



Broj: 02-05-23981-1/11
Sarajevo, 25.08.2011. godine

Na osnovu čl. 22. i 24. stav 4. Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 24/03 - Precišćeni tekst), Vlada Kantona Sarajevo, na **30.** sjednici održanoj **25.08.2011.** godine, donijela je sljedeći

Z A K L J U Č A K

1. Utvrđuje se Nacrt zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom Kantona Sarajevo.
2. Predlaže se Skupštini Kantona Sarajevo da pretrese Nacrt zakona iz tačke 1. ovog Zaključka i da ga, u skladu sa članom 135. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo, stavi na javnu raspravu u trajanju od 60 dana.

P R E M I J E R

Fikret Musić

Dostaviti:

1. Predsjedavajuća Skupštine Kantona Sarajevo
2. Skupština Kantona Sarajevo
3. Premijer Kantona Sarajevo
4. Ministarstvo stambene politike
5. Evidencija
6. Archiva



web: <http://vlada.ks.gov.ba>
e-mail: premijer@ks.gov.ba;
Tel: + 387 (0) 33 562-068, 562-070
Fax: + 387 (0) 33 562-211
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ured za zakonodavstvo
Vlade Kantona Sarajevo



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Office for legislature of Sarajevo
Canton Government

Broj: 09-02-23129/11
Sarajevo, 04.08.2011. godine

KANTON SARAJEVO
MINISTARSTVO STAMBENIH POSLOVA

PREDMET: Stručno mišljenje na nacrt Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.-

Na osnovu člana 2. Uredbe o Uredu za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/06-Prečišćeni tekst) i čl. 4. Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 7/06-Novi prečišćeni tekst), Ured za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo, daje slijedeće

M I Š L J E N J E

1. Ured za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo nema primjedbi na dostavljeni tekst nacrtu Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom po pitanju njegove usklađenosti sa ustavom, kao i drugim propisima koji uređuju oblast stambene politike, te isti može poslužiti kao dobra osnova za donošenje kvalitetnog prijedloga ovog Zakona.

2. Dostavljeni materijal je pripremljen u skladu sa Uredbom o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/06-Novi prečišćeni tekst), te se isti može razmatrati na jednoj od narednih sjednica Vlade Kantona Sarajevo.

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Evidencija
3. Arhiva



web: <http://uz.ks.gov.ba>
e-mail: ured@ks.gov.ba
Tel/fax: + 387 (0) 33 560-448
Sarajevo, Hamida Dizdara 1



Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo pravde i uprave



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

Broj: 03-07-02-23130/11.
Sarajevo, 18.08.2011. godine

23.08.2011

MINISTARSTVO STAMBENE POLITIKE

PREDMET: Mišljenje o usklađenosti nacrt-a Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradom sa Evropskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda i drugim pravnim aktima kojima je utvrđena zaštita ljudskih prava i sloboda i drugim međunarodnim dokumentima kojima su regulisana ljudska prava i osnove slobode

U skladu sa odredbama člana 7. Zakona o organizaciji i djelokrugu organa uprave i upravnih organizacija Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 7/08, 16/08-Ispravka i 14/10) i člana 4. Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/06 – Novi prečišćeni tekst), Ministarstvo pravde i uprave razmotrilo je nacrt Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradom i daje slijedeće

KONAČNO MIŠLJENJE

S obzirom da je predlagач navedenu primjedbu prihvatio datu u mišljenju ovog ministarstva, dana 08.08.2011. godine, o potrebi usklađivanja Poglavlja VII sa odredbama člana 1. Prvog protokola (zaštita imovine), smatramo da nacrt Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradom nije u suprotnosti sa Evropskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda i drugim pravnim aktima kojima je utvrđena zaštita ljudskih prava i sloboda.

DOSTAVLJENO
1. Naslovu
2. Arhiva

MINISTrica
Dijana Tabori



web: <http://mpu.ks.gov.ba>
e-mail: pravda@ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-083, Fax: + 387 (0) 33 562-241
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1





EKONOMSKO SOCIJALNO VIJEĆE
KANTONA SARAJEVO

Ul. Reisa Džamaludina Čauševića br. 1, 71000 Sarajevo, BiH
Telefon/fax: +387 33 56 22 54, 21 34 80; Mobil: +387 61 13 22 89; e-mail: esv@ks.gov.ba

105
1862.

