje ili zapisnikom konstatuje da se onemogućiti ulaz u zgradu ili korištenje zgrade dok etažni vlasnici ne postupe po mjerama za otklanjanje utvrđenih oštećenja, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika.

(4) Po ispunjenju obaveze iz stava (3) ovog člana, etažni vlasnici su dužni postupiti u skladu sa stavom (1) ovog člana.

(5) Odluka o izboru upravnika obavezuje i etažne vlasnike koji nisu učestvovali u izboru.

Član 18.

(Udruženje etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici, jedne ili više zgrada, čija je ukupna korisna površina posebnih dijelova veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade ili više zgrada, mogu osnovati udruženje etažnih vlasnika, u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama.

(2) Udruženje etažnih vlasnika iz stava (1) ovog člana, prava i obaveze upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kao i određivanje poslovno sposobnog fizičkog lica ili pravnog lica koje će obavljati poslove upravnika, reguliše svojim aktima u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama, Zakonom o stvarnim pravima, Zakonom o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, br. 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, „Službeni list RBiH“, br. 2/92, 13/93 i 13/94, „Službene novine Federacije BiH“ br. 29/03 i 42/11) i ovim zakonom.

(3) O osnivanju udruženja etažnih vlasnika iz stava (1) ovog člana i određivanju lica koje će obavljati poslove upravnika iz stava (2) ovog člana, udruženje je obavezno općini na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, dostaviti rješenje o upisu u registar udruženja i obavijest o licu određenom za upravnika, a Ministarstvu obavijest o osnivanju udruženja i licu određenom za upravnika.

Član 19.

(Ugovor o zajedničkim dijelovima)

Za zgradu koja ima zajedničke dijelove i uređaje, koji koriste i drugoj zgradi, kao što su zajednički krov, fasada, konstruktivni zidovi, instalacije, kotlovnice i slično, etažni vlasnici tih zgrada dužni su zaključiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, sa upravnikom koga izaberu, a radni nalog potpisuju predstavnici etažnih vlasnika tih zgrada, odnosno ulaza.

Član 20.

(Uslovi za obavljanje poslova upravnika)

Ministar komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: ministar) donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravnika kojim se propisuju:

- a) uslovi koje mora ispunjavati pravno lice za obavljanje poslova upravnika,
- b) uslovi koje mora ispunjavati fizičko lice-obrtnik za obavljanje poslova upravnika,
- c) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika,
- d) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravnika,
- e) postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravnika.

Član 21.

(Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika po zahtjevu podnesenom na način propisan pravilnikom iz člana 20. ovog zakona, donosi ministar.
- (2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period od četiri godine, isto je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.
- (3) Rješenja Ministarstva za obavljanje poslova upravnika, donesena prije stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi najduže dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu pravilnika iz člana 20. stav (1) ovog zakona.
- (4) Pravno ili fizičko lice, odnosno obrtnik kojem nije doneseno rješenje iz stava (1) ovog člana ne može obavljati poslove upravnika.
- (5) Ministarstvo na internet stranici ažurira listu upravnika koji imaju rješenje za obavljanje poslova upravnika.

Član 22.

(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika se ukida ako:
 - a) upravnik podnese zahtjev da odustaje od obavljanja poslova upravnika,
 - b) dođe do spajanja jednog ili više upravnika drugom upravniku,
 - c) Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi da upravnik ne ispunjava uslove propisane Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova upravnika,

- d) Ministarstvo na osnovu izvještaja iz člana 46. stav (1) tačka p) ovog zakona utvrdi da je stanje sredstava na bankovnom izvodu na dan 31.12. manje od stanja sredstava prikazanih na godišnjim izvještajima zgrada/ulaza,
- e) upravnik ne postupi po nalogu nadležnog inspektora, uslijed čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi,
- f) je protiv upravnika pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
- g) je upravniku izrečena kazna za prekršaj, u periodu obavljanja poslova upravnika,
- h) je odgovorno lice upravnika pravosnažno osuđeno za krivično djelo ili prekršaj koji se odnosi na provedbu odredbi ovog zakona.
- (2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika donosi ministar u roku od 15 dana nakon što upravnik dostavi dokaz da je izvršio prenos sredstva sa računa zgrade novoizabranom upravniku, odnosno upravniku za prinudno upravljanje.
- (3) Rješenje iz stava (2) ovog člana je konačno i protiv istog se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.
- (4) Upravnik kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravnika, može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika, po isteku roka od pet godina od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

Član 23.

(Određivanje upravnika za prinudno upravljanje)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nemaju izabranog upravnika na način propisan u članu 16. ovog zakona ili nisu dostavili nadležnoj općini dokumentaciju iz člana 17. stav (3) ovog zakona, općina na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, rješenjem određuje upravnika koji na njihov trošak vrši prinudno upravljanje.
- (2) Općine raspisuju javni poziv za prijavu pravnih i fizičkih lica zainteresovanih za obavljanje poslova upravnika za prinudno upravljanje, na koji se izuzetno od odredbe člana 21. stav (4) ovog zakona mogu prijaviti pravna i fizička lica registrovana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama.
- (3) Ukoliko se po javnom pozivu iz stava (2) ovog člana na javni poziv ne prijave pravna i fizička lica zainteresovana za obavljanje poslova upravnika za prinudno upravljanje, općina će prinudnog upravnika odrediti iz reda upravnika za koje je Ministarstvo donijelo rješenje za obavljanje poslova upravnika.
- (4) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika i dok novoizabrani upravnik ne potpiše ugovor sa etažnim vlasnicima, u skladu sa ovim zakonom, dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravnika ili dok etažni vlasnici koji su osnovali udruženje ne izmire dug prema upravniku po osnovu hitne intervencije.
- (5) Rješenje iz stava (1) ovog člana je konačno i protiv istog se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.
- (6) Rješenja Ministarstva o određivanju upravnika za prinudno upravljanje, donesena prije stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi dok etažni vlasnici ne izaberu upravnika na način propisan u čl. 16. i 17. stav (2) ovog zakona.
- (7) Prava i obaveze upravnika koji vrši prinudno upravljanje se definišu rješenjem iz stava (1) ovog člana, s tim da prinudni upravnik obavlja poslove iz člana 28. stav (1) ovog zakona i poslove hitne

intervencije iz člana 30. ovog zakona, a sve ostale poslove samo po odluci etažnih vlasnika uz obezbijedena sredstva, a u skladu sa odredbama ovog zakona.

Odjeljak B. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika

Član 24.

(Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika)

- (1) Ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika se regulišu njihova međusobna prava i obaveze o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.
- (2) Ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i etažni vlasnici, odnosno suvlasnici posebnih dijelova čija je ukupna korisna površina posebnih dijelova veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade, sa početkom primjene ugovora od prvog dana narednog mjeseca, ukoliko ugovorom o uzajamnim odnosima nije na drugačiji način regulisan potpisnik u ime etažnih vlasnika.
- (3) Upravnik je dužan po zaključenju ugovora, jedan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj općini na čijoj teritoriji se nalazi zgrada, najkasnije u roku od sedam dana od dana zaključivanja ugovora.
- (4) U slučaju da nadležna općina zaprimi više od jednog ugovora zaključenih sa različitim upravnicima za istu zgradu sa istim datumom preuzimanjem zgrade na upravljanje, obavještava upravnike i etažne vlasnike putem upravnika, da putem suda mogu pokrenuti postupak utvrđivanja valjanosti ugovora, a do okončanja tog postupka za tu zgradu ostaje do tada izabrani upravnik ili određeni prinudni upravnik, a ukoliko zgrada nema upravnika, općina rješenjem određuje prinudnog upravnika.
- (5) Upravnik je dužan kopiju ugovora iz stava (1) ovog člana uručiti etažnom vlasniku prilikom izvršenja obaveze etažnog vlasnika iz člana 52. stav (1) ovog zakona ili pismenim putem obavijestiti etažne vlasnike koji nisu potpisnici ugovora da je izabran za upravnika.

Član 25.

(Sadržaj ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

- (1) Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika sadrži odredbe o:
 - a) predstavniku etažnih vlasnika, odnosno lica koje sa upravnikom raspolaže sredstvima zajedničke rezerve na posebnom računu zgrade,
 - b) visini mjesečne naknade upravniku,
 - c) visini mjesečne naknade predstavniku etažnih vlasnika zgrade ili predstavnicima etažnih vlasnika, ukoliko su izabrani za iste,
 - d) volji etažnih vlasnika o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, te u slučaju iskazane volje o obimu osiguranja i izboru osiguravajuće kuće,
 - e) radovima redovnog održavanja iz člana 28. stav (2) ovog zakona za koje etažni vlasnici ovlašćuju predstavnika etažnih vlasnika ili kućni savjet da može u njihovo ime dogovoriti sa upravnikom, bez donošenja pojedinačnih odluka etažnih vlasnika,
 - f) sadržaju i načinu dostavljanja i obavještavanja etažnih vlasnika o prijedlogu godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i sadržaju i načinu izvještavanja o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, a najmanje jednom godišnje,
 - g) visini sredstava koja se izdvajaju iz minimalne naknade na mjesečnom nivou za poslove hitne intervencije.
- (2) Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika pored odredbi navedenih u stavu (1) ovog člana može da sadrži:
 - a) sadržaj i obim poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade prema godišnjem planu održavanja uz prioritarnu obavezu poslova redovnog održavanja utvrđenih drugim zakonskim propisima,

- b) način prijave i otklanjanja kvara na zajedničkim dijelovima zgrade,
 - c) način osnivanja zajedničke rezerve,
 - d) način raspolaganja sredstvima sa računa zgrade i potpisivanju radnih naloga upravniku u slučaju da zgrada nema izabranog predstavnika etažnih vlasnika,
 - e) zastupanje etažnih vlasnika pred sudom i drugim organima,
 - f) odgovornost upravnika za obavljanje poslova,
 - g) otkazni rok do 90 dana.
- (3) Ugovor potpisan između etažnih vlasnika i upravnika ne može sadržavati odredbe koje su protivne ovom zakonu.
- (4) Sastavni dio ugovora između etažnih vlasnika i upravnika je evidencija etažnih vlasnika sa korisnom površinom posebnih dijelova.
- (5) Upravnik ne može zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima čija ukupna korisna površina posebnih dijelova ne prelazi 50% ukupne korisne površine zgrade.
- (6) Etažni vlasnici i upravnik su dužni postojeće ugovore uskladiti sa ovim zakonom u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (7) Za zgrade u kojima etažni vlasnici i upravnik ne usklade postojeće ugovore u roku iz stava (6) ovog člana nadležna općina će rješenjem odrediti upravnika za prinudno upravljanje.

Član 26.

(Raskid ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

- (1) Etažni vlasnici mogu u svako vrijeme donijeti odluku o raskidu ugovora sa upravnikom i o izboru drugog upravnika ili ako je udruženje etažnih vlasnika iz člana 18. stav (1) ovog zakona donijelo odluku o raskidu ugovora i izboru drugog upravnika, poštujući otkazni rok definisan ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika.
- (2) Etažni vlasnici odluku iz stava (1) ovog člana ne mogu donijeti, ukoliko su od upravnika, po posebnom ugovoru zaključenom prije donošenja odluke o raskidu, uzeli pozajmicu po osnovu ugovora sa upravnikom ili je upravnik uložio sredstva za hitnu intervenciju ili za radove iz člana 28. stav (1) ovog zakona propisane drugim zakonima, dok ne izvrše povrat sredstava po tom osnovu.
- (3) Upravnik ne može zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima ukoliko etažni vlasnici imaju dugovanja prema ranijem upravniku u skladu sa stavom (2) ovog člana.
- (4) Upravnik ne može jednostrano bez saglasnosti etažnih vlasnika raskinuti ugovor već raskid ugovora može tražiti putem suda.
- (5) Ako upravnik grubo zanemaruje svoje dužnosti, sud će ga smijeniti na zahtjev bilo kojeg etažnog vlasnika i odrediti drugog upravnika.
- (6) U slučaju promjene stanja zgrade kao samostalne građevinske cjeline u smislu člana 3. tačka e) ovog zakona, ugovor se raskida poštujući otkazni rok, a ukoliko etažni vlasnici imaju dugovanja iz stava (2) ovog člana prema upravniku, dužni su ista izmiriti ili će taj upravnik biti određen kao prinudni upravnik.

Odjeljak C. Poslovi upravljanja

Član 27.

(Poslovi upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade)

Poslovi upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade su:

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

- c) hitna intervencija,
- d) radovi nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade,
- e) radovi na zajedničkim dijelovima zgrade nastali usljed prirodne nepogode,
- f) osnivanje zajedničke rezerve,
- g) osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- h) drugi poslovi koje etažni vlasnici ugovore kao poslove upravljanja.

Član 28.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Radovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade regulisani drugim propisima i tehničkim normativima i u rokovima predviđenim tim propisima su:

- a) nabavka, popravka, redovni servis, periodični pregledi i ispitivanje instalacije, opreme i uređaja za zaštitu od požara i sistema aktivne zaštite od požara u zgradi,
- b) redovni mjesečni servis lifta,
- c) godišnji tehnički pregled lifta sa izvještajem u skladu sa propisima kojima se reguliše upravljanje liftovima,
- d) popravka i redovni servis postrojenja za povećanje pritiska i protoka vode, prepumpnih stanica za otpadnu vodu, pumpnih stanica za vodu i recirkulacionih pumpnih uređaja,
- e) popravka, održavanje i čišćenje dimovodnih objekata,
- f) deratizacija zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Radovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade koji se obavljaju da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade su:

- a) molersko – farbarski radovi na zajedničkim dijelovima zgrade,
- b) popravke i djelimična zamjena na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 4. ovog zakona,
- c) održavanje zajedničkih instalacija, uređaja i opreme iz čl. 7. i 8. ovog zakona,
- d) ispitivanje gromobranske instalacije i ostalih zajedničkih instalacija,
- e) redovni servisi na zajedničkim uređajima koji nisu obuhvaćeni stavom (1) ovog člana,
- f) keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova u zajedničkim dijelovima, kao i posebnim dijelovima, nastali kao posljedica intervencije na zajedničkim dijelovima,
- g) redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija i prostora oko zgrade koji nije javna površina,
- h) dezinfekcija i dezinsekcija zajedničkih dijelova zgrade,
- i) nabavka sitnog potrošnog materijala (sijalice, osigurači i sl.),
- j) nabavka alata za čišćenje i održavanje (lopate, sjekači leda i sl.),
- k) drugi radovi kojima se obezbjeđuje redovno održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

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

(4) Za radove iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici ne donose posebnu odluku, jer su isti propisani kao obavezni radovi drugim propisima, izuzev kada etažni vlasnici ove poslove odluče da povjere drugom pravnom licu specijalizovanom za ove poslove.

(5) Za radove iz stava (1) ovog člana cijena se definiše cjenovnikom iz člana 46. stav (1) tačka k) ovog zakona.

(6) Redoslijed radova iz stava (2) ovog člana određuju etažni vlasnici na osnovu obezbijedenih sredstava, potreba i stanja zgrade.

(7) Za radove iz stava (1) ovog člana, upravnik je dužan planirati sredstva na računu zgrade ili ako su ista nedostatna blagovremeno obavijestiti etažne vlasnike da obezbijede sredstva za ove namjene i odrediti rok.

(8) U slučaju da etažni vlasnici ne obezbijede sredstva iz stava (7) ovog člana, upravnik je dužan obavijestiti nadležnu inspekciju ili drugi nadležni organ.

(9) Etažni vlasnici ugovorom o uzajamnim odnosima ili ugovorom sa upravnikom definišu radove iz stava (2) ovog člana za koje nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika, već se ovlašćuje predstavnik etažnih vlasnika ili kućni savjet da iste dogovara sa upravnikom sa pažnjom dobrog domaćina.

Član 29.

(Vanredno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Poslovi vanrednog održavanja zajedničkih dijelova ili poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade su poslovi koji prelaze okvire redovnog održavanja (promjena namjene, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje nisu nužne za održavanje, angažovanje domara ili druge vrste stalnog nadzora nad uređajima i opremom i sl.).

(2) Ako postoji sumnja da li se radi o poslovima redovnog održavanja, smatra se da posao prelazi okvire redovnog održavanja.

(3) Za donošenje odluke o poduzimanju poslova vanrednog održavanja potrebna je saglasnost etažnih vlasnika, odnosno suvlasnika, čija ukupna korisna površina posebnih dijelova čini više od 75% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade, izuzev za poslove promjene namjene, zasnivanja hipoteke i zasnivanja služnosti gdje je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika.

(4) Izuzetno od stava (3) ovog člana, pristanak više od 75% etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, odluče da se izvrše poslovi poboljšanja i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz zajedničke rezerve, ne ugrožavajući time poslove redovnog održavanja, a putem suda mogu zahtijevati naknadu troškova od etažnih vlasnika koji nisu učestvovali u troškovima.

(5) Ako se ne postigne saglasnost iz st. (3) i (4) ovog člana, a za poduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Član 30.

(Hitna intervencija)

(1) Hitna intervencija je aktivnost koja se javlja nenadano, kojom se sprečavaju i otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine i kojom se u najkraćem mogućem roku obezbjeđuje stanje privremene upotrebljivosti, sigurnost i vrijeme za pripremu trajnog rješenja putem nužne popravke.

(2) Hitnom intervencijom smatra se poduzimanje aktivnosti na zajedničkim dijelovima zgrade, i to:

a) oslobađanje lica i stvari iz zaglavljenog lifta,

b) prekid isporuke energenta u slučaju kvara na instalacijama,

c) uklanjanje dijelova maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova koji ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,

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

e) uklanjanje ili popravka oštećenih dijelova zgrade, na balkonu, terasi, lodi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,

f) otklanjanje oštećenja i pucanja vodovodne i kanalizacione cijevi i dovođenje istih u funkcionalno stanje,

- g) otklanjanje oštećenja i pucanja instalacije na uređajima i opremi centralnog grijanja i dovodenje istih u funkcionalno stanje,
 - h) odčepeljivanje kanalizacione mreže u zgradi,
 - i) izbacivanje podzemnih, slivnih i sanitarnih otpadnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi,
 - j) otklanjanje kvarova i nedostataka koji mogu dovesti do požara,
 - k) hitna dezinfekcija zajedničkih prostorija u zgradi,
 - l) utvrđivanje i otklanjanje uzroka povišenog napona dodira >65V na uređajima i instalaciji u zgradi,
 - m) otklanjanje oštećenja i odčepljenje instalacije dimovodnih instalacija,
 - n) poduzimanje aktivnosti u slučaju pojave ledenica na krovu,
 - o) poduzimanje aktivnosti u slučaju pojave snijega na krovu, od kojeg prijeti opasnost za oštećenje krova pod težinom ili ugrožava bezbjednost ljudi i imovine,
 - p) u drugim slučajevima, koji mogu predstavljati opasnost po život i zdravlje ljudi i imovinu.
- (3) Etažni vlasnik je ovlašten i dužan da bez odgađanja prijavi upravniku uzrok neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi za koji je saznao da je nastao na zajedničkim dijelovima zgrade, kao i na posebnim dijelovima zgrade, na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo, ako od istog prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.
- (4) Etažni vlasnik je dužan da bez odlaganja omogući izvođenje radova iz stava (2) ovog člana u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio zgrade ili kad se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade.

Član 31.

(Obaveze upravnika prilikom hitne intervencije)

- (1) Radovima hitne intervencije upravnik pristupa po prijemu informacije o potrebi hitne intervencije od strane nadležne inspekcije, predstavnika etažnih vlasnika, etažnog vlasnika, sredstava javnog informisanja ili na drugi način i o tome odmah obavještava predstavnika etažnih vlasnika.
- (2) Kada upravnik dobije informaciju o potrebi hitne intervencije, dužan je po hitnom postupku postaviti odgovarajuće upozorenje na opasnost i obezbijediti zonu opasnosti.
- (3) Radove hitne intervencije upravnik izvršava bez odlaganja angažujući potrebne ljudske i materijalne resurse.
- (4) Radovima hitne intervencije definisanim članom 30. stav (2) tač. c), n) i o) ovog zakona upravnik pristupa po osnovu praćenja stanja zgrade, a utvrđivanje za potrebom hitne intervencije je isključiva odgovornost upravnika.
- (5) Upravnik je dužan izvršiti hitnu intervenciju iz člana 30. stav (2) ovog zakona iz sredstava zajedničke rezerve, a ako etažni vlasnici nemaju obezbjeđena sredstva, za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika, a najkasnije u roku od šest mjeseci od dana ispostavljanja računa.
- (6) Do obezbjeđenja sredstava iz stava (5) ovog člana upravnik neće vršiti radove redovnog održavanja iz člana 28. stav (2) ovog zakona.
- (7) Račun ispostavljen za naknadu troškova hitne intervencije predstavlja izvršnu ispravu i upravnik može pokrenuti izvršni postupak protiv etažnih vlasnika.
- (8) U iznosu koji se ne može namiriti iz rezerve, obaveza je djeljiva i upravnik od svakog pojedinog etažnog vlasnika može zahtijevati samo onaj dio koji otpada na njegov suvlasnički dio odnosno koji je proporcionalan odnosu ukupne korisne površine njegovog posebnog dijela i ukupne korisne površine zgrade.

Član 32.

(Radovi nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade)

- (1) Nužnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, kad zbog njihovog oštećenja postoji opasnost za život i zdravlje ljudi.
- (2) Kad upravnik, na licu mjesta, utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, obavezan je sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije.
- (3) Upravnik je obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova nužne popravke, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke.
- (4) U slučaju da etažni vlasnici ne postupe u skladu sa stavom (3) ovog člana, upravnik podnosi zahtjev nadležnoj inspekciji koja postupi u skladu sa materijalnim propisom iz svoje nadležnosti.
- (5) Etažni vlasnici su obavezni prioritetno obezbijediti finansijska sredstva za izvršenje nužne popravke.

Član 33.

(Radovi na zajedničkim dijelovima zgrade nastali zbog prirodne nepogode)

Radovi na zajedničkim dijelovima zgrade nastali zbog prirodne nepogode se obavljaju u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade i usklađuju se sa planom sanacije posljedica prirodne nepogode koji sačinu općina, Kanton Sarajevo i Federacija Bosne i Hercegovine.

Član 34.

(Minimalna naknada za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Nadležni općinski organ za područje općine donosi odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade po jednom kvadratnom metru korisne površine posebnog dijela, kako bi se osigurao javni interes za nesmetano upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a uzimajući u obzir opremljenost zgrade, godinu izgradnje, lokaciju i sl.
- (2) Nadležni općinski organ odlukom iz stava (1) ovog člana utvrđuje i iznos koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog dijela (stan, poslovni prostor, garaža, parking mjesto, stambeni prostor pretvoren u poslovni prostor i drugi posebni dijelovi).
- (3) Minimalni iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravniku, predstavniku etažnih vlasnika, za radove hitne intervencije i ostatak čini zajedničku rezervu.
- (4) Naknadu iz stava (1) ovog člana etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec.
- (5) Do donošenja odluke iz stava (1) ovog člana primjenjuje se Odluka o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 26/17).

Član 35.

(Zajednička rezerva)

- (1) Zajedničku rezervu čine:
 - a) ostatak minimalne naknade iz člana 34. stav (3) ovog zakona,
 - b) vanredne novčane uplate,
 - c) prihod od iznajmljivanja zajedničkih dijelova zgrade,
 - d) pozajmica,
 - e) kredit,
 - f) donacija.

(2) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade ili u druge svrhe ukoliko je to regulisano ugovorom o uzajamnim odnosima iz člana 10. ovog zakona, a ne ugrožavajući održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

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

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

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

Član 36.

(Vanredne novčane uplate)

(1) U slučaju kada su sredstva od minimalne naknade nedovoljna za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, etažni vlasnici su dužni prikupiti sredstva proporcionalno korisnoj površini posebnog dijela ili u iznosu za koji etažni vlasnici donesu punovažnu odluku.

(2) Vanredne novčane uplate su i uplate na osnovu odluke etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade u smislu člana 29. stav (4) ovog zakona, kao i uplate na osnovu odluke koju je na zahtjev nekog od etažnih vlasnika donio sud ili druge vanredne uplate etažnih vlasnika.

Član 37.

(Prihod od iznajmljivanja zajedničkih dijelova zgrade)

Prihodi ostvareni iznajmljivanjem zajedničkih dijelova zgrade su sredstva koja se ostvaruju po osnovu iznajmljivanja zajedničkih prostora i zajedničkih dijelova zgrade i reklamnog prostora, koja zakupac uplaćuje na podračun zgrade ili na poseban transakcijski račun upravnika, ako ugovorom o uzajamnim odnosima nije drugačije ugovoreno.

Član 38.

(Pozajmica)

(1) Etažni vlasnici mogu zbog nedostatka sredstava obezbijediti na način iz čl. 34., 36. i 37. ovog zakona, obezbijediti ista u vidu pozajmice kod upravnika ili trećih lica, što definišu posebnim ugovorom.

(2) Poseban ugovor o pozajmici treba obavezno da sadrži iznos pozajmice, način otplate te redoslijed isplaćivanja pozajmice u odnosu na isplaćivanje sredstava za poslove redovnog održavanja.

Član 39.

(Kredit)

Etažni vlasnici mogu obezbijediti kreditna sredstva kod banke, o čemu zaključuju ugovor o posredovanju sa upravnikom.

Član 40.

(Donacija)

Za održavanje zajedničkih dijelova zgrade etažni vlasnici mogu primiti donaciju koju je dužan zapisnički evidentirati upravnik uz naznaku punog naziva donatora, namjene, iznosa sredstava i uslova korištenja donacije, uz potpis predstavnika etažnih vlasnika i dva etažna vlasnika.

Član 41.

(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva obezbijedena na način iz čl. 34. i 35. ovog zakona koriste se za:

- a) redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje,
- b) naknadu upravniku na način propisan u članu 42. ovog zakona,
- c) naknadu predstavniku etažnih vlasnika na način propisan u članu 43. ovog zakona,
- d) hitne intervencije, nužne popravke i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade,
- e) izradu projektne dokumentacije, sanacije ili rekonstrukcije zajedničkih dijelova zgrade,
- f) osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- g) taksu na tužbe za utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja minimalne naknade,
- h) pokriće ostalih troškova i radova vezanih za nesmetano funkcionisanje i korištenje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja u zgradi.

Član 42.

(Naknada upravnika)

- (1) Upravnik ima pravo na naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 24. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 15% bez uračunatog PDV-a, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 34. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (2) Upravnik za prinudno upravljanje ima pravo na naknadu koju utvrdi nadležni općinski organ rješenjem o određivanju upravnika za prinudno upravljanje zgradom, a maksimalno u iznosu do 15%, bez PDV-a, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 34. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (3) Upravnik je obavezan naplatu naknade izvršiti u iznosu i na način propisan u st. (1) i (2) ovog člana.

Član 43.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika zgrade ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 24. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 12%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 34. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (2) Za zgrade sa više ulaza u kojima etažni vlasnici izaberu predstavnike ulaza, predstavnici ulaza imaju pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 24. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 12%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 34. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika ulaza.
- (3) Predstavnik etažnih vlasnika nema pravo na naknadu iz st. (1) i (2) ovog člana ukoliko ne izvršava obavezu iz člana 34. stav (4) ovog zakona.
- (4) Upravnik je obavezan da isplatu naknade predstavniku etažnih vlasnika vrši u iznosu i na način propisan u st. (1), (2) i (3) ovog člana.

Član 44.

(Troškovi održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Doprinosi za zajedničku rezervu radi pokrića troškova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova snose svi etažni vlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim dijelovima, ako nije drugačije određeno zakonom ili ugovorom o uzajamnim odnosima.
- (2) Etažni vlasnici mogu odrediti drugačiji način raspodjele troškova i doprinosa zajedničke rezerve nego što je to određeno stavom (1) ovoga člana i to:
 - a) odlukom etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja zgrade koji nisu u podjednakom obimu korisni svim etažnim vlasnicima, kao što su troškovi za lift i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih etažnih vlasnika da te uređaje upotrebljavaju i nemogućnost utvrđivanja stvarnog utroška svakog pojedinog etažnog vlasnika,
 - b) saglasnošću svih etažnih vlasnika, u pismenom obliku, u pogledu svih ostalih troškova za održavanje i poboljšanje zgrade ili doprinosa zajedničkoj rezervi.
- (3) Etažni vlasnik može zahtijevati od suda da utvrdi odgovara li način raspodjele troškova pravilu iz stava (1) ovog člana i da li je valjana odluka iz stava (2) ovog člana. Ako odluka o raspodjeli troškova za održavanje onih dijelova zgrade koji nisu u podjednakom obimu korisni svim etažnim vlasnicima nije valjana, etažni vlasnik može zahtijevati od suda da, po pravednoj ocjeni, utvrdi način za raspodjelu troškova, s obzirom na različite mogućnosti upotrebe tih uređaja.
- (4) Na zahtjev etažnog vlasnika, u zemljišnoj knjizi će se zabilježiti odredbe o načinu raspodjele troškova iz stava (2) ovog člana, ako su pismeno sačinjene, a potpisi etažnih vlasnika ovjereni od strane nadležnog organa, kao i pravosnažna odluka suda, koji je utvrdio način raspodjele troškova po pravednoj ocjeni.
- (5) Ako troškovi održavanja i poboljšanja na zajedničkim dijelovima zgrade budu izmireni iz zajedničke rezerve u skladu sa njenom namjenom, oni se neće dijeliti na suvlasnike, koji su uplatili svoje doprinose u rezervu.
- (6) Etažni vlasnik koji nije u mogućnosti da odmah plati dio troškova održavanja, a nije pokriven zajedničkom rezervom, može zahtijevati od suda da mu dopusti plaćanje u mjesečnim ratama u vremenskom periodu ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovom suvlasničkom dijelu u korist drugih etažnih vlasnika, sa uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom.

Član 45.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

- (1) Sredstva minimalne naknade i druge uplate u zajedničku rezervu etažni vlasnik uplaćuje na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade ili na transakcijski račun upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što izričito regulišu ugovorom iz člana 24. ovog zakona.
- (2) Sredstva iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici zgrade, odnosno ulaza koji nemaju izabranog predstavnika etažnih vlasnika, uplaćuju na transakcijski račun upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (3) Ugovorom iz člana 24. ovog zakona se reguliše pravo raspolaganja sredstvima na podračunu zgrade na način da istim raspolaže upravnik i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici.

(4) Prilikom otvaranja podračuna u banci se deponuju potpisi ovlaštenih lica iz stava (3) ovog člana, koji raspolazu sredstvima na podračunu.

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

Odjeljak D. Obaveze upravnika

Član 46.