01/02/GPA URBANAC
22.08.2011.

Lew

Broj: 01-27-4-14/11
Sarajevo: 18.08.2011. godine

Kanton Sarajevo
Ministarstvo stambenih poslova
Gosp. Čedomir Lukić, ministar

**Predmet: Mišljenje o Nacrtu zakona o održavanju zajedničkih dijelova
zgrade i upravljanja zgradom - dostavlja se**

Ekonomsko – socijalno vijeće za područje Kantona Sarajevo je u skladu sa Uredbom o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa («Službene novine Kantona Sarajevo» broj: 7/06-Novi prečišćeni tekst i 17/11) razmotrilo Nacrt zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, dostavljen aktom Ministarstva stambenih poslova Kantona Sarajevo broj: 27-02-23113-2/11 od 5.8.2011. godine, i na isti daje mišljenje kako slijedi:

Vijeće je razmotrilo dostavljeni Nacrt zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, te je donošenje ovog propisa ocjenilo kvalitetnim nastojanjem resornog ministarstva da se ova oblast preciznije i sistemski uredi.



Dostaviti:

- naslovu
- a/a

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo stambene politike



Bosnia and Herzegovina
Federation of Bosnia and Herzegovina
CANTON SARAJEVO
Ministry of Housing Politics

Broj: 27/01-02-23127/11
Sarajevo, 04.08.2011.godine

VLADA KANTONA SARAJEVO

PREDMET: Izjašnjenje o razlozima predlaganja nacrtu Zakona o
održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom

U smislu člana 2. Uredbe o izmjenama i dopunama Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 17/11) dajem izjašnjenje o razlozima zbog kojih nacrt Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom nije uvršten u Program rada Skupštine i Vlade Kantona Sarajevo za 2011.godinu.

Imajući u vidu činjenicu da je nacrt Programa rada Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo dostavljen na razmatranje Vladi Kantona Sarajevo dana 15.10.2010.godine, to se u međuvremenu ukazala potreba za donošenjem novog Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

Obzirom da je kroz Izvještaj o radu Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo za 2010.godinu uočen veliki broj predstavki i upita, prije svega fizičkih lica, na koja se neposredno odnosi primjena dosadašnjeg Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 39/07 - Prečišćeni tekst), a koja je u velikoj mjeri po ocjeni ovog Ministarstva rezultirala nejasnom pravnom regulativom u važećem Zakonu, to se pristupilo izradi nacrtu Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, jer se radi o zakonu koji ima javni interes i koji se neposredno primjenjuje na veliki broj fizičkih i pravnih lica u zgradama kolektivnog stanovanja na području Kantona Sarajevo.

OBRADILA:Ljubijankić Višnja, pomoćnik ministra



MINISTAR
Čedomir Lukić, dipl.ing.arh.

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Evidenciji
3. a/a



web: <http://msp.ks.gov.ba>
e-mail: msp@msp.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1



Na osnovu člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01 i 28/04), člana 42. Zakona o prodaji

stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08) i člana 22. stav 2. Zakona o vlasničko pravnim odnosima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj 6/98 i 29/03), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana _____ godine, utvrdila je

(NACRT)

Z A K O N
O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I UPRAVLJANJU ZGRADOM

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.
(Predmet Zakona)

(1) Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (u daljem tekstu: Zakon) uređuju se zajednički dijelovi zgrade, sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, međusobni odnosi etažnih vlasnika, obaveze javnih preduzeća, općina, vlasnika novoizgrađenih zgrada i investitora u održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, nadzor nad primjenom ovog Zakona i kaznene odredbe.

(2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom je javni interes.

Član 2.
(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju slijedeće značenje:

- a) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz (član 3. Zakona o stambenim odnosima „Službeni list SRBiH broj: 14/84, 12/86, 36/89 i „Službene novine Federacije BiH“ broj: 11/98, 38/98, 12/99, 19/99),
- b) etažni vlasnik je lice koje je upisano u evidenciji zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu,
- c) građevinska cjelina je samostalan objekat ili samostalan objekat sa dijelom objekta koji sa njim čini funkcionalnu cjelinu,
- d) javno preduzeće je pravno lice koje je upisano u sudski registar kao privredno društvo i koje obavlja djelatnost od javnog društvenog interesa (energetika, komunikacija, komunalne djelatnosti, upravljanje javnim dobrima i druge djelatnosti od javnog društvenog ineteresa) ili pravno lice definisano kao javno preduzeće posebnim propisom (član 2. Zakona o javnim preduzećima u Federaciji Bosne i Hercegovine „Službene novine F BiH“ broj: 08/05 i 81/08),
- e) kondominijum predstavlja kombinovani oblik individualne i zajedničke svojine nad stanom i pripadajućim idealnim dijelom zajedničke imovine u okviru cjeline koju čine jedan ili više stambenih objekata. Zajedničku imovinu predstavljaju: unutrašnje prostorije (stopenište, podrumi, ostave, vešernice, garaže) i spoljne površine i objekti (dvorište, bazeni, igrališta), kao i zemljište,
- f) konstruktivni elementi zgrade su organizirani skup međusobno povezanih dijelova sposoban da nosi sam sebe i da preuzima djelovanja i prenosi ih na druge objekte ili tlo,

- g) priključak - jesu instalacije i oprema spoljnog razvoda distributivne mreže i objekata, uključujući i zajedničko mjerilo energije/energenta, kojim se unutrašnja instalacija građevine korisnika usluge priključuje na distributivnu mrežu i na kome se energija/energent preuzima/predaje, te na kojem prestaje odgovornost davaoca usluge i prelazi na korisnika usluge,
- h) kvar je svaka promjena projektovanih osobina objekta, dijelova objekta i opreme koja doveđe do umanjenja sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebnih vrijednosti.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 3. (Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

- a) konstruktivni elementi zgrade,
- b) zajedničke prostorije zgrade,
- c) instalacije zgrade,
- d) uređaji u zgradama,
- e) ostali zajednički dijelovi zgrade.

Član 4. (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.

Član 5. (Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

- a) stubišni prostor,
- b) zajednički hodnik i galerija,
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave,
- d) zajednička terasa, lođa i balkon,
- e) potkrovje - tavan,
- f) zajedničko spremište,
- g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,
- h) mašinska prostorija lifta,
- i) prostorija hidrofleksa,
- j) prostorija za čistačicu,
- k) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- l) vjetrobranski prostor.

Član 6. (Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočista u stanu (isključujući istočista i vodomjere koje postavljaju etažni vlasnici za stanove sa pripadajućom instalacijom),
- b) kanalizaciona – vertikalna i horizontalna instalacija u zgradama do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza time i više revizionih okana u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionom oknom prema kolektoru, a izuzetno do priključka na kolektor,
- c) elektroinstalacija jake struje:
 - 1) za objekte gdje je električni priključak sa mjernim uređajem (uređajima) izveden na vanjskoj fasadi – svi vodovi i uređaji od brojila (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču),
 - 2) za višespratne objekte gdje je po etažama smješteno više stambenih ili poslovnih jedinica, a mjerni uređaji su smješteni po etažama – svi vodovi od vanjskog priključka sa glavnim napojnim (usponskim) vodovima do sporednih razvodnih ploča po etažama, isključujući brojila i dalje, odlazni osigurači do sporednih razvodnih ploča etažnih vlasnika (isključujući razvodnu ploču),
- d) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu do zvona u stanu, isključujući zvono,
- e) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu),
- f) gromobranska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija uključujući i uzemljivač,
- g) telefonska instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
- h) elektroinstalacija stubišne, nužne i pomoćne rasvjete,
- i) instalacija centralnog grijanja, vertikalna i horizontalna sa odzračnim ventilima od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno sa ventilom ispred grijnih tijela - za dvocijevne sisteme, odnosno do zaključno sa ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu – za jednocijevne sisteme,
- j) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,
- k) instalacija video nadzora zgrade,
- l) instalacija vatrodojavnih sistema,
- m) instalacija protuprovanlih sistema,
- n) instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci,
- o) ventilacioni i kanali za klimatizaciju,
- p) hidrantska instalacija.

**Član 7.
(Uređaji u zgradama)**

Uređaji u zgradama 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) poštanski sandučić,
- f) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,

- g) prepumpni uređaj,
- h) postrojenje kotlovnice koja je u zajedničkom vlasništvu,
- i) zajednička TV antena,
- j) postrojenje za ventilaciju,
- k) postrojenje za klimatizaciju,
- l) oprema za video nadzor zgrade,
- m) oprema vatrodojavnog sistema,
- n) oprema protuprovalnog sistema,
- o) radijatori u zajedničkom prostoru.