(Obaveze upravnika)

(1) Obaveze upravnika su da:

a) sačini prijedlog ugovora iz člana 24. ovog zakona ukoliko to nisu učinili etažni vlasnici, a za zgrade koje nisu u evidenciji Ministarstva i novoizgrađene zgrade obavezan je prije zaključenja ugovora zatražiti od općine da je zgrada utvrđena kao samostalna građevinska cjelina u smislu člana 3. tačka e) ovog zakona,

b) otvori račune u skladu sa članom 45. stav (1) zakona, kako je regulisano ugovorom iz člana 25. ovog zakona,

c) vodi ažurnu evidenciju zgrada,

d) vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika za zgradu na osnovu dokumenta o vlasništvu predanog od etažnog vlasnika ili fotokopije istog dostavljene od predstavnika etažnih vlasnika,

e) obavlja poslove upravljanja iz člana 27. ovog zakona na način definisan ugovorom iz člana 25. ovog zakona,

f) za izvršene radove i usluge vrši isplatu novčanih sredstava sa računa zgrade, na osnovu računa izdatog od upravnika i potpisanog od strane predstavnika etažnih vlasnika ili drugog lica ovlaštenog od strane etažnih vlasnika i dostavljene saglasnosti etažnih vlasnika ukoliko je potrebna u smislu člana 28. st. (6) i (9) ovog zakona,

g) uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa članom 59. ovog zakona, kao i da prijavi projekte za sufinansiranje održavanja, sanacije ili poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade te sklopi ugovore koji su potrebni za provođenje tih projekata,

h) prilikom preuzimanja zgrade na upravljanje sačini zapisnik o utvrđivanju stanja zajedničkih dijelova zgrade,

i) blagovremeno etažnim vlasnicima ispostavi uplatnicu za naplatu minimalne naknade iz člana 34. ovog zakona na kojoj je naveden transakcijski račun u skladu sa članom 45. stav (1) ovog zakona,

j) za svaku zgradu, odnosno za svaki ulaz ukoliko zgrada ima više ulaza, vodi odvojenu knjigovodstvenu evidenciju,

k) u skladu sa ugovorom iz člana 25. ovog zakona sačini i dostavi etažnim vlasnicima prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade ili ulaza, najkasnije do 31. decembra tekuće godine čiji je sastavni dio cjenovnik radova,

l) u skladu sa ugovorom iz člana 25. ovog zakona sačini i dostavi etažnim vlasnicima izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade ili ulaza, a obavezno jednom godišnje za prethodnu kalendarsku godinu najkasnije do 30. marta,

m) na pismeni zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade ili ulaza, za prethodnu godinu, u skladu sa ugovorom iz člana 25. ovog zakona i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva u roku od 15 dana od dana podnošenja

zahtjeva, elektronskim putem ili u prostorijama upravnika, vodeći računa o zaštiti ličnih podataka ostalih etažnih vlasnika,

n) izradi i dostavi predmjer i predračun radova predstavniku etažnih vlasnika za sve radove i usluge za koje to zatraži predstavnik etažnih vlasnika,

o) na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika zaključi ugovor sa ponuđačem izabranim od strane etažnih vlasnika za radove iz tačke n) ovog stava, a za koje ponuđač ima registrovanu djelatnost, kao i sa licem koje će vršiti nadzor odabranim od strane etažnih vlasnika za radove koji moraju imati nadzor,

p) Ministarstvu dostavi ovjerene podatke najkasnije do 31. marta naredne godine o stanju sredstava prikazanim na godišnjim izvještajima zgrada, odnosno ulaza sa 31.12. prethodne godine i stanje sredstava na bankovnom izvodu na dan 31.12. prethodne godine uz revizorski izvještaj ili nalaz sudskog vještaka ekonomske struke koji to potvrđuje,

r) Ministarstvu dostavi obavještenje o zaključenom ugovoru sa etažnim vlasnicima, datumom preuzimanja zgrade na upravljanje, sa podacima o spratnosti zgrade, broju posebnih dijelova stanova, poslovnih prostora, garaža i ukupnoj korisnoj površini zgrade, radi vođenja evidencije o zgradama,

s) u roku od 15 dana od dana raskida ugovora, od dana izbora, odnosno određivanja upravnika zbog ukidanja rješenja za obavljanje poslova upravnika ili osnivanja udruženja etažnih vlasnika, sredstva koja su zatečena na računu zgrade ili ulaza, a utvrđena zapisnikom o stanju novčanih sredstava na zajedničkoj rezervi, dugovima zgrada i potraživanju novčanih sredstava u saradnji sa predstavnikom etažnih vlasnika prebaci na račun zgrade otvoren kod novoizabranog ili prinudnog upravnika ili na račun udruženja etažnih vlasnika,

t) prilikom promjene upravnika novom upravniku preda dokumentaciju vezanu uz predmete naplate zajedničke rezerve, te svu tehničku, finansijsku i drugu dokumentaciju koju je posjedovao, a koja se odnosi na zgradu, u roku od 30 dana od kojih je novi upravnik preuzeo upravljanje zgradom,

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

v) vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke t) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika, po njegovom zahtjevu,

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

aa) na vidno mjesto u svakom ulazu zgrade postavi fotokopiju rješenja kojim je određen za prinudnog upravnika zgrade u roku od sedam dana od dana prijema rješenja, a o čemu je obavezan sačiniti zapisnik sa fotodokumentacijom,

bb) zaključi ugovor sa etažnim vlasnicima koji su ga izabrali za upravnika, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru upravnika,

cc) na pismeni zahtjev etažnog vlasnika dostavi istom fotokopiju ugovora o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, kao i drugi ugovor koji je u ime etažnih vlasnika potpisao predstavnik etažnih vlasnika sa upravnikom, a stvaraju finansijsku obavezu etažnim vlasnicima,

dd) vodi evidenciju o prijavi kvara, da po prijavi kvara ili po saznanju o kvaru na zajedničkim dijelovima zgrade na stručan način utvrdi uzrok kvara, o čemu će po završetku utvrđenog stanja nakon otklanjanja kvara ili davanja prijedloga rješenja za otklanjanje kvara, sačini izvještaj sa tačnim opisom utvrđenog kvara i prijedloga rješenja.

(2) Obaveze upravnika navedena u stavu (1) ovog člana se finansiraju iz naknade upravniku propisane u članu 42. ovog zakona, izuzev obaveze upravnika navedene u stavu (1) tačka b) ovog člana ukoliko se otvara poseban podračun i stavu (1) tačka e) ovog člana, koja se finansira iz sredstava zajedničke rezerve.

(3) Obaveze upravnika iz stava (1) tačka t) ovog člana se finansiraju iz naknade upravniku utvrđene članom 42. ovog zakona, izuzev troškova sudske takse koji se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

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

(5) Ukoliko prilikom održavanja zajedničkih dijelova zgrade upravnik, podizvođač koga je angažovao upravnik ili izvođač radova sa kojim je zaključen ugovor na osnovu ponude kojeg su izabrali etažni vlasnici, pričinio štetu na posebnom dijelu etažnog vlasnika, počinilac štete dužan je istu otkloniti, a ako isti ne otkloni štetu, etažni vlasnik može podnijeti tužbu za naknadu štete pred nadležnim sudom.

Član 47.

(Utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade)

Upravnik je prilikom preuzimanja zgrade na upravljanje obavezan sačiniti zapisnik o utvrđivanju stanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 48.

(Zapisnik o utvrđivanju stanja zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Upravnik je za svaku novopreuzetu zgradu obavezan da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje sa aspekta upotrebljivosti, sigurnosti i pouzdanosti i o tome sačini zapisnik.

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

(3) Zapisnik iz stava (1) ovog člana obavezno potpisuju ovlašteno lice upravnika i predstavnik etažnih vlasnika.

Član 49.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade preko podizvođača)

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

Član 50.

(Posebna obaveza upravnika)

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

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

(3) Za zgrade koje nemaju izabranog predstavnika etažnih vlasnika, upravnik postavlja obavještenje iz stava (2) ovog člana na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade.

Član 51.

(Obaveza obavješćavanja etažnih vlasnika)

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

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

POGLAVLJE VI. OBAVEZE I ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 52.

(Obaveze etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnik je dužan dostaviti upravniku na uvid dokument o vlasništvu ili fotokopiju dokumenta o vlasništvu prilikom potpisivanja ugovora sa upravnikom iz člana 24. ovog zakona.

(2) Ukoliko etažni vlasnik nije učestvovao kao potpisnik ugovora sa upravnikom iz stava (1) ovog člana, dužan je dostaviti upravniku na uvid ili fotokopiju dokumenta o vlasništvu lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika, u roku od 30 dana od dana prijema pismene obavijesti od upravnika, da je izabran za upravnika ili da je preuzeo zgradu na prinudno upravljanje, odnosno od dana sticanja prava vlasništva na posebnom dijelu.

(3) Izuzetno, obaveza iz st. (1) i (2) ovog člana se ne odnosi na etažne vlasnike koji su dokument o vlasništvu dostavili upravniku, a nije nastupila promjena upravnika ili nije nastupila promjena vlasništva na posebnom dijelu.

(4) Etažni vlasnik dužan je, u javnom interesu, a u cilju zaštite života ljudi i imovine, redovno plaćati minimalnu naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 34. ovog zakona ili može obavezu plaćanja minimalne naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, prenijeti na punomoćnika ili zakupca njegovog posebnog dijela, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i uz obavezu da je on jemac za izvršenje obaveze plaćanja, a jedan primjerak ugovora kojim se rješava pitanje plaćanja naknade i jemstva je dužan dostaviti upravniku lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika.

(5) Etažni vlasnici su dužni obezbijediti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a u slučaju da je zbog neobezbjedenja sredstava došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i imovine, odgovorni su etažni vlasnici.

(6) Etažni vlasnici dužni su iz sredstava zajedničke rezerve nadoknaditi štetu nastalu na posebnom dijelu, koja je nastala kao posljedica neodržavanja zajedničkih dijelova zgrade, odnosno ulaza ukoliko za ista nije ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade.

(7) Etažni vlasnik koji iz bilo kojeg razloga ne koristi svoj posebni dio duže od tri mjeseca neprekidno i iz tog razloga nije u mogućnosti učestvovati u odlučivanju etažnih vlasnika zgrade, obavezan je pismeno putem punomoći ovjerene kod nadležnog organa, ovlastiti predstavnika etažnih vlasnika, drugog etažnog

vlasnika ili treće lice, da u njegovo ime može donositi odluke iz člana 53. stav (1) ovog zakona, izuzev odluka iz tač. c), d), n), o) i p) za koje se daje posebna punomoć za svaku odluku.

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

Član 53.

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici zgrade ili ulaza u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima, na skupu etažnih vlasnika ili putem prikupljanja potpisa, izjavom etažnih vlasnika ovjerenom od nadležnog općinskog organa ili elektronskim putem, o čemu se mora imati dokaz, odlučuju o:

- a) predstavniku etažnih vlasnika ili licu koje sa upravnikom raspolaže sredstvima zajedničke rezerve na posebanom računu zgrade,
- b) redovnom održavanju u skladu sa članom 28. ovog zakona, nužnoj popravci i vanrednom održavanju,
- c) novčanim doprinosima za zajedničku rezervu iznad iznosa minimalne naknade iz člana 34. ovog zakona,
- d) uzimanju pozajmice ili kredita radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni zajedničkom rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade iz člana 28. st. (1) i (2) ovog zakona i poslova vanrednog održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- e) osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, te ukoliko su donijeli odluku, odlučuju i o obimu i izboru osiguravajuće kuće ili donose odluku da izbor osiguravajuće kuće izvrši upravnik,
- f) usvajanju prijedloga godišnjeg plana održavanja i poboljšanja na zajedničkim dijelovima zgrade za narednu godinu,
- g) usvajanju izvještaja o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- h) izboru i promjeni upravnika,
- i) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika, odnosno njegovim ovlastima prema upravniku,
- j) visini naknade upravniku,
- k) visini naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- l) donošenju i promjeni kućnog reda,
- m) iznajmljivanju i davanju u zakup, kao i otkazivanju zakupa zajedničkih prostora i zajedničkih dijelova zgrade,
- n) promjeni namjene zajedničkih prostora,
- o) prodaji zajedničkih prostora,
- p) preduzimanju radnji na poboljšanju zajedničkih dijelova zgrade koji se ne smatraju poslovima redovnog upravljanja,
- r) ostalim pitanjima vezanim za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade.

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

(3) Za zgrade sa više ulaza etažni vlasnici svakog ulaza mogu izabrati jednog predstavnika etažnih vlasnika za taj ulaz.

(4) Odluka etažnih vlasnika za pitanja iz stava (1) ovog člana je punovažna ako se za odluku izjasne etažni vlasnici ili suvlasnici čija ukupna korisna površina posebnih dijelova čini više od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade, izuzev za pitanje iz stava (1) tačka p) ovog člana za koju je potrebna saglasnost etažnih vlasnika ili suvlasnika čija ukupna korisna površina posebnih dijelova čini više od 75% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade i za pitanja iz stava (1) tač. n) i o) ovog člana za koja je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika, odnosno suvlasnika.

(5) Etažni vlasnici ulaza mogu donijeti odluku o radovima na zajedničkim dijelovima koji služe samo tom ulazu, vodeći računa da troškovi za navedene radove ne ugroze potrebna sredstava za održavanje zajedničkih dijelova koji služe zgradi kao cjelini, a za donošenje odluka potrebno je da se izjasne etažni vlasnici ulaza u većini propisanoj u stavu (4) ovog člana, u odnosu na ukupnu korisnu površinu posebnih dijelova ulaza.

(6) Ako se etažni vlasnici ne izjasne za tačke f) i g) iz stava (1) ovog člana do kraja aprila tekuće godine, smatra se da je prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, koji je dostavio upravnik, usvojen.

Član 54.

(Predstavnik etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko lice koje biraju etažni vlasnici u skladu sa članom 53. ovog zakona.

(2) Etažni vlasnici za predstavnika etažnih vlasnika biraju jednog od etažnih vlasnika ulaza ili zgrade ili drugo fizičko lice koje nije etažni vlasnik ulaza ili zgrade.

(3) Danom stupanja na snagu ovog zakona prinudni predstavnici etažnih vlasnika određeni rješenjem Ministarstva nastavljaju obavljati poslove prinudnog predstavnika etažnih vlasnika, dok etažni vlasnici ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlasnika, a najduže šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(4) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika, izabrani upravnik i upravnik za prinudno upravljanje vrši samo poslove iz čl. 28. stav (1) i 30. ovog zakona.

Član 55.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika iz člana 10. ovog zakona i ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika iz člana 24. ovog zakona regulišu se obaveze predstavnika etažnih vlasnika.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika postupa u skladu sa ugovorima iz stava (1) ovog člana i za svoj rad odgovara etažnim vlasnicima koji su ga izabrali.

(3) Ukoliko ugovorima iz stava (1) ovog člana nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:

a) da prati finansijsko stanje sredstava ulaza ili zgrade,

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

c) da prati promjene na zajedničkim dijelovima zgrade i o tome obavještava upravnika, a posebno o potrebi za izvođenje hitne intervencije,

d) da izvršava odluke etažnih vlasnika i dogovara sa upravnikom poslove održavanja u skladu sa članom 46. stav (1) ovog zakona, pribavi više ponuda od ponuđača koji su registrovani za obavljanje određene djelatnosti, za sve radove i usluge na zajedničkim dijelovima zgrade za koje to zatraže etažni vlasnici,

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

f) da dostavi račun upravniku kako bi izvršio uplatu usluge komunalnim preduzećima čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno,

g) zaključuje ugovor ili predlaže upravniku zgrade da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika, a u slučaju da on zaključi ugovor, obavezan je upravniku dostaviti odluku etažnih vlasnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,

h) dostavlja upravniku kopije dokaza o vlasništvu etažnih vlasnika koji su mu dostavili iste, radi uvođenja u evidenciju,

i) da dostavlja Ministarstvu obavještenje u pisanoj formi o izboru predstavnika i o datumu preuzimanja poslova predstavnika etažnih vlasnika, a sa prvim danom u mjesecu, u roku od sedam dana od dana izbora, radi uvođenja u evidenciju gdje je odgovoran za sadržaj podataka navedenih u obavještenju,

j) da kod raskida ugovora sa upravnikom usaglasí stanje novčanih sredstava na podračunu, odnosno računu zgrade, a ukoliko postoji spor po pitanju novčanih sredstava, ugovorne strane mogu pokrenuti postupak na sudu,

k) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana pismeno određuje zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike na prikladan način i pismeno upravnika, a najduže na period od 30 dana, ukoliko drugačije nije regulisano ugovorom o uzajamnim odnosima,

l) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim zakonom i ugovorima iz stava (1) ovog člana.

(4) Predstavnik etažnih vlasnika, koji bude opozvan od strane etažnih vlasnika ili na drugi način prestane obavljati funkciju predstavnika etažnih vlasnika, dužan je bez odlaganja, a najduže u roku od pet dana, putem zapisnika, dostaviti izabranom predstavniku, odnosno etažnim vlasnicima, ukoliko etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika:

a) svu dokumentaciju vezanu za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade,

b) ključeve od zajedničkih prostorija.

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

(6) Odluku o opozivu i izboru predstavnika etažnih vlasnika, novoizabrani predstavnik etažnih vlasnika dužan je bez odlaganja, a najduže u roku od tri dana, dostaviti upravniku, na osnovu čega je upravnik obavezan izvršiti promjenu supotpisnika na podračunu zgrade.

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

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

POGLAVLJE VII. OBAVEZE JAVNIH PREDUZEĆA, GRADA, OPĆINA, INVESTITOR NOVOIZGRAĐENIH ZGRADA I DRUGIH LICA U UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

Član 56.

(Obaveze javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

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

Član 57.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade u nadležnosti davaoca usluga)

(1) Etažni vlasnici prenose u nadležnost davaocu usluga ili drugom pravnom licu specijalizovanom za obavljanje poslova:

a) održavanje instalacije kablovske televizije,

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

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

Član 58.

(Intervencije javnih preduzeća na zajedničkim dijelovima i instalacijama u zgradi)

(1) Javna preduzeća koja na osnovu drugih propisa vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade i instalacijama u zgradi radi poboljšanja kvaliteta usluga, o postupku intervencije su dužna pet dana ranije obavijestiti upravnika zgrade ili udruženje etažnih vlasnika putem pisanog obavještenja i predstavnika etažnih vlasnika putem obavijesti koja će biti postavljena na vidnom mjestu u zgradi.

(2) Ukoliko zbog obavljanja intervencije iz stava (1) ovog člana, nastane oštećenje na zajedničkim dijelovima ili instalacijama zgrade ili posebnog dijela, javno preduzeće je dužno otkloniti kvar i nadoknaditi štetu etažnim vlasnicima.

Član 59.

(Obaveze Kantona Sarajevo, Grada i općina za planiranje sredstava u budžetu)

(1) Kanton Sarajevo je dužan u budžetu za svaku godinu planirati sredstva za sufinansiranje projekata na zajedničkim dijelovima zgrade (sanacija liftova, krovova, uklanjanje azbestnih ploča i povećanje energetske efikasnosti na zgradama) u skladu sa mogućnostima.

(2) Grad i općine na području Kantona Sarajevo su dužni u budžetu svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade, u skladu sa mogućnostima.

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

(4) Nadležna urbanističko - građevinska inspekcija po službenoj dužnosti ili na osnovu zahtjeva upravnika ili etažnih vlasnika utvrđuje postojanje opasnosti po život i zdravlje ljudi, a prioritet korištenja sredstava određuje nadležni organ Grada ili općine.

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

Član 60.

(Obaveze općine)

(1) Općina na području Kantona Sarajevo dužna je nakon stupanja na snagu ovog zakona, po saznanju evidentirati zgradu koja nije u postojećoj evidenciji kao i novoizgrađene zgrade.

(2) Općina na području Kantona Sarajevo je dužna dostaviti Ministarstvu informaciju iz stava (1) ovog člana, radi vođenja evidencije u skladu sa članom 66. stav (2) ovog zakona, u roku od sedam dana od dana evidentiranja zgrade.

(3) Općinsko vijeće dužno je u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa članom 34. ovog zakona.

(4) Općina na čijoj se teritoriji nalazi zgrada je dužna donijeti rješenje iz člana 23. ovog zakona i jedan primjerak rješenja dostaviti Ministarstvu radi vođenja evidencije iz člana 66. stav (2) ovog zakona.

(5) Prilikom obavljanja radova na otklanjanju kvara koji je nastao u posebnom dijelu, a koji prouzrokuje štetu drugom etažnom vlasniku, gdje se etažni vlasnik protivi ulasku upravnika u etažno vlasništvo,

rješenje za ulazak donosi po hitnom postupku nadležna općinska služba po pismeno obrazloženoj prijavi od strane upravnika ili predstavnika etažnih vlasnika. Pismena prijava mora sadržavati podatke iz kojih proizilazi da kvar prijeti nastanku veće materijalne štete ili da uzrokuje štetne posljedice po živote i zdravlje etažnih vlasnika.

(6) U slučaju nemogućnosti ulaska upravnika u stan na osnovu rješenja nadležne službe iz stava (5) ovog člana, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.

(7) Po žalbi izjavljenoj na rješenje iz stava (5) ovog člana rješava Ministarstvo.

(8) Žalba izjavljena na rješenje iz stava (5) ovog člana ne odlaže izvršenje rješenja.

Član 61.

(Obaveza etažnih vlasnika i investitora novoizgrađene zgrade)

(1) Ako je vlasnik novoizgrađene zgrade prilikom podjele (etažiranja) odredio kako će se upravljati zgradom, to će djelovati i prema trećima, ako je zabilježeno u zemljišnoj knjizi.

(2) Ukoliko vlasnik novoizgrađene zgrade nije postupio u skladu sa odredbom iz stava (1) ovog člana, etažni vlasnici novoizgrađene zgrade dužni su izabrati upravnika i predstavnika etažnih vlasnika u roku od tri mjeseca nakon uvođenja u posjed etažnih vlasnika čija ukupna korisna površina posebnih dijelova je veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade.

(3) Do ispunjenja uslova iz st. (1) ili (2) ovog člana, upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima zgrade obavlja investitor samostalno ili putem pravnog lica registrovanog za pojedine poslove, a troškove snose etažni vlasnici i investitor srazmjerno korisnoj površini vlasništva na posebnom dijelu.

(4) Radovi održavanja na zajedničkim dijelovima zgrade, a na koje se odnosi garantni rok su obaveza investitora.

(5) Investitor je obavezan o ispunjenju uslova iz st. (1) ili (2) ovog člana pismeno obavijestiti etažne vlasnike u roku od sedam dana po ispunjenju uslova.

(6) Ukoliko etažni vlasnici u roku iz stava (2) ovog člana ne izvrše izbor upravnika, investitor novoizgrađene zgrade je obavezan odmah obavijestiti općinu, na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, da odredi upravnika za prinudno upravljanje.

Član 62.

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

Investitor ili korisnik nadzidanog posebnog dijela zgrade za koji je izdata građevinska dozvola, a za koji nije izdata upotrebna dozvola, od ulaska u posjed posebnog dijela zgrade, pa do izdavanja upotrebne dozvole odnosno legalizacije ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 63.

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

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

Član 64.

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

(1) Minimalnu naknadu iz člana 34. ovog zakona uplaćuje Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo za korisnike stanova namijenjenih za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva.

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

Član 65.

(Izuzeće od obaveze plaćanja minimalne naknade)

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

Član 66.

(Donošenje uputstva i vođenje evidencija zgrada)

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

a) ulici i broju zgrade, općini na kojoj se zgrada nalazi, spratnosti zgrade, broju posebnih dijelova i njihove korisne površine te imenu i prezimenu predstavnika etažnih vlasnika,

b) imenu (ime oca) i prezimenu etažnog vlasnika, oznaci i korisnoj površini posebnog dijela, nazivu i broju dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

(2) Ministarstvo vodi evidenciju zgrada koja sadrži podatke o ulici i broju zgrade, općini na kojoj se zgrada nalazi, imenu i prezimenu predstavnika etažnih vlasnika te podatke o upravniku i ažurno je objavljuje na internet stranici Ministarstva.

POGLAVLJE VIII. NADZOR

Član 67.

(Nadzor nad primjenom)

Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo, a inspeksijski nadzor vrši nadležna inspekcija, svako u okviru svojih nadležnosti.

Član 68.

(Obaveze Ministarstva)

Ministarstvo u postupku primjene ovog zakona:

a) donosi rješenje za obavljanje poslova upravnika,

b) donosi rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika,

c) na zvaničnoj internet stranici vrši objavu upravnika koji mogu obavljati poslove upravnika,

d) traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora iz stava (1) tač. a) i b) ovog člana,

e) rješava po žalbi protiv rješenja nadležne općinske službe donesenog na osnovu člana 60. stav (4) ovog zakona,

f) rješava po žalbi na rješenje i zaključak nadležnog kantonalnog inspektora, koje je doneseno na osnovu ovog zakona,

g) obavještava etažne vlasnika putem predstavnika etažnih vlasnika da će upravniku biti doneseno rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika, kako bi izvršili izbor drugog upravnika.

Član 69.

(Inspekcijski nadzor)

- (1) Inspekcijskim nadzorom se vrši provjera zakonitog postupanja etažnih vlasnika, upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, udruženja etažnih vlasnika, bivšeg upravnika i bivšeg predstavnika etažnih vlasnika (u daljem tekstu: subjekti nadzora).
- (2) Inspekcijski nadzor nad subjektima nadzora vrši Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, odnosno inspektor u stambenoj oblasti ili općinski urbanističko-građevinski inspektor, svako u okviru svoje nadležnosti.
- (3) Izuzetno od odredbe iz stava (2) ovog člana inspekcijski nadzor nad provođenjem zakona za radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade regulisanih propisima iz člana 28. st. (1) i (2) ovog zakona, vrši nadležni inspekcijski organ utvrđen tim propisima.

Član 70.

(Postupak inspekcijskog nadzora)

- (1) Inspekcijski nadzor provodi se preduzimanjem inspekcijskih radnji na utvrđivanju stanja provođenja zakona kod subjekata nadzora, koji su u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužni postupati prema zakonu, određivanjem preventivnih mjera i radnji, kao i upravnih mjera radi sprječavanja povrede zakona i drugih propisa, sprječavanje nastajanja štetnih posljedica i otklanjanja uzroka koji bi doveo do nastanka štetne posljedice i otklanjanja nezakonitosti i poduzimanjem drugih upravnih mjera i radnji određenih ovim zakonom, Zakonom o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj: 35/05) i Zakonom o inspekcijama Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 2/17 i 37/21).
- (2) Nadležni inspektor je dužan obavijestiti Ministarstvo u slučaju da upravnik ne postupi po nalogu nadležnog inspektora, a zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi.

Član 71.

(Pravo na žalbu)

- (1) Žalbu izjavljenu protiv upravnog akta nadležnog kantonalnog inspektora u stambenoj oblasti, donesenog na osnovu ovog zakona, rješava Ministarstvo.
- (2) Žalbu izjavljenu protiv upravnog akta općinskog urbanističko-građevinskog inspektora, donesenog na osnovu ovog zakona, rješava nadležni kantonalni inspektor.

POGLAVLJE IX. KAZNE NE ODREDBE

Član 72.

(Prekršaj etažnog vlasnika)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:
 - a) ne odobri ulazak u posebni dio upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade (član 14. stav (3) ovog zakona),
 - b) vrši promjene stanja na svom posebnom dijelu suprotno članu 15. stav (1) ovog zakona,

- c) ne zaključi ugovor iz člana 19. ovog zakona,
- d) bez odgađanja ne prijavi upravniku uzrok neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima zgrade i na posebnim dijelovima zgrade, ako od istog prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade (član 30. stav (3) ovog zakona),
- e) bez odlaganja ne omogući izvođenje radova hitne intervencije u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio ili kada se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade (član 30. stav (4) ovog zakona),
- f) ne izvršava obaveze propisane članom 52. st. (1), (2), (4), (5) i (7) ovog zakona,
- g) potpiše radni nalog upravniku suprotno članu 55. stav (3) tačka e) ovog zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 KM kaznit će se lice iz čl. 62. i 63. ovog zakona, koje je počinilo prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 73.

(Prekršaj upravnika i bivšeg upravnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravnik ili fizičko lice - obrtnik ako:

- a) jedan primjerak ugovora ne dostavi općini, u roku propisanom u članu 24. stav (3) ovog zakona,
- b) ako zaključi ugovor sa etažnim vlasnicima čija ukupna površina posebnih dijelova ne prelazi 50% ukupne korisne površine zgrade (član 25. stav (5) ovog zakona),
- c) ukoliko raskine ugovor sa etažnim vlasnicima suprotno članu 26. stav (4) ovog zakona,
- d) ne izvrši hitnu intervenciju na način propisan u članu 30. ovog zakona,
- e) utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, a ne sačini zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te isti ne dostavi etažnim vlasnicima (član 32. st. (2) i (3) ovog zakona),
- f) izvrši naplatu naknade suprotno odredbi člana 42. stav (3) ovog zakona,
- g) izvrši isplatu naknade izabranom predstavniku etažnih vlasnika suprotno odredbi člana 43. stav (4) ovog zakona,
- h) ne izvršava obaveze propisane članom 46. st. (1) tač. b), f), h), i), k), l), m), n), o), p), r), s), t), v), aa) i (4) ovog zakona,
- i) za određene radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača i ispostavi račun etažnim vlasnicima na iznos koji nije isti iznosu računa podizvođača prema upravniku (član 49. ovog zakona),
- j) kada ne postupi u skladu sa članom 50. ovog zakona,
- k) izvršava poslove suprotno odredbi iz člana 54. stav (4) ovog zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj odgovorno lice upravnika u pravnom licu upravnika za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 20.000,00 KM kaznit će se za prekršaj bivši upravnik ako prestankom ovlaštenja za upravljanje, bez odgađanja ne položi račun o zajedničkoj rezervi i ostatak ne preda novom upravniku (član 35. stav (4) ovog zakona) i ako ne izvršava obavezu propisanu članom 46. stav (1) tačka v) ovog zakona.

(4) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj odgovorno lice bivšeg upravnika iz stava (3) ovog člana.

(5) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravnik i fizičko lice-obrtnik koje obavlja poslove upravnika bez rješenja Ministarstva u smislu člana 21. stav (4) ovog zakona.

Član 74.

(Prekršaj predstavnika etažnih vlasnika i bivšeg predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika, ako ne izvršava obaveze propisane u članu 55. st. (3) tač. a), b), c), d), e), g), i) i j) i (6) ovog zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se za prekršaj bivši predstavnik etažnih vlasnika, ako ne izvršava obaveze propisane u članu 55. st. (4), (5) i (7) ovog zakona.

Član 75.

(Prekršaj udruženja etažnih vlasnika)

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj udruženje etažnih vlasnika ako:

a) ne izvrši obavezu obavješćavanja nadležne općine i Ministarstva na način propisan u članu 18. stav (3) ovog zakona,

b) ne izvrši hitnu intervenciju na način propisan u članu 30. ovog zakona.

Član 76.

(Prekršaj investitora novoizgrađene zgrade)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj investitor novoizgrađene zgrade ako ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa članom 61. st. (1) i (2) ovog zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se odgovorno lice investitora za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

POGLAVLJE X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 77.

(Primjena prema Zakonu o stvarnim pravima)

Na pitanja koja nisu uređena ovim zakonom na odgovarajući način primjenjuju se odredbe Zakona o stvarnim pravima.

Član 78.

(Primjena ovog zakona na udruženje etažnih vlasnika)

Za zgradu ili više zgrada u kojoj su etažni vlasnici osnovali udruženje etažnih vlasnika primjenjuju se odredbe iz čl. 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 17., 18., 19., 23., 26. st. (1) i (2), 28., 29., 30., 31., 32., 34. i 75. ovog zakona.

Član 79.

(Donošenje podzakonskih propisa)

(1) Ministar će u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti:

a) Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravnika iz člana 20. zakona,

b) Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“ iz člana 66. stav (1) ovog zakona.

(2) Do donošenja podzakonskih propisa iz stava (1) ovog člana primjenjivat će se Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravnika (“Službene novine Kantona Sarajevo” br. 30/17 i 47/19) i Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“ (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj: 30/17).