Član 8. (Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova,
- c) krovna i fasadna limarija,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) požarni koridor, ljestve i požarno stepenište,
- j) septička jama,
- k) šaht vodovodne i kanalizacione instalacije,
- l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran,
- m) ograda zajedničke terase, lođe i blakona,
- n) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- o) stepenišna ograda,
- p) platforma za prihvatanje helikoptera, kad je definisana kao zajednički dio zgrade,
- r) bazen koji se nalazi u gabaritima zgrade kada je definisan kao zajednički dio zgrade.

POGLAVLJE III. SREDSTVA ZA ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I UPRAVLJANJE ZGRADOM

Odjeljak A. Izvori finansiranja

Član 9. (Izvori finansiranja)

Izvori finansiranja su :

- a) naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- b) vanredne uplate,
- c) prihodi od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- d) pozajmica,
- e) kredit,
- f) budžet općina,
- g) budžet Kantona,
- h) donacija,
- i) povrat takse za utuživanje etažnih vlasnika.

Član 10.

(Naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom)

(1) Naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (u daljem tekstu: **naknada**) su sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade kod upravitelja.

(2) Naknadu iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici su obavezni uplatiti do kraja mjeseca za tekući mjesec.

(3) Naknadu iz stava (1) ovog člana utvrđuje Vlada Kantona Sarajevo, na prijedlog Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: **Ministarstvo**) u iznosu po 1 m^2 korisne površine u vlasništvu.

(4) Etažni vlasnik dužan je plaćati naknadu i učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže.

Član 11.

(Vanredne uplate)

U slučaju kad su sredstva od naknade nedovoljna za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, etažni vlasnici su dužni prikupiti sredstva za izvođenje tih radova, proporcionalno površini u vlasništvu ili u skladu sa punovažnom odlukom etažnih vlasnika.

Član 12.

(Prihodi od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade)

Prihodi ostvareni izdavanjem u zakup zajedničkih dijelova zgrade su sredstva koja se ostvaruju po osnovu izdavanja na korištenje zajedničkih dijelova zgrade, koja zakupac uplaćuje na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade kod upravitelja.

Član 13.

(Pozajmica)

Etažni vlasnici imaju pravo zbog nedostatka sredstava obezbijedjenih na način iz člana 10., 11. i 12. ovog Zakona obezbijediti ista u vidu pozajmice kod upravitelja ili trećih lica, što definišu posebnim ugovorom.

Član 14.

(Kredit)

Etažni vlasnici imaju pravo obezbijediti kreditna sredstva kod banke o čemu zaključuju ugovor o posredovanju sa upraviteljem.

Član 15.

(Budžet općina)

Općine na području Kantona Sarajevo su dužne u svom budžetu za svaku godinu planirati sredstva za hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade kad oštećenja mogu ugroziti život i imovinu građana.

Član 16.
(Budžet Kantona)

Kanton Sarajevo je dužan u svom budžetu za svaku godinu planirati sredstva za saniranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade (liftovima, krovovima, fasadama i dr.).

Član 17.
(Donacije)

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

Član 18.
(Povrat takse za utuživanje etažnih vlasnika)

Sredstva naplaćena po tužbama za utuženje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade, na ime uplaćene sudske takse, upravitelj je obavezan evidentirati kao izvor sredstava etažnih vlasnika.

Odjeljak B. Način raspolaganja sredstvima

Član 19.
(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva obezbjedena na način iz člana 9. ovog Zakona koriste se za:

- a) tekuće održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- b) naknadu upravitelju,
- c) naknadu predstavniku etažnih vlasnika,
- d) taksu na tužbe za utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade,
- e) naknadu komisiji za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
- f) velike popravke,
- g) hitne intervencije,
- h) hitne popravke,
- i) osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- j) izradu projektne dokumentacije sanacije ili rekonstrukcije zajedničkih dijelova zgrade,
- k) investiciono održavanje.

Član 20.
(Naknada upravitelju)

Upravitelj ima pravo na naknadu u iznosu od najviše 17%, bez PDV-a, cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 10. stav (3) ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja

zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade kod upravitelja.