Član 80.

(Prestanak važenja ranijeg propisa)

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 19/17 i 17/18).

Član 81.

(Ranije započeti postupci)

Postupci koji su započeti, a nisu okončani do dana stupanja na snagu ovog zakona, završit će se po odredbama zakona koji je važio do stupanja na snagu ovog zakona.

Član 82.

(Stupanje na snagu)

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

Broj:
Sarajevo,

PREDSJEDAVAJUĆI
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO

Elvedin Okerić

O B R A Z L O Ž E N J E

I - PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04, 6/13 i 31/17), kojom je utvrđena zakonodavna funkcija Skupštine Kantona u oblastima koje su u isključivoj nadležnosti Kantona, odredbi člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), kojom je propisano da će se održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni urediti posebnim kantonalnim propisom, te u vezi sa odredbom člana 367. stav (3) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), kojom je propisano da će se propisi Kantona koji uređuju korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade uskladiti u roku od šest mjeseci sa odredbama ovog zakona.

II - RAZLOZI DONOŠENJA

Donošenju Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon) pristupilo se iz razloga što se kroz primjenu dosadašnjeg Zakona, posebno kroz nadzor nad primjenom Zakona, koje vrši Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo), ukazala potreba da se na precizniji način, a u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima reguliše nadležnost iz oblasti upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kako Kantona Sarajevo tako i jedinica lokalne samouprave, utvrde obaveze etažnih vlasnika, upravnika i predstavnika etažnih vlasnika.

Pored toga, kao razlog za donošenje ovog zakona su i pojedini zaključci Skupštine Kantona Sarajevo kojima su predlagana određena rješenja.

Predloženim rješenjima su se imale u vidu prije svega odredbe Zakona o stvarnim pravima, obzirom da je istekao prelazni period u kom su etažni vlasnici bili dužni svoje odnose da urede u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima koje se odnose na etažno vlasništvo.

Praćenje ove oblasti, u periodu od 20 godina, ukazuje na nedovoljno razvijenu svijest i spoznaju etažnih vlasnika da su oni ti koji su u obavezi da vrše upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, da regulišu svoje međusobne odnose posebnim ugovorom, a ukoliko to ne učine da će na zahtjev svakog etažnog vlasnika, sud u vanparničnom postupku urediti te odnose, da je većina etažnih vlasnika nezainteresirana za odlučivanje o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, iako se radi o ugovornom odnosu između etažnih vlasnika i upravnika, izuzev dijela koji se odnosi na plaćanje minimalne naknade, što je zakonska obaveza.

Također, iz dosadašnje prakse vidljivo je da se funkcija prinudnog predstavnika etažnih vlasnika, nije pokazala djelotvornom i istom nije ostvaren cilj animiranja etažnih vlasnika da sami biraju predstavnika etažnih vlasnika i upravnika, te odlučuju o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, te ovim Zakonom nije propisano postavljanje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika za zgrade u kojima nije izabran predstavnik etažnih vlasnika.

U cilju stvaranja mogućnosti da upravnik može biti fizičko lice, ovim zakonom se propisuje i mogućnost da etažni vlasnici organizuju udruženje etažnih vlasnika jedne ili više zgrada, a koje se upisuje u registar u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama Federacije Bosne i Hercegovine.

III – PRINCIPI NA KOJIMA SE ZAKON ZASNIVA

Osnovni principi na kojima se Zakon zasniva su:

- da se istim detaljnije regulišu odnosi upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, u odnosu na Zakon o stvarnim pravima, ali bez bitnije promjene sadržaja i zadiranja u međuvlasničke odnose,

- ispunjavanje obaveza etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika i upravnika na održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- očuvanje vrijednosti zgrade kao cijeline, njene sigurnosti, a time i kvaliteta stanovanja,
- aktivno učešće etažnih vlasnika i upravnika u akcijama poboljšanja tehničkog i drugog kvaliteta zajedničkih dijelova zgrade, koje mogu biti predmet subvencioniranja,
- zaštita sigurnosti ljudi i imovine kroz stvaranje preduslova za poduzimanje preventivnih i represivnih mjera u zajedničkim dijelovima zgrade.

IV - PRAVNA RJEŠENJA

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Ovo poglavlje sadrži: predmet zakona, pojmovno definisanje etažnog vlasništva, etažnog vlasnika, posebnog dijela zgrade, zgrade, upravnika i udruženja etažnih vlasnika.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

U ovom poglavlju se propisuje šta čini zajedničke dijelove zgrade, koji su konstruktivni elementi zgrade, šta spada u zajedničke prostore zgrade, koje su zajedničke instalacije zgrade, koji su zajednički uređaji u zgradi i ostali zajednički dijelovi zgrade, te pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade od strane etažnih vlasnika.

POGLAVLJE III. UZAJAMNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

U ovom poglavlju propisano je da uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima, obavezni podaci koje sadrži ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika, uslovi pod kojim je odluka koja proizilazi iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezujuća za sve etažne vlasnike, te da se ugovorom utvrđena prava i obaveze odnose i na etažnog vlasnika koji je to pravo stekao nakon zaključenja ugovora, kao i vanparnični postupak uređenja tih odnosa ukoliko etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima. Takođe se propisuje forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika, u smislu da se isti obavezno zaključuje u pismenom obliku uz ovjeru potpisa od strane notara ili drugog ovlaštenog organa, te da je ugovor sačinjen suprotno tome ništav.

POGLAVLJE IV. OBAVEZA ODRŽAVANJA POSEBNOG DIJELA ZGRADE

U ovom poglavlju regulisana je obaveza održavanja posebnog dijela zgrade od strane etažnog vlasnika, kao i njegova odgovornost za štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem te obaveze, te postupak promjene stanja posebnog dijela zgrade.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

U odjeljku A. Upravnik - sadržane su odredbe o:

- upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade koje vrše etažni vlasnici na način propisan ovim zakonom, a na pravne odnose koji nisu regulisani ovim zakonom primjenjuju se opća pravila o upravljanju suvlasničkom stvari;
- obavezi izbora upravnika u zgradi koja ima tri ili više posebna dijela sa tri ili više različitih etažnih vlasnika;
- zgradama za koje ne postoji obaveza izbora upravnika;

- mogućnosti da etažni vlasnici, jedne ili više zgrada, čija je ukupna korisna površina posebnih dijelova veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade ili više zgrada, mogu osnovati udruženje etažnih vlasnika, u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama FBiH ("Službene novine Federacije BiH" broj 45/02), način regulisanja prava i obaveza upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade i obavezi udruženja da o osnivanju i određivanju lica koje će obavljati poslove upravnika obavijesti općinu na čijoj se teritoriji zgrada nalazi i Ministarstvo;
- obavezi zaključivanja ugovora o upravljanju i korištenju zajedničkih dijelova i uređaja za zgradu koja ima zajedničke dijelove i uređaje, koji koriste i drugoj zgradi, te da radne naloge potpisuju predstavnici etažnih vlasnika tih zgrada-ulaza;
- upravniku u smislu da je upravnik pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizičko lice-obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici;
- uvjetima za obavljanje poslova upravnika, obavezi ministra komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, da donose Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika;
- donošenju rješenja za obavljanje poslova upravnika na vremenski period od četiri godine, te odredbe da rješenja Ministarstva za obavljanje poslova upravnika donesena prije stupanja na snagu ovog zakona ostaju na snazi najduže šest mjeseci od dana stupanja na snagu Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika;
- razlozima i uslovima donošenja rješenja kojim se ukida rješenje o obavljanju poslova upravnika;
- određivanju upravnika za prinudno upravljanje na način da općina na čijoj teritoriji nalazi zgrada, rješenjem određuje upravnika koji vrši prinudno upravljanje iz reda upravnika za koje je Ministarstvo donijelo rješenje za obavljanje poslova upravnika;
- rješenju o određivanju upravnika za prinudno upravljanje se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika i dok novoizabrani upravnik ne potpiše ugovor sa etažnim vlasnicima, dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravnika ili dok etažni vlasnici koje su osnovali udruženje ne izmire dug prema upravniku po osnovu hitnih intervencija.

U odjeljku B. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika – sadržane su odredbe o:

- ugovoru između etažnih vlasnika i upravnika kojim se regulišu njihova međusobna prava i obaveze o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade;
- da ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i etažni vlasnici/suvlasnici posebnih dijelova čija je ukupna korisna površina posebnih dijelova veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade, sa početkom primjene ugovora prvim danom narednog mjeseca, ukoliko ugovorom o uzajamnim odnosima nije na drugačiji način regulisan potpisnik u ime etažnih vlasnika;
- obavezi upravnika da jedan primjerak ugovora dostavi nadležnoj općini na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, najkasnije u roku od sedam dana od dana zaključivanja ugovora;
- postupanju nadležne općine u slučaju da zaprimi više od jednog ugovora zaključenim sa različitim upravicima za istu zgradu sa istim datumom preuzimanja zgrade na upravljanje;
- sadržaju ugovora između etažnih vlasnika i upravnika, odnosno obavezanim podacima koje sadrži ugovor, s posebnom naznakom da ugovor obavezno sadrži izričitu volju etažnih vlasnika da sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve neće da uplaćuju na poseban podračun zgrade kojim raspolaže isključivo predstavnik etažnih vlasnika sa upravnikom, već na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, kojim

raspolaze samo upravnik, jer bi se uplatom sredstava na poseban podračun zgrade obezbjedila potpuna kontrola i sigurnost sredstava od strane etažnih vlasnika putem predstavnika;

- tome da je sastavni dio ugovora između etažnih vlasnika i upravnika evidencija etažnih vlasnika sa korisnom površinom posebnih dijelova;
- da upravnik ne može zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima čija ukupna korisna površina posebnih dijelova ne prelazi 50% ukupne korisne površine zgrade;
- da su etažni vlasnici i upravnik dužni postojeće ugovore uskladiti sa ovim zakonom u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona;
- nadležnosti općine da rješenjem odredi upravnika za prinudno upravljanje za zgrade u kojima etažni vlasnici i upravnik ne usklade postojeće ugovore u roku od 12 mjeseci;
- pravu etažnih vlasnika da mogu u svako vrijeme donijeti odluku o raskidanju ugovora sa upravnikom i izboru drugog upravnika poštujući otkazni rok definisan ugovorom izuzev ukoliko su od upravnika, po posebnom ugovoru zaključenim prije donošenja odluke o raskidu, uzeli pozajmicu, ili je upravnik uložio sredstva za hitnu ili za radove propisane drugim zakonima, dok ne izvrše povrat sredstava po tom osnovu, a da novi upravnik ne može zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima ukoliko etažni vlasnici imaju dugovanja prema ranijem upravniku po tom osnovu;
- obavezi upravnika da kada upravnik raskida ugovor, o datumu raskida ugovora obavijesti etažne vlasnika i nadležnu općinu;

U odjeljku C. - Poslovi upravljanja – sadržane su odredbe o:

- poslovima upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade;
- redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade uz definisanje radova održavanje zajedničkih dijelova zgrade koji su regulisani drugim propisima, uz izričitu odredbu da etažni vlasnici za radove regulisane drugim propisima ne donose posebnu odluku, a upravnik je dužan planirati sredstva na računu zgrade ili ako su ista nedostatna blagovremeno obavijestiti etažne vlasnike da obezbjede sredstva i odrediti rok za obezbjeđenje sredstava;
- ostalim radovima redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade koji se obavljaju da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade, a redoslijed istih određuju etažni vlasnici na osnovu obezbjeđenih sredstava, potreba i stanja zgrade, a ugovorom o uzajamnim odnosima ili ugovorom sa upravnikom definišu radove za koje nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika, nego da ovlašćuju predstavnika etažnih vlasnika ili predstavnika ulaza da iste dogovara sa upravnikom sa pažnjom dobrog domaćina;
- poslovima vanrednog održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade koji prelaze okvire redovnog održavanja (promjena namjene, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje nisu nužne za održavanje i sl.) i načinu donošenja odluke za preduzimanje poslova vanrednog održavanja (potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika), izuzev ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, odluče da se izvrše poslovi poboljšanja, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz zajedničke rezerve, ne ugrožavajući time poslove redovnog održavanja, a putem suda u vanparničnom postupku mogu zahtijevati naknadu troškova od etažnih vlasnika koji nisu učestvovali u troškovima, a ako se ne postigne saglasnost svih etažnih vlasnika, a za poduzimanje poslova postoji naročito opravdan razlog, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud;
- definisanju pojma hitne intervencije, kada se ista poduzima, obavezi etažnog vlasnika da bez odgađanja prijavi upravniku uzrok neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi za koji je saznao i da omogućiti bez odlaganja izvođenje radova u cilju otklanjanja navedenog uzroka, obavezi upravnika da izvrši hitnu intervenciju i ako na podračunu zgrade ne postoje obezbjeđena sredstva za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika, a do tada upravnik neće vršiti radove redovnog održavanja;
- definisanju pojma nužne popravke, obavezi upravnika na licu mjesta kada utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, da sačini zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova

sanacije i rekonstrukcije, da isti dostavi etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke, u roku koji je odredio upravnik, da se u slučaju spora, obrati nadležnoj općinskoj građevinskoj inspekciji, koja će utvrditi opravdanost izvođenja nužne popravke, a nadležna općinska građevinska inspekcija, kada utvrdi da zbog oštećenja zajedničkih dijelova zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, naložit će etažnim vlasnicima izvršenje nužne popravke putem upravnika i etažni vlasnici su obavezni prioritarno obezbijediti finansijska sredstva za izvršenje nužne popravke;

- radovima na zajedničkim dijelovima zgrade nastalim usljed prirodne nepogode;
- obavezi nadležnog općinskog organa da za područje općine donosi odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade po 1 m² korisne površine posebnog dijela, kako bi se osigurao javni interes za nesmetano upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a uzimajući u obzir opremljenost zgrade, godinu izgradnje, lokaciju i sl., utvrdi iznos koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog dijela. Iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravniku, predstavniku etažnih vlasnika, a ostatak čini zajedničku rezervu. Minimalnu naknadu etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec, a do donošenja odluke nadležnog općinskog organa primjenjuje se Odluka o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 26/17);
- zajedničkoj rezervi koju uplaćuju etažni vlasnici, načinu donošenja odluke o uplati sredstava u zajedničku rezervu, namjeni zajedničke rezerve, obavezi da se sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve uplaćuju na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika, otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade;
- definisanju vanredne novčane uplate, prihoda od iznajmljivanja zajedničkih dijelova zgrade, pozajmica, kredit i donacija;
- načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve u smislu da se ista koristi za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje;
- maksimalnom iznosu naknade koji se isplaćuje upravniku, a utvrđuje ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika;
- maksimalnom iznosu naknade koja se isplaćuje predstavniku etažnih vlasnika;
- troškovima održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, način pokrića tih troškova;
- uplati sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve, te odredba da se sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve uplaćuju na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika, otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što se izričito reguliše ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika.