Član 21.
(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

Predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesecnu naknadu u skladu sa međuvlasničkim ugovorom u iznosu od najviše do 12,5%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 10. stav (3) ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade kod upravitelja.

POGLAVLJE IV. ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Odjeljak A. Cilj održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Član 22.
(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je skup aktivnosti kojim se u javnom interesu građana održavaju projektovane osobine objekta, dijelova objekta i opreme u smislu sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebe vrijednosti na nivou važećih normativa i standarda.

(2) Cilj održavanja je spriječavanje i otklanjanje kvarova na zajedničkim dijelovima zgrade, a izvršava se uz primjenu kriterija utvrđenih Instrukcijom o sprečavanju i otklanjanju kvarova:

- a) da se utroši što manje materijala i rada,
- b) da se spriječi što više kvarova i šteta koje mogu nastati,
- c) da radovi održavanja traju što kraće.

Član 23.
(Obaveza održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su obavezni u potpunosti održavati zajedničke dijelove zgrade. Iz ove obaveze proističe odgovornost za posljedice neodržavanja.

Odjeljak B. Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Član 24.
(Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su:

- a) tekuće održavanje,
- b) velika popravka,
- c) hitna intervencija,
- d) hitna popravka,
- e) intervencija poslije prirodne nepogode,
- f) investiciono održavanje.

Član 25. (Tekuće održavanje)

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

(2) Tekuće održavanje obuhvata aktivnosti na:

- a) elektroinstalaciji,
- b) vodovodnoj instalaciji,
- c) kanalizaciji,
- d) hidroforu,
- e) prepumpnom uređaju,
- f) krovu,
- g) instalaciji centralnog grijanja,
- h) liftu,
- i) limariji,
- j) dimnjaku,
- k) rasvjeti zajedničkih prostorija,
- l) fasadi,
- m) stolariji,
- n) bravariji,
- o) telefonskoj instalaciji,
- p) zvonu i pripadajućoj instalaciji,
- r) internom govornom uređaju i njegovoj instalaciji,
- s) uređaju prililne ventilacije,
- t) antenskoj i kablovskoj instalaciji,
- u) poštanskom sandučiću,
- v) servisiranje protivpožarne instalacije i opreme,
- z) pregled, ispitivanje i popravak gromobranske instalacije,
- aa) ispitivanje sigurnosti gasne instalacije u stanu od mjerno-regulacionog seta do potrošača i sistema za opskrbu zrakom,
- bb) čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija,
- cc) održavanje čistoće oko zgrade na površini koja nije javna,
- dd) moleraj zajedničkih prostorija,
- ee) deratizacija u skladu sa programom Kantona Sarajevo, dezinfekcija po potrebi i dezinsekcija po potrebi,
- ff) nabavka sitnog potrošnog materijala (sijalice, sredstva za čišćenje prostora),
- gg) nabavka alata za čišćenje i održavanje (lopate, metle, sjekači leda i sl.).

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

Odjeljak B. Velika popravka

Član 26.

(Velika popravka)

(1) Velika popravka na zgradi je aktivnost održavanja većeg obima kojom se vrši sanacija zajedničkih dijelova zgrade iz člana 3. ovog Zakona.

(2) Velika popravka je:

- a) popravka nosive konstrukcije zgrade,**
- b) popravka kod zanatskih radova,**
- c) popravka i zamjena instalacija i uredaja.**

Član 27.

(Kriterij za ocjenu velike popravke)

Velika popravka iz člana 26. ovog Zakona je popravka za koju je potrebno izdvojiti novčana sredstva, u iznosu višem od utvrđene naknade iz člana 10. stav (1) ovog Zakona, koja su etažni vlasnici dužni uplatiti u toku jedne godine.

Odjeljak C. Hitna intervencija

Član 28.

(Hitna intervencija)

(1) Hitna intervencija je aktivnost kojom se otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta u dometu opasnosti kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine ili su ugroženi elementarni životni uslovi u zgradama (snabdjevanje vodom, gasom, električnom energijom i grijanjem).

(2) Hitna intervencija podrazumijeva otklanjanje uzroka opasnosti u najkraćem mogućem roku.

(3) Radovi hitne intervencije se izvršavaju bez odlaganja.

Član 29.

(Radovi hitne intervencije)

Radovi hitne intervencije obuhvataju popravku, zamjenu dijelova ili poduzimanje radnje koja rezultira smanjenjem posljedice kvara i to:

- a) na liftu i oslobođanje lica iz zaglavljenog lifta,**
- b) na plinskoj instalaciji,**
- c) na fasadi ili krovu kada je potrebno skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine i stavljanje upozorenja opasnosti (ili obezbeđivanjem zone opasnosti),**
- d) na dijelu oštećenog krovnog pokrivača u cilju zaštite od prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina,**
- e) u zajedničkim prostorima zgrade kada se utvrdi da viseći dijelovi predstavljaju neposrednu opasnost,**
- f) kanalizacione ili vodovodne cijevi ili njenih dijelova u zgradama ili stanu,**
- g) hidrofora i njegovih dijelova kada zgrada ostane bez vode,**
- h) pročepljenje kanalizacione mreže u zgradama ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekciju prostorija u zgradama ili stanu,**
- i) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradama,**
- j) utvrđivanje i otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade,**

- k) utvrđivanje i otklanjanje uzroka povišenog napona dodira ($>65V$) na uređajima i instalaciji u zgradi i stanu,
- l) grijnih tijela i dijelova toplovodne instalacije,
- m) koji mogu dovesti do požara,
- n) oštećenja i začepljenja instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaka,
- o) skidanje ledenica ili obezbjeđenje zone opasnosti,
- p) uklanjanje snijega sa krova u slučaju kada prijeti opasnost od oštećenja krova pod težinom ili ugrožava bezbjednost ljudi.

Član 30.
(Prioritet izvršenja hitne intervencije)

(1) U slučaju potrebe za vršenje hitne intervencije, a koje se poštujući redoslijed naveden u članu 29. ovog Zakona, ne mogu izvršiti odmah, prioritet se određuje na osnovu slijedećih kriterija:

- a) kvar koji predstavlja najveću opasnost po život i zdravlje ljudi,
- b) kvar koji će izazvati najveći trošak,
- c) kvar kojim se ugrožava veći broj etažnih vlasnika.

(2) Upravitelj je obavezan primjeniti kriterij iz stava (1) ovog člana.

Odjeljak D. Hitna popravka

Član 31.
(Hitna popravka)

Hitna popravka je aktivnost, kojom se trajno uklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta kao i neposredene opasnosti za oštećenje imovine ili su ugroženi elementarni životni uslovi u zgradi (snabdijevanje vodom, gasom, električnom energijom, grijanjem).

Član 32.
(Obim hitne popravke)

Hitna popravka obuhvata sve kvarove koji nisu konačno riješeni prethodnom hitnom intervencijom.

Odjeljak E. Intervencija poslije prirodne nepogode

Član 33.
(Intervencija poslije prirodne nepogode)

Intervencija poslije prirodne nepogode se obavlja u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade.

Član 34.
(Obim intervencije poslije prirodne nepogode)

(1) Intervencija poslije prirodne nepogode je:

- a) uklanjanje kvara i nedostatka koji može dovesti do požara,
- b) skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,

- c) popravka ili zamjena dijelova krovnog pokrivača, radi zaštite od prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina,
- d) pročepljenje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcija prostorija u zgradi ili stanu,
- e) otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade od vanjskog priključka do mjernog uređaja, uključujući vertikale u višespratnoj zgradi i od mjerog uređaja do razvodne table u stanu (isključujući razvodnu tablu), odnosno sijaličnog mjesta u zajedničkim prostorijama,
- f) popravka ili zamjena cijevne mreže, grijnih tijela i dijelova toplovodne instalacije, koja je zbog prskanja dijelova mreže, grijnog tijela i toplovodnog sistema dovela do izlijevanja ili plavljenja,
- g) popravak dijelova plinskog sistema,
- h) popravka ili zamjena vodovodne i kanalizacione cijevi u zgradi ili stanu u slučaju prskanja njenih dijelova,
- i) popravka ili zamjena hidrofora i njegovih dijelova kada zgrada ostane bez vode,
- j) utvrđivanje i otklanjanje uzroka povišenog napona dodira ($>65V$) na uređajima i instalacijama u zgradi i stanu.

(2) Kanton i općine donose odluku o obimu intervencije koju će finasirati.