Odjeljak D. Obaveze upravnika – sadržane su odredbe o:

- obavezi upravnika da sačini prijedlog ugovora ukoliko to nisu učinili etažni vlasnici,
- da otvori račune na način kako je to regulisano ugovorom između upravnika i etažnih vlasnika, da vodi ažurnu evidenciju zgrada i etažnih vlasnika,
- da obavlja poslove upravljanjem na način definisanim ugovorom,
- da vrši uplatu novčanih sredstava sa računa zgrade na osnovu potpisanog naloga od strane predstavnika etažnih vlasnika, da uputi zahtjev za obezbjeđenje sredstava iz budžeta,
- obavezi upravnika da formira komisiju za utvrđivanja stanja zajedničkih dijelova zgrade i definisani su zadaci komisije,
- da vodi odvojenu knjigovodstvenu evidenciju za svaku zgradu, odnosno za svaki ulaz,
- obavezi upravnika da sačini prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, čiji je sastavni dio cjenovnik radova,

- obavezi upravnika da sačini izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, ili ulaza, a najmanje jednom godišnje, te obavezi da na zahtjev svakog etažnog vlasnika mu dostavi izvještaj i stavi stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva,
- da izradi i dostavi premjer predračun radova predstavniku etažnih vlasnika za sve radove za koje zatraži predstavnik, te da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika zaključi ugovor sa ponuđačem izabranim od strane etažnih vlasnika,
- obavezi upravnika o dostavljanju podataka Ministarstvu, obavezi da u roku od 15 dana od dana raskida ugovora prebaci sredstva na transakcijski račun novoizabranog upravnika ili na račun udruženja etažnih vlasnika,
- da vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze da vodi evidenciju o podnesenim tužbama,
- posebnoj obavezi upravnika o obavješćavanju etažnih vlasnika kada su sredstva na podračunu zgrade ili na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, kao i obavezi obavješćavanja o vršenju radova na zajedničkim dijelovima koji dovode do prekida u snabdjevanju nekom od komunalnih usluga.

POGLAVLJE VI. OBAVEZE I ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

U ovom poglavlju sadržane su odredbe koje se odnose na:

- obaveze etažnih vlasnika;
- odlučivanje etažnih vlasnika, kao i potrebnu većinu za donošenje punovažnih odluka za pojedina pitanja;
- definisanje pojma predstavnika etažnih vlasnika;
- način izbora predstavnika etažnih vlasnika;
- obaveze predstavnika etažnih vlasnika.

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

U ovom poglavlju sadržane su odredbe o:

- obavezi javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade, kada je to regulisano drugim propisima zbog sigurnosti i kvaliteta usluge;
- obavezi etažnih vlasnika da održavanje određenih zajedničkih dijelova zgrade prenesu u nadležnost davaocu usluga ili drugom pravnom licu specijalizovanom za obavljanje ovih poslova (instalacije kablovske televizije, održavanje bazena, sauna, trim kabineta, heliodroma i sl.);
- pravu javnih preduzeća da na osnovu drugih propisa vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade radi efikasnije naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, a iste ne plaćaju;
- obavezi Grada i općina za planiranje sredstava u budžetu za nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa mogućnostima;
- obavezi općina da nakon stupanja na snagu zakona, po saznanju utvrdi zgradu koja nije u postojećoj evidenciji kao i novoizgrađene zgrade, te o tome obavijesti Ministarstvo;
- obavezi općinskog vijeća da u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donese Odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade;
- obavezi općine vezano za donošenje rješenja po hitnom postupku za obavljanje radova u posebnom dijelu zgrade kada se etažni vlasnik protivi ulasku upravnika u posebni dio zgrade;

- obavezi etažnih vlasnika i investitora novoizgrađene zgrade;
- pravima i obavezama investitora ili korisnika posebnog dijela nadzidane zgrade, lica koja stan koriste po osnovu rješenja nadležnog organa i vanknjižnog vlasnika i drugih lica u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG ZAKONA

U ovom poglavlju propisan je:

- nadzor nad provedbom ovog zakona koji vrši Ministarstvo, te obaveza Ministarstva da vodi evidenciju zgrada i podatke koje evidencija sadrži;
- inspekcijski nadzor koji podrazumjeva kontrolu zakonitog postupanja etažnih vlasnika, upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, bivšeg upravnika i bivšeg predstavnika etažnih vlasnika, vrši Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo i nadležna općinska inspekcija;
- postupak inspekcijskog nadzora;
- pravo na žalbu protiv upravnog akta inspektora donesenog na osnovu ovog zakona i organ koji rješava po žalbi.

POGLAVLJE IX. KAZNE ODREDBE

U ovom poglavlju propisani su:

- prekršaji i novčane kazne za etažnog vlasnika, upravnika i bivšeg upravnika, predstavnika etažnih vlasnika i bivšeg predstavnika etažnih vlasnika, udruženje etažnih vlasnika i investitora novoizgrađene zgrade.

POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

U ovom poglavlju sadržane su odredbe o:

- primjeni odredaba ovog zakona na udruženje etažnih vlasnika;
- donošenju podzakonskih propisa i rok za donošenje;
- započetim postupcima;
- prestanku primjene ranijih propisa;
- ravnopravnosti spolova;
- stupanju na snagu ovog zakona.

V- FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nije potrebno osigurati sredstva u Budžetu Kantona Sarajevo.



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

**CANTON SARAJEVO
ASSEMBLY**

Na osnovu člana 140. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 41/12- Drugi prečišćeni tekst, 15/13, 47/13, 47/15, 48/16, 9/20, 14/20, 16/22) Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana __. __. 2026. godine, donijela je sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.
2. Nacrt zakona iz tačke 1. ovog zaključka stavlja se na javnu raspravu i javni uvid.
3. Javna rasprava održat će se u kantonalnim organima uprave, jedinicama lokalne samouprave, naučnim i stručnim ustanovama i trajat će 45 dana.
4. Primjedbe, prijedlozi, sugestije i mišljenja učesnici javne rasprave dostavljaju Vladi Kantona Sarajevo, putem ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša koja organizuje i provodi javnu raspravu.
5. Vlada Kantona Sarajevo dužna je, nakon provedene javne rasprave, Skupštini Kantona Sarajevo dostaviti Izvještaj o rezultatima javne rasprave koji sadrži primjedbe, prijedloge i mišljenja kao i obrazloženje razloga zbog kojih pojedine primjedbe, prijedlozi i mišljenja nisu prihvaćeni u pripremi Prijedloga Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.
6. Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Broj:

**PREDSJEDAVAJUĆI
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO**

Sarajevo

Elvedin Okerić



Broj: 09-02-55599/25
Sarajevo, 23.01.2026. godine

KANTON SARAJEVO
MINISTARSTVO KOMUNALNE PRIVREDE, INFRASTRUKTURE, PROSTORNOG
UREĐENJA, GRAĐENJA I ZAŠTITE OKOLIŠA

PREDMET: Mišljenje na nacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade-

Na osnovu člana 3. stav (1) tačka b) Uredbe o osnivanju Ureda za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 20/23) i člana 4. Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 50/17-Drugi novi prečišćeni tekst, 2/18-Ispravka i 32/22), Ured za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo, daje slijedeće

MIŠLJENJE

1. **Pravni osnov za donošenje Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade** (u daljem tekstu: Zakon) sadržan je u članu 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije BiH“, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08) kojim je propisano da održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni, kao i izdavanje u zakup stanova za koje nositelji stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana, uredit će se posebnim kantonalnim-županijskim propisima i u članu 367. stav (3) Zakona o stvarnim pravima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, br. 66/13 i 100/13) kojim je propisano da će se propisi kantona koji uređuju korištenje, upravljanje i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada uskladiti u roku od šest mjeseci sa odredbama ovog zakona.

Nacrt Zakona sadrži stručna pitanja za čiju zakonitost je odgovoran nosilac pripreme predmetnog materijala i može poslužiti kao polazna osnova za pripremu prijedloga ovog propisa.

U vezi sa pitanjima koja se odnose na obaveze Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem: Ministarstvo) u postupku primjene ovog zakona, koja su sadržana u članu 68. nacrta Zakona, a koji se nalazi u okviru poglavlja VIII. NADZOR, Ured za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ured) upućuje na odredbe čl. 10. stav (1) tačka 2) i 15. Zakona o organizaciji organa

uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije BiH“, broj 35/05) kojim je određeno da organi uprave vrše upravni nadzor nad provedbom zakona i drugih propisa, te kako ostvaruju upravni nadzor i šta on obuhvata. S tim u vezi, neke od navedenih obaveza Ministarstva iz člana 68. nacrtu Zakona već su uređene kroz ranije članove, primjera radi donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika i donošenje rješenja o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika (čl. 21. stav (1) i 22. stav (2) nacrtu Zakona), te je prema mišljenju Ureda iste potrebno brisati.

Ova pitanja, kao i sva druga pitanja sadržana u nacrtu Zakona će biti predmetom javne rasprave, gdje će svi subjekti imati priliku da daju svoje prijedloge, sugestije i primjedbe u cilju izrade što kvalitetnijih rješenja.

2. Dostavljeni materijal je pripremljen u skladu sa Uredbom o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 50/17- Drugi novi prečišćeni tekst, 2/18- Ispravka i 32/22), te se isti može razmatrati na jednoj od narednih sjednica Vlade Kantona Sarajevo.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. Evidencija
3. Arhiva



ŠEF UREDA

Ima Bećirović



11399
03.1

Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina

CANTON SARAJEVO
Ministry of Finance

Broj: 08/03-02-55596/25 NB
Sarajevo, 08.12.2025. godine

KANTON SARAJEVO
MINISTARSTVO KOMUNALNE PRIVREDE, INFRASTRUKTURE,
PROSTORNOG UREĐENJA, GRAĐENJA I ZAŠTITE OKOLIŠA

Predmet: Mišljenje na Nacrt zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade
Veza: Vaš dopis br.: 05-05/02-55296-1/25 od 01.12.2025. godine.

Vezano za Vaš zahtjev za mišljenje na Nacrt zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, u skladu sa članom 8. Pravilnika o proceduri za izradu izjave o fiskalnoj procjeni zakona, drugih propisa i akata planiranja na budžet („Službene novine Federacije BiH“, br. 34/16 i 15/18), dajemo sljedeće mišljenje:

Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je postupilo u skladu sa navedenim Pravilnikom i Ministarstvu finansija uz Nacrt zakona, dostavili na mišljenje popunjen i potpisan obrazac IFP-NE u kojem je data sljedeća izjava: „Za implementaciju ovog Zakona nisu potrebna dodatna sredstva u Budžetu Kantona Sarajevo za 2025. godinu“.

Obzirom da za provođenje Nacrta zakona nisu potrebna dodatna sredstva iz Budžeta Kantona Sarajevo, na navedeni Nacrt zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, Ministarstvo finansija, sa aspekta fiskalnog učinka na Budžet, za 2025. godinu nema primjedbi. U izjavi o fiskalnoj procjeni uticaja propisa, od strane predlagača, nisu navedeni podaci o uticaju propisa za naredne budžetske godine.

Ovo mišljenje je dato u skladu sa odredbama Nacrta zakona koji se obrađuju i podataka navedenih u Obrascu IFP-NE Izjave o fiskalnoj procjeni, čija tačnost je u isključivoj odgovornosti Predlagača, te ukoliko se naknadno utvrdi da navedene odredbe i podaci odstupaju od stvarno činjeničnog stanja, ovo mišljenje će se staviti van snage.

Dostaviti:

1. Naslovu
2. MF – Sektor za budžet i fiskalni sistem
3. aia

Pripremio: [redacted]
Kontrolisali: [redacted]



MINISTAR

Dr. Afan Kalamuić





Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Ministry of Justice and Administration

Broj: 03-04/2-02-55598-2/25
Sarajevo, 27.01.2026. godine

**MINISTARSTVO KOMUNALNE PRIVREDE,
INFRASTRUKTURE, PROSTORNOG UREĐENJA,
GRAĐENJA I ZAŠTITE OKOLIŠA**
g. Mladen Pandurević, ministar

**PREDMET: Nacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade,
konačno mišljenje -**
VEZA: Vaš akt, broj: 05-05/02-55296-10/25 od 26.01.2026. godine

Postupajući po Vašem aktu, broj i datum gornji, na osnovu člana 7. Zakona o ministarstvima i drugim organima uprave Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 40/22) i člana 4. stav 8. Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 50/17 – Drugi novi prečišćeni tekst, 2/18 – Ispravka i 32/22), nakon dostavljenog izjašnjenja Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša, i korigovanog nacrtu Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, shodno mišljenju Ministarstva pravde i uprave, broj: 03-04/2-02-55598/25 od 15.12.2025. godine, Ministarstvo pravde i uprave je razmotrilo dostavljeni nacrt Zakona i daje sljedeće

KONAČNO MIŠLJENJE

Nacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade je propis kojim se ne povrjeđuju prava i slobode zaštićene odredbama Evropske konvencije o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, niti je u suprotnosti sa drugim pravnim aktima kojima je utvrđena zaštita ljudskih prava i sloboda.

S poštovanjem,

Dostaviti:
1. Naslovu;
2. a/a.



OBRAZAC IZJAVA O FISKALNOJ PROCJENI					Obrazac IFP NE
A 1. Obradivač propisa		KOD	NAZIV		
Razdjel		33010001	MINISTARSTVO KOMUNALNE PRIVREDE, INFRASTRUKTURE, PROSTORNOG UREĐENJA, GRAĐENJA I ZAŠTITE OKOLIŠA KANTONA SARAJEVO		
B 2. Osnovni podaci o prijedlogu propisa					
Vrsta propisa/akta		Zakon	DA	Odluka	NE
		Uredba	NE	Drugi akti	NE
Naziv propisa/akta		ZAKON O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADA			
C 3. Izjava o nepostojanju dodatnih fiskalnih efekata predloženog propisa					
Za implementaciju ovog Zakona nisu potrebna dodatna sredstva u Budžetu Kantona Sarajevo za 2025. godinu.					
D 4. Pečat i potpis odgovornog lica obradivača, odnosno predlagача propisa		MINISTAR Mlađen Pandurević		Mjesto i datum	1.12.2025. godine

VII - AKTA VLADE KANTONA

Član 26.

Vlada Kantona u ostvarivanju svojih nadležnosti utvrđenih ustavom donosi uredbе, odluke, rješenja i zaključke.

Član 27.

Izuzetno za vrijeme trajanja ratnog stanja ili neposredne ratne opasnosti kada postoji objektivna nemogućnost da se sazove Skupština Kantona, Vlada može donositi i propise iz nadležnosti Skupštine Kantona.

Propisima iz stava 1. ovog člana ne mogu se staviti van snage prava i slobode utvrđene ustavom i drugim propisima.

Propise iz stava 1. ovog člana Vlada će dostaviti Skupštini na potvrdu čim ona bude u mogućnosti da se sastane.

Član 28.

Uredbom se uređuju najvažnija pitanja iz nadležnosti Vlade Kantona, bliže uređuju odnosi za provođenje zakona, obrazuju stručne i druge službe Vlade Kantona i utvrđuju načela za unutrašnju organizaciju organa uprave Kantona.

Odlukom se uređuju pojedina pitanja ili propisuju mjere Vlade Kantona, daje saglasnost ili potvrđuju akta drugih organa ili organizacija i odlučuje o drugim pitanjima o kojima se ne odlučuje uredbom.

Rješenjem se odlučuje o imenovanjima i razrješenjima, kao i o drugim pojedinačnim pitanjima iz nadležnosti Vlade Kantona.

Zaključkom se utvrđuju stavovi o pitanjima od značaja za provođenje utvrđene politike, uređuju unutrašnji odnosi u Vladi Kantona i određuju zadaci organa uprave i službama, kao i radnim tijelima Vlade Kantona. Zaključkom se odlučuje i u drugim slučajevima u kojima se ne donose druga akta.

Član 29.

Uredbe i odluke Vlade Kantona objavljuju se u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", a ostali akti Vlade ako je to u njima navedeno.

VIII - JAVNOST RADA VLADE KANTONA

Član 30.

Javnost rada Vlade Kantona obezbjeđuje se u skladu sa zakonom kojim se reguliše sloboda pristupa informacijama u Federaciji Bosne i Hercegovine.

IX - STRUČNE I DRUGE SLUŽBE KANTONA

Član 31.

Za obavljanje stručnih i drugih poslova za potrebe Skupštine Kantona, Vlade Kantona i organa uprave, Vlada Kantona može osnivati određene stručne, tehničke i druge službe, kao zajedničke ili samostalne službe, u skladu sa zakonom.

Aktom o obrazovanju službe iz prethodnog stava, utvrđuje se njen djelokrug, kao i status i odgovornost te službe i lica koje njom rukovodi.

Član 32.

Vlada Kantona vrši nadzor nad radom stručnih službi koje obrazuje.

Sekretar Vlade Kantona rukovodi radom Stručne službe koja obavlja poslove za potrebe Vlade Kantona i odgovoran je za njen rad.

X - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33.

Vlada Kantona je dužna donijeti Poslovnik o svom radu u roku od 30 dana od svog konstituisanja.

Član 34.

Vlada Kantona Sarajevo dužna je uskladiti Poslovnik o radu sa odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 38/13), u roku od 30 dana od dana njegovog stupanja na snagu.

Član 35.

Poslovnik Izvršnog odbora Grada Sarajeva i drugi propisi koji se odnose na njegovo unutrašnje organizovanje i funkcionisanje, koji su na snazi na dan stupanja na snagu Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/96), ukoliko nisu u suprotnosti sa Ustavom Kantona i ovim zakonom, primjenjivaće se kao propisi Vlade, dok se ne donese Poslovnik o radu Vlade Kantona.

Član 36.

Do imenovanja premijera i članova Vlade u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 4/01), poslove iz nadležnosti Vlade vršit će Vlada u dosadašnjem sastavu.

Član 37.

Ovlašćuje se Zakonodavno-pravna komisija Skupštine Kantona Sarajevo da utvrdi Novi prečišćeni tekst Zakona o Vladi Kantona Sarajevo.

Član 38.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo stupio je na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", broj 38/13.

Na osnovu člana 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/14) i člana 181. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 41/12 - Drugi novi prečišćeni tekst i br. 15/13 i 47/13), Zakonodavno - pravna komisija Skupštine Kantona Sarajevo, na sjednici 22.08.2014. godine, utvrdila je Prečišćeni tekst Zakona o sudskim taksama.

Prečišćeni tekst Zakona o sudskim taksama obuhvata: Zakon o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 21/09), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 29/09), Zakon o izmjeni Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/11), Zakon o izmjenama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 36/13) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/14), u kojim je naznačen dan stupanja na snagu tih zakona.

Broj 01-05.22971-2/14
22. augusta 2014. godine
Sarajevo

Po ovlaštenju
Esad Hrvačić, s. r.

ZAKON

O SUDSKIM TAKSAMA

(Prečišćeni tekst)

DIO PRVI. OPĆE ODREDBE

Član 1.

(Plaćanje sudske takse)

- (1) Ovim zakonom utvrđuje se način plaćanja sudskih taksa (u daljnjem tekstu: takse) u postupku pred Kantonalnim sudom u Sarajevu i Općinskim sudom u Sarajevu (u daljnjem tekstu: sud).
- (2) Postupci u kojima se plaća taksa i visina takse za pojedine radnje, utvrđeni su u Tarifni sudskih taksi, koja je sastavni dio ovog zakona.

Član 2.

(Obveznik plaćanja takse)

- (1) Takse propisane ovim zakonom plaća lice po čijem zahtjevu ili u čijem interesu se preduzimaju radnje u postupku, za koje je ovim zakonom utvrđeno plaćanje takse (u daljnjem tekstu: takseni obveznik).
- (2) Za podneske i zapisnike koji zamjenjuju podneske i takse je dužno da plati lice koje podnosi podneske i lica na čiji zahtjev

- d) komunikacijska i transportna infrastruktura;
- e) socijalna politika;
- f) provođenje zakona i drugih propisa o državljanstvu;
- g) imigracija i azil;
- h) turizam;
- i) korištenje prirodnih bogatstava.

Član 14.

Vršenje nadležnosti

Svoje nadležnosti Kanton izvršava donošenjem sopstvenih propisa i primjenom propisa Bosne i Hercegovine i Federacije.

Nadležnosti iz člana 13. ovog Ustava Kanton vrši u obimu dogovorenom sa federalnim vlastima. U slučaju da takav dogovor ne postoji te nadležnosti će Kanton vršiti cjelovito i samostalno.

Član 15.

Prenosanje nadležnosti

Svoje nadležnosti iz oblasti obrazovanja, kulture, turizma, lokalnog poslovanja i dobrotvornih aktivnosti, radija i televizije Kanton može prenositi na općine u svom sastavu. Ove nadležnosti će se obavezno prenositi na one općine u kojima većinsko stanovništvo prema nacionalnoj strukturi nije stanovništvo koje čini većinu i na području cijelog Kantona.

Kanton može neke od svojih nadležnosti prenijeti i na federalne vlasti, ukoliko bi se na taj način obezbijedilo njihovo efikasnije i racionalnije vršenje.

Odluku o prenošenju nadležnosti u smislu ovog člana donosi Skupština.

IV - STRUKTURA VLASTI

A) ZAKONODAVNA VLAST

Član 16.

Opća odredba

Zakonodavnu vlast u Kantonu vrši Skupština Kantona.

Član 17.

Sastav Skupštine

Skupština je jednodomno predstavničko tijelo sastavljeno od 45 (četrdesetpet) poslanika. Poslanici se biraju tajnim glasanjem na neposrednim izborima na cijelom području Kantona.

Prilikom izbora poslanika obezbjeđuje se odgovarajuća zastupljenost predstavnika Bošnjaka, Hrvata i ostalih naroda proporcionalno nacionalnoj strukturi stanovništva na području Kantona.

Izbor poslanika u Skupštini provodi se sukladno federalnim izbornim propisima, s tim što izbore raspisuje i provodi Skupština.

Mandat poslanika u Skupštini traje 2 (dvije) godine.

Član 18.

Nadležnosti Skupštine

Skupština Kantona:

- a) priprema i dvotrećinskom većinom usvaja Ustav Kantona;
- b) donosi zakone i druge propise u okviru izvršavanja nadležnosti Kantona, izuzev propisa koji su ovim Ustavom ili zakonom dati u nadležnost Vlade Kantona;
- c) bira i razrješava Predsjednika i podpredsjednika Kantona sukladno Ustavu Federacije i ovom Ustavu;
- d) utvrđuje politiku i donosi programe razvoja Kantona;
- e) potvrđuje imenovanje Premijera, zamjenika Premijera i članova Vlade Kantona;
- f) osniva kantonalne i općinske sudove i utvrđuje njihove nadležnosti;
- g) bira sudije kantonalnih sudova sukladno Ustavu Federacije i ovom Ustavu;
- h) usvaja budžet Kantona i donosi zakone o oporezivanju i na drugi način osigurava potrebno finansiranje;
- i) bira zastupnike u Dom naroda Federacije sukladno Ustavu Federacije;
- j) odlučuje o prijenosu ovlaštenja Kantona na općine i Federaciju;
- k) odobrava zaključivanje ugovora i sporazuma u oblasti međunarodnih odnosa i međunarodne suradnje;
- l) provodi istragu sukladno ovom Ustavu i posebnim propisima;
- m) vrši i druge poslove utvrđene federalnim propisima, ovim Ustavom i kantonalnim propisima.

Član 19.

Način rada Skupštine

Skupština bira predsjedavajućeg i dva njegova zamjenika iz reda izabranih poslanika.

Skupština zasijeda javno, izuzev u slučajevima kada je to predviđeno njenim poslovníkom. Izvještaji o zasjedanjima i donesenim odlukama se objavljuju u sredstvima javnog informiranja.

Način rada Skupštine bliće se uređuje poslovníkom.

Član 20.

Poslanički imunitet

Krivični postupak ili građanska parnica ne mogu biti pokrenuti protiv kantonalnog poslanika, niti kantonalni poslanik može biti zadržan u pritvoru ili kažnjen na bilo koji način zbog iznesenog mišljenja i datog glasa u Skupštini.

Član 21.

Način odlučivanja u Skupštini

U vršenju svojih nadležnosti Skupština donosi zakone, druge propise, te opće i pojedinačne akte (dalje: propisi).

Član 34.

Na ugovore o kupoprodaji stana zaključene pod uvjetima iz ovog zakona, ne plaća se porez na promet.

VI - NAČIN RASPODJELE SREDSTAVA

Član 35.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 13. ovog zakona raspoređuje se u proračun općine.

Član 36.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 15. ovog zakona raspoređuju se:

- 80% kantonima- upanijama,
- 20% Federaciji.

Član 37.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 12. ovog zakona raspoređuju se:

- 90% sredstava preduzeću ili drugoj pravnoj osobi za kreditiranje pod povoljnijim uvjetima pribavljanja stanova za potrebe svojih djelatnika.

Ako preduzeće ili druga pravna osoba nema potrebe za kreditiranje pod povoljnijim uvjetima za pribavljanje stanova svojim djelatnicima sredstva iz predhodnog stava može usmjeriti u razvoj.

- 10% sredstava preduzeću ili drugoj pravnoj osobi za podmirenje troškova prodaje stanova.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz stava 1. alineja 1. ovog člana preduzeće će koristiti za predviđene namjene do dana odobranja programa privatizacije od strane nadležne agencije za privatizaciju.

Nakon što je preduzeću odobren program privatizacije, daljnje otplate od prodaje stanova iz stava 1. alineja 1. ovog člana uplaćuju se u proračun općine i grada na čijoj se teritoriji stan nalazi, a koristeće se za razvoj komunalne infrastrukture.

Član 38.

Subjekti koji ostvare sredstva od prodaje stanova u skladu sa čl. 35, 36. i 37. ovog zakona, 30% sredstava usmjeravaju u Fond za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe.

Član 39.

Nositeljima stanarskog prava koji su zaključili ugovor o otkupu stana na osnovu Zakona o obezbjeđenju u JNA i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pravima i dužnostima saveznih organa u pogledu sredstava u društvenoj svojini koji oni koriste ("Službeni list SFRJ", broj 84/90), prilikom zaključenja ugovora o prodaji stana u skladu sa odredbama ovog zakona priznat će se uplaćeni iznos iskazan u DEM po kursu na dan uplate.

VII - POSEBNE ODREDBE

Član 40.

Pravni status stanova u izgradnji i način njihove privatizacije uredit će se posebnim propisom kojeg donosi nadležno upanijsko tijelo.

Stanom u izgradnji, smatra se u smislu ovog zakona, svaki novoizgrađeni stan za koji nije izvršen tehnički pregled i dato pozitivno izjašnjenje o upotrebi stana.

Nadležno kantonarno- upanijsko tijelo pri donošenju ovog propisa uzet će u obzir prava investitora (izvođača radova), stupanj izgradnje, kao i druge značajne okolnosti za pravično rješenje.

Član 41.

Nadležno tijelo kod kojeg se vodi evidencija o stanovima dužno je na zahtjev prodavatelja ili kupca omogućiti korišćenje podataka bitnih za kupoprodaju stana.

Član 42.

Odraganje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni, kao i izdavanje u zakup stanova za koje nositelji stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana, uredit će se posebnim kantonarnim- upanijskim propisima.

VIII - KAZNENE ODREDBE

Član 43.

Novčanom kaznom od 1.000 KM do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba prodavac stana:

1. ako ne postupi prema odredbi iz člana 7. ovog zakona,
2. ako cijenu stana utvrdi suprotno odredbama čl. 18. do 25. ovog zakona,
3. ako ne postupi prema odredbi iz člana 29. stav 1. ovog zakona,
4. ako sredstva ostvarena prodajom stanova koristi za namjene suprotno odredbama čl. 35. do 38. ovog zakona.

Novčanom kaznom od 500 KM do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj iz stava 1. ovog člana i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Član 44.

Novčanom kaznom od 500 KM do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u nadležnom tijelu kod kojeg se vodi evidencija o stanovima ako ne postupi u skladu sa odredbama iz člana 41. ovog zakona.

Član 45.

Do puštanja u opticaj KM, novčane kazne predviđene u čl. 43. i 44. ovog zakona mogu se plaćati u DEM ili u protuvrijednosti valuta koje se koriste u platnom prometu Federacije Bosne i Hercegovine po srednjem tečaju kojeg objavljuje nadležna finansijska institucija, na dan plaćanja.

IX - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 46.

Ugovori o korišćenju stana koji su zaključeni u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima do dana stupanja na snagu ovog zakona, prestaju važiti najkasnije u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Osobe koje su do isteka roka iz člana 50. ovog zakona stekle stanarsko pravo ili pravni osnov za zakonito useljenje u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima, imaju pravo otkupa stana po odredbama ovog zakona.

Član 47.

Odredbe ovog zakona ne primjenjuju se na otkup stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizirani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo.

Prodaja stanova koji su predmet restitucije uredit će se posebnim propisom o restituciji.

Član 48.

Stambena zgrada i stanovi u zgradi, oštećeni usljed ratnih djelovanja, ne mogu biti predmet otkupa, ukoliko ne osiguravaju stalnu ispravnost, upotrebljivost i sigurnost svih temeljnih dijelova, zgrade kao cjeline, a koji služe svim korisnicima zgrade.

Ispravnost zgrade iz stava 1. ovog člana, po provedenom postupku, utvrđuje rješenjem općinsko tijelo uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i građevinarstva.

Član 49.

Vlade kantona- upanija će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti propise iz čl. 18., 26. i 27. ovog zakona.

Član 365.

Poljoprivredno i drugo zemljište, zgrade, stanovi i poslovni prostori

- (1) Poljoprivredna i druga zemljišta, zgrade, stanovi i poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada u društvenoj/državnoj svojini ne mogu biti predmet prijenosa, otuđivanja, zamjenjivanja kao i drugog oblika raspolaganja ako su pribavljena u društveno/državno vlasništvo na osnovu:
 - 1) Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji ("Službeni list DFJ", broj: 64/45, "Službeni list FNRJ", br. 16/46, 24/46, 99/46, 101/47, 105/48, 4/51, 19/51 i ("Službeni list SRBiH", broj: 41/67);
 - 2) Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji u NR BiH ("Službeni list NRBiH", br. 2/46, 18/46, 20/47, 29/47, 14/51 i ("Službeni list SRBiH", broj: 41/67);
 - 3) Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodjeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama ("Službeni list FNRJ", broj: 23/53 i "Službeni list SFRJ", broj: 10/65);
 - 4) Zakona o postupanju sa imovinom koju su sopstvenici morali napustiti u toku okupacije i imovinom koja im je oduzeta od strane okupatora i njegovih pomagača ("Službeni list DFJ", broj: 36/45 i 52/45 i "Službeni list FNRJ", br. 64/46, 104/46, 88/47, 99/48 i 77/49);
 - 5) Zakona o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća ("Službeni list FNRJ", br. 98/46, 99/46, 35/48, 68/48 i 27/53);
 - 6) Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ("Službeni list FNRJ", br. 52/58, 3/59, 24/61 i 1/63);
 - 7) Osnovnog zakona o eksproprijaciji ("Službeni list FNRJ", broj: 28/47), ako raniji vlasnici nisu na ime naknade dobili druge nekretnine;
 - 8) Osnovnog zakona o postupanju sa eksproprijisanim i konfiskovanim šumskim posjedima ("Službeni list FNRJ", br. 61/46, 88/47, 106/49 i 4/51);
 - 9) Zakona o prelazu u državnu svojinu neprijateljske imovine i sekvestraciji nad imovinom odsutnih osoba ("Službeni list FNRJ", br. 63/46 i 105/46);
 - 10) Zakona o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43/65, 67/65 i 17/69);
 - 11) Zakona o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama ("Službeni list SFRJ", br. 23/79, i 26/86);
 - 12) Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije ("Službeni list FNRJ", broj: 40/45);
 - 13) Zakona o potvrdi i izmjenama i dopunama Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije ("Službeni list FNRJ", broj: 61/46);
 - 14) Zakona o iskorištavanju poljoprivrednog zemljišta ("Službeni list FNRJ", broj: 43/59).
- (2) Zabrana iz stava 1. ovog člana ne djeluje ako je raspolaganje dozvoljeno odredbama posebnih zakona donesenih prije stupanja na snagu ovog zakona.

Član 366.