Odjeljak F. Investiciono održavanje

Član 35.
(Investiciono održavanje)

Investiciono održavanje obuhvata aktivnost koja ima za cilj unapređenje projektovanih osobina zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZGRADOM

Odjeljak A. Upravitelj

Član 36.
(Upravitelj)

(1) Upravitelj je privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti održavanja objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova i upravljanje nekretninama, kome je Ministarstvo rješenjem odobrilo obavljanje poslova upravitelja.

(2) Upravitelj vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u skladu sa ovim Zakonom i podzakonskim aktima.

(3) Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom garantuju i odgovaraju za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

Član 37.
(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

(1) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade može biti redovno i prinudno.

(2) Redovno upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade obavlja upravitelj izabran na način propisan u članu 42. ovog Zakona.

(3) Prinudno upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade obavlja upravitelj izabran na način propisan u članu 43. ovog Zakona.

Član 38.
(Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Ministar stambene politike Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: ministar) donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja.

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

- a) uvjeti koje mora ispunjavati privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja,
- b) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- c) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja,
- d) postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- e) postupak produženja ranije donesenog rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- f) postupak donošenja rješenja za prinudno upravljanje,
- g) postupak dodjeljivanja zgrade na prinudno upravljanje.

Član 39.
(Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Rješenje za obavljanja poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz člana 38. ovog Zakona, donosi ministar.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period od dvije 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.

Član 40.
(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja se ukida:

- a) kada upravitelj prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja,
- b) kada upravitelj ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništenja imovine,
- c) kada upravitelj u toku dvanaest mjeseci ne postupi po tri nalogu Ministarstva,
- d) kada je protiv upravitelja pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
- e) kada je upravitelju izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upravitelja,
- f) kada je upravitelju istekao period važenja rješenja kojim mu je odobreno obavljanje poslova upravitelja,
- g) kad je odgovorno lice upravitelja pravomoćno osuđeno za krivično djelo ili privredni prijestup koji se odnosi na povredu odredaba ovog Zakona.

(2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravitelja donosi ministar.

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

(4) Privredno društvo kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravitelja može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, po isteku roka od dvije godine od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

Član 41.
(Obaveza izbora upravitelja)

(1) U zgradama koja ima dva i više etažnih vlasnika, etažni vlasnici obavezno biraju upravitelja u skladu sa odredbama ovog Zakona.

(2) Etažni vlasnici novoizgrađene zgrade obavezni su organizirati prvi skup etažnih vlasnika na kojem će izabrati upravitelja najkasnije u roku od jednog mjeseca od dana ulaska u posjed stana.

(3) Vlasnik odnosno investitor novoizgrađene zgrade u kojoj stanovi nisu prešli u etažno vlasništvo pojedinih korisnika stanova, može obavezu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom definisati ugovorom sa korisnikom stana u skladu sa odredbama ovog Zakona, a ukoliko to ne reguliše ugovorom obaveza održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom u skladu sa odredbama ovog Zakona je vlasnika odnosno investitora.

Član 42.
(Upravljanje zgradom koja se nalazi u sastavu kondominijuma)

(1) Vlasnik novoizgrađene zgrade u sastavu kondominijuma dužan je u roku od tri mjeseca od dobijanja upotrebe dozvole organizovati održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom na jedan od slijedećih načina:

- a) izborom upravitelja,
- b) samostalno pod uslovom da obuhvata sve aktivnosti propisane u članu 24. do 35. ovog Zakona.

(2) Ukoliko ne ispoštuje rok iz stava (1) ovog člana, vlasnik novoizgrađene zgrade u sastavu kondominijuma dužan je u narednih trideset dana obavijestiti Ministarstvo, dostaviti evidenciju svih etažnih vlasnika nakon čega ministar donosi rješenje o prinudnom upravljanju.

(3) Evidencija iz stava (2) ovog člana treba da sadrži: identifikaciju stana, naziv ili ime i prezime vlasnika, korisnu površinu stana, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

Odjeljak B. Izbor upravitelja za redovno i prinudno upravljanje

Član 43.
(Izbor upravitelja za redovno upravljanje)

(1) Etažni vlasnici su obavezni na skupu etažnih vlasnika izvršiti izbor upravitelja.

(2) O izboru upravitelja obavezno se sačinjava zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na način propisan Uputstvom o izradi obrasca „Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika“, koje donosi ministar.