Zabrana tereta i dugoročnog zakupa

- (1) Zabranjuje se ustanovljavanje tereta, davanje u dugoročni zakup na nekretninama na koje se odnose zakoni navedeni u članu 365. ovog zakona.
- (2) Zabrana davanja u dugoročni zakup, kao i zakup na određeno vrijeme neće se primjenjivati kada se zgrade, stanovi ili poslovne prostorije kao posebni dijelovi zgrada u društvenom/državnom vlasništvu daju u zakup stranim državama za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, kao i njihovih organizacija i specijalizovanih agencija kao i organizacija i specijalizovanih agencija

Organizacija Ujedinjenih Nacija, kao i tijela Evropske Unije.

Član 367.

Nekretnine pribavljene u državno/društveno vlasništvo

- (1) Odredbe iz prethodnih članova se odnose i na nekretnine koje su na osnovu odluke državnog organa, a bez pravnog osnova i naknade pribavljene u društveno/državnu svojinu, kao i na nekretnine koje su na osnovu ugovora o poklonu pribavljene u društveno/državnu svojinu, a taj ugovor je zaključen pod prinudom.
- (2) Odredbe iz prethodnih članova se odnose i na nekretnine koje su pribavljene ili izgrađene sredstvima budžeta društveno-političkih zajednica, sredstvima za finansiranje zajedničkih potreba, ili sredstvima samodoprinosu.
- (3) Propisi kantona koji uređuju korištenje, upravljanje i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada uskladiće se u roku od 6 mjeseci sa odredbama ovog zakona.
- (4) Nekretnine čije pribavljanje ili izgradnja su finansirani sredstvima iz stava 2. ovog člana, a dijelom iz drugih sredstava društvenopravnih osoba, mogu biti u prometu tek kada se utvrde suvlasnički dijelovi.

Član 368.

Vrijeme primjene

Odredbe čl. 365., 366. i 367. ovog zakona će se primjenjivati do isteka roka za podnošenje zahtjeva za povrat ili naknadu u skladu sa propisom kojim će se urediti pitanje reprivatizacije, denacionalizacije i restitucije.

Član 369.

Izuzimanje od primjene

Od zabrane iz čl. 365., 366. i 367. ovog zakona izuzima se nekretnina u društvenoj/državnoj svojini koju su društvenopravne osobe stekle kupovinom ili drugim teretnim pravnim poslom, građenjem, odnosno koja su stečene eksproprijacijom za koju je data druga nekretnina ili je plaćena pravična naknada prema tada važećim zakonima, bez obzira što je prednik ove društvenopravne osobe stekao nekretnine na osnovu zakona u smislu odredaba čl. 365., 366. i 367. ovog zakona.

3. Prestanak primjene postupaka i zakona

Član 370.

Prestanak primjene ostalih propisa

- (1) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje primjena svih važećih propisa koji pitanja raspolaganja nekretninama u državnom vlasništvu određuju na drugačiji način u odnosu na odredbe ovog zakona.
- (2) Odredba o prestanku primjene propisa iz stava 1. ovog člana ne odnosi se na raspolaganje nekretninama u državnom vlasništvu u postupcima privatizacije i restitucije.
- (3) Zakonodavni organi odgovarajućih teritorijalnih jedinica su u obavezi donijeti nove, odnosno usaglasiti važeće propise u vezi sa raspolaganjem nekretninama u državnom vlasništvu sa odredbama ovog zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 371.

Prestanak važenja zakona

- (1) Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaju važiti sljedeći zakoni:
 - 1) Zakon o svojini na dijelovima zgrada, ("Službeni list SR BiH" br. 35/77, 38/78 i 22/84),
 - 2) Zakon o nadziđivanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini, ("Službeni list SR BiH" broj: 32/87),
 - 3) Zakon o osnovama vlasničkih odnosa ("Službeni list R BiH" broj: 37/95)



SLUŽBENE NOVINE
KANTONA SARAJEVO

Petak, 21. septembra 2012.

Broj 41 – Strana 25

Rezolucijom se daju i političke smjernice za rad Vlade, kao i drugih kantonalnih organa i organizacija.

Član 123.

Preporukom se izražava mišljenje Skupštine u vezi sa usklađivanjem odnosa i razvijanjem međusobne saradnje organizacija i zajednica o pitanjima od kantonalnog interesa.

Član 124.

Smjernicama se utvrđuju obaveze Vlade i kantonalnih organa uprave u vezi sa politikom izvršavanja zakona i drugih propisa i općih akata, te se usmjerava njihov rad.

Član 125.

Akta donosena na sjednici Skupštine potpisuje predsjedavajući Skupštine.

Član 126.

Izvornikom zakona, odnosno drugog propisa ili općeg akta Skupštine, smatra se onaj tekst zakona odnosno drugog propisa ili općeg akta koji je usvojen na sjednici Skupštine.

Član 127.

Na izvornike zakona i drugih akata stavlja se pečat Skupštine. Izvornici zakona i drugih akata Skupštine čuvaju se u Skupštini.

O izradi izvornika, stavljanju pečata na njih, njihovom čuvanju i evidenciji stara se sekretar Skupštine.

Član 128.

Zakon i druga akta Skupštine objavljuju se u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", na jezicima konstitutivnih naroda.

Zaključci doneseni na sjednici Skupštine dostavljaju se zainteresiranim organima i organizacijama.

O objavljivanju zakona i drugih akata Skupštine, kao i zaključaka donesenih na sjednici Skupštine, stara se sekretar Skupštine.

Postupak za donošenje zakona

- Inicijativa za donošenje zakona

Član 129.

Inicijativu za donošenje zakona može pokrenuti svaki poslanik/zastupnik Skupštine, radno tijelo Skupštine, Vlada, ministarstva i ostali kantonalni organi, kantonalna javna preduzeća i druga pravna lica, općinska vijeća, kao i građani i njihova udruženja.

Inicijativa za donošenje zakona dostavlja se predsjedavajućem Skupštine.

Član 130.

Inicijativu za donošenje zakona predsjedavajući Skupštine dostavlja Zakonodavno-pravnoj komisiji Skupštine i Vladi Kantona na mišljenje.

Po pribavljenim mišljenjima Zakonodavno-pravne komisije i Vlade, Skupština na sjednici donosi zaključak kojim se inicijativa odbija ili se prihvata i određuje način pripreme i nosioce izrade nacrt zakona.

Bilo da inicijativu odbije ili prihvati, Skupština će svoj zaključak dostaviti podnosiocu inicijative.

- Prethodni postupak

Član 131.

Prije podnošenja nacrt zakona, predlagatelj može podnijeti teze za izradu zakona, radi prethodne rasprave o potrebi donošenja zakona, o osnovnim pitanjima koje treba urediti zakonom i o načelima na kojima treba odnose urediti zakonom.

Član 132.

Skupština prethodno ocjenjuje da li će razmatrati teze za izradu zakona ili će zaključkom obavezati predlagачa da odmah pripremi nacrt zakona.

Ako Skupština prihvati da razmatra teze za izradu zakona, zaključkom utvrđuje potrebu donošenja zakona, načela na kojima treba da se zasniva nacrt zakona i osnovna pitanja koja treba urediti zakonom.

- Nacrt zakona

Član 133.

Postupak za donošenje zakona obuhvata razmatranje nacrt a prijedloga zakona, ako ovim poslovnikom nije drugačije propisano.

Član 134.

Nacrt zakona može podnijeti svaki poslanik/zastupnik, radno tijelo Skupštine ili Vlada Kantona.

Član 135.

Nacrt zakona treba da bude izrađen tako da su u njemu formulisana, u vidu pravnih odredaba, rješenja koja se predlažu.

Pojedine odredbe mogu se dati u jednoj ili više alternativa.

Nacrt zakona treba da sadrži obrazloženje u kome se navode ustavni osnov za donošenje zakona, razlozi zbog kojih treba donijeti zakon, načela na kojima se zakon temelji, objašnjenje pravnih rješenja sadržanih u nacrtu, finansijska i druga sredstva potrebna za sprovođenje zakona i način njihovog obezbjeđenja i mišljenja kantonalnih organa i organizacija koji su u toku izrade nacrt konsultovani, sa razlozima zbog kojih su ona uvrštena u nacrt ili odbijena.

Kad se nacrtom zakona vrše izmjene ili dopune zakona, uz nacrt se prilaže i tekst odredaba zakona koje se mijenjaju, odnosno dopunjuju.

Član 136.

Nacrt zakona dostavlja se predsjedavajućem Skupštine i njegovim zamjenicima.

Predsjedavajući Skupštine upućuje nacrt poslanicima radi razmatranja u komisijama, klubovima poslanika/zastupnika, klubovima naroda i drugim radnim tijelima Skupštine.

Nacrt zakona predsjedavajući Skupštine dostavlja i Vladi radi davanja mišljenja u slučajevima kada nacrt nije utvrdila Vlada.

Član 137.

Nacrt zakona pretresa se na sjednici Skupštine po isteku roka od 14 dana od dana dostavljanja poslanicima.

U roku iz prethodnog stava, Zakonodavno-pravna komisija i druga nadležna tijela Skupštine dužna su razmotriti nacrt i o tome dostaviti izvještaj Skupštini sa mišljenjima, primjedbama i prijedlozima.

Član 138.

Pretres nacrt zakona na sjednici Skupštine je, po pravilu, jedinstven.

Skupština može odlučiti da pretres nacrt zakona obuhvata opći pretres i pretres u pojedinostima.

U općem pretresu poslanici iznose mišljenja o tome da li je potrebno donijeti zakon, o načelima na kojima zakon treba da se zasniva i da li su ta načela dosljedno sprovedena u nacrtu.

U pretresu u pojedinostima raspravlja se o pojedinim rješenjima nacrt a.



SLUŽBENE NOVINE
KANTONA SARAJEVO

Broj 41 – Strana 26

Petak, 21. septembra 2012.

Član 139.

Ako Skupština ocijeni da nije potrebno da se zakon donese, zaključkom odbija nacrt i taj zaključak dostavlja podnosiocu nacrta i podnosiocu inicijative.

Zaključak iz prethodnog stava sadrži razloge koji su naveli Skupštinu da donese ovakvu ocjenu i odbije nacrt.

Član 140.

Ako Skupština ocijeni da se nastavi postupak donošenja zakona, ona će po završenom pretresu zaključkom utvrditi nacrt zakona uz stavove i primjedbe na nacrt zakona koji su sastavni dio zaključka, dostaviti podnosiocu nacrta da ih uzme u obzir prilikom izrade prijedloga zakona.

- Javna diskusija o nacrtu zakona, drugog propisa ili općeg akta

Član 141.

U cilju očitovanja i davanja mišljenja i sugestija kantonalnih organa uprave, javnih preduzeća i ustanova, lokalne samouprave i javnosti Kantona u cjelini, o nacrtu zakona koji Skupština utvrdi, provodi se javna rasprava.

Obavezni sudionici javne rasprave su kantonalni organi uprave i jedinice lokalne samouprave, te kantonalne ustanove i javna preduzeća na koja se nacrt zakona neposredno odnosi, odnosno koja su određena zaključkom o otvaranju javne rasprave.

Član 142.

Zaključak o otvaranju javne rasprave sadrži odredbe o subjektima koji će organizovati i provesti raspravu, obimu rasprave, kao i načinu finansiranja i roku za njeno provođenje.

Rok za provođenje javne rasprave je najmanje trideset dana. Izuzetno, Skupština može odrediti kraći rok javne rasprave. Rok za provođenje javne rasprave teče od dana dostave nacrta zakona obaveznim sudionicima javne rasprave. Tokom javne rasprave, nadležno radno tijelo Skupštine učestvuje u javnom pretresu koje organizuje predlagač.

O rezultatima javne rasprave Skupštini se podnosi izvještaj koji sadrži primjedbe, prijedloge i mišljenja.

Član 143.

Predlagač zakona dužan je da prilikom izrade prijedloga zakona uzme u obzir primjedbe, prijedloge i mišljenja sadržana u izvještaju o javnoj raspravi, kao i da obrazloži razloge zbog kojih nije pojedine primjedbe, prijedloge ili mišljenja uvrstio u prijedlog zakona.

Izuzetno, ako je radno tijelo koje podnosi izvještaj o rezultatima javne rasprave istovremeno i predlagač zakona, može zajedno sa izvještajem dostaviti prijedlog zakona, a Skupština će na istoj sjednici razmatrati izvještaj i prijedlog zakona.

Član 144.

Odredbe ovog poslovnika koje se odnose na javnu raspravu o nacrtu zakona, shodno se primjenjuju i na javnu raspravu o nacrtima drugih propisa ili općih akata Skupštine.

- Prijedlog zakona

Član 145.

Prijedlog zakona podnosi se u obliku u kome se donosi zakon.

Obrazloženje prijedloga sadrži, pored pitanja iz člana 138. stav 3. ovog poslovnika, objašnjenja važnih pravnih instituta, izmjene i dopune koje su izvršene u odnosu na nacrt zakona, primjedbe i prijedloge na nacrt zakona koji nisu prihvaćeni i iz kojih razloga, kao i druge značajne okolnosti u vezi sa pitanjima koja se zakonom uređuju.

Član 146.

O načinu podnošenja prijedloga zakona, njegovog upućivanja Skupštini, drugim tijelima Skupštine i zainteresiranim organima i drugim organizacijama i zajednicama, njegovog razmatranja u Zakonodavno-pravnoj komisiji, kao i razmatranja po pitanjima zaštite vitalnih nacionalnih interesa, shodno se primjenjuju odgovarajuće odredbe ovog poslovnika koje se odnose na nacrt zakona.

Član 147.

Predsjedavajući Skupštine po prijemu dostavlja prijedlog zakona poslanicima/zastupnicima i on se može pretresati na sjednici Skupštine po isteku roka od 14 dana od dana dostavljanja poslanicima/zastupnicima.

Član 148.

Prijedlog zakona prethodno razmatraju ovim poslovníkom ovlaštena radna tijela Skupštine, klubovi naroda i klubovi poslanika/zastupnika u skladu sa svojim nadležnostima.

Član 149.

Pretres prijedloga zakona na sjednici Skupštine je, po pravilu, jedinstven.

Skupština može odlučiti da pretres prijedloga zakona obuhvata opći pretres i pretres u pojedinostima.

U općem pretresu prijedloga raspravlja se o prijedlogu u načelu i da li je prijedlog izrađen u skladu sa zaključkom usvojenim prilikom pretresa nacrta zakona, a mogu da se iznose mišljenja, traže objašnjenja i pokreću druga pitanja u vezi sa rješenjem datim u prijedlogu.

U toku pretresa o pojedinostima raspravlja se o pojedinim rješenjima prijedloga.

Član 150.

Podnosilac prijedloga zakona i Vlada mogu do završetka pretresa predložiti Skupštini da se pretres prijedloga zakona odloži.

O prijedlozima iz prethodnog stava i o drugim prijedlozima za odlaganje pretresa prijedloga zakona Skupština odlučuje odmah.

Podnosilac prijedloga zakona može da do otvaranja pretresa povuče svoj prijedlog zakona.

- Amandmani

Član 151.

Prijedlog za izmjenu i dopunu prijedloga zakona podnosi se u obliku amandmana.

Pravo predlaganja amandmana ima svaki poslanik/zastupnik u Skupštini, svaki klub naroda, svaki klub poslanika/zastupnika, radna tijela Skupštine i Vlada.

Član 152.

Amandman se podnosi pismeno, sa obrazloženjem.

Ako amandman sadrži odredbu kojom se angažuju finansijska sredstva, podnosilac amandmana je dužan da ukaže na izvore ovih sredstava.

Amandman se podnosi predsjedavajućem Skupštine u roku koji ne može biti kraći od sedam dana od dana određenog za održavanje sjednice na kojoj će se pretresati prijedlog zakona.

Rok iz prethodnog stava primjenjuje se i na amandmane koje podnose klubovi naroda.

Podnosilac prijedloga zakona može da podnosi amandmane do završetka pretresa prijedloga zakona.

Vlada može da podnose amandmane i na prijedlog zakona koji nije podnijela.