(3) Uputstvom iz stava (2) ovog člana se propisuje obrazac „Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika“, obavezni podaci koje sadrži zapisnik sa skupa etažnih vlasnika i način potpisivanja zapisnika.

Član 44.
(Određivanje upravitelja za prinudno upravljanje)

(1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja na način iz člana 43. ovog Zakona, Ministarstvo rješenjem određuje upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi za period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovim Zakonom, a najduže na period od dvije godine.

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

Odjeljak C. Način preuzimanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom

Član 45.

(Način preuzimanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom)

Upravitelj preuzima održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom:

- a) kada etažni vlasnici prvi put vrše izbor upravitelja,
- b) kada su etažni vlasnici odlučili da promijene upravitelja,
- c) kada Ministarstvo odredi upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

Član 46.

(Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kada se vrši izbor upravitelja prvi put)

Uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kada se vrši izbor upravitelja prvi put su slijedeći:

- a) da je sačinjen zapisnik sa skupa etažnih vlasnika na kom je izabran upravitelj i izabran predstavnik etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor,
- b) da je predstavnik etažnih vlasnika dostavio izabranom upravitelju i Ministarstvu zapisnik iz tačke a) ovog stava ,
- c) da je upravitelj sačinio evidenciju etažnih vlasnika,
- d) da je Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačinila zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,
- e) da je upravitelj potpisao zajednički ugovor iz člana 50. ovog Zakona sa predstavnikom etažnih vlasnika,
- f) da je predstavnik etažnih vlasnika potpisao izjavu da je upoznat sa cjenovnikom radova upravitelja.

Član 47.

(Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kod promjene upravitelja)

(1) Uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kod promjene upravitelja su slijedeći:

- a) da je sačinjen zapisnik sa skupa etažnih vlasnika na kojem je izabran upravitelj i izabran predstavnik etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor sa upraviteljem iz člana 50.ovog Zakona,
- b) da je predstavnik etažnih vlasnika zapisnik sa skupa etažnih vlasnika dostavio ranijem upravitelju, novoizabranom upravitelju i Ministarstvu,
- c) da je novoizabrani upravitelj sačinio evidenciju etažnih vlasnika,

- d) da su Komisije za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade ranijeg upravitelja i novoizabranog upravitelja sačinile zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,
- e) da je ranije izabrani upravitelj sa predstavnikom etažnih vlasnika potpisao zapisnik o finansijskom stanju sredstava zgrade.

(2) Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kod promjene upravitelja se vrši sa prvim danom u mjesecu.

(3) Ranije izabrani upravitelj je dužan finansijska sredstva utvrđena zapisnikom iz stava (1) tačka e) ovog člana prebaciti na račun novoizabranog upravitelja najkasnije u roku od trideset dana od dana kada je novoizabrani upravitelj preuzeo održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

Član 48.

(Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom na prinudno upravljanje)

Uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom na prinudno upravljanje su slijedeći:

- a) da je Ministarstvo donijelo rješenje iz člana 44. ovog Zakona,
- b) da je upravitelj sačinio evidenciju etažnih vlasnika,
- c) da je Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačinila zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade.

Član 49.

(Odluka o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom)

(1) Kada su ispunjeni uvjeti iz člana 46., 47. i 48. ovog Zakona upravitelj u roku od 30 dana donosi odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

(2) Odluka iz stava (1) ovog člana sačinjava se u tri primjerka od kojih se jedan dostavlja Ministarstvu, jedan predstavniku etažnih vlasnika, a jedan se odlaže u dosije zgrade kod upravitelja.

(3) Odluka iz stava (1) ovog člana sadrži: pravni osnov, dispozitiv odluke, datum preuzimanja zgrade na upravljanje, obrazloženje odluke u kome se navode svi dokumenti koji dokazuju da su ispunjeni uvjeti za preuzimanje.

(4) Na osnovu odluke iz stava (1) ovog člana Ministarstvo će u svoju evidenciju uvesti podatke o upravitelju za zgradu.

Odjeljak D. Zajednički ugovor

Član 50.

(Potpisivanje zajedničkog ugovora)

(1) Zajedničkim ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika, o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

(2) Zajednički ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.

(3) Ministar propisuje posebnim Uputstvom osnovne elemente zajedničkog ugovora iz stava (1) ovog člana.

(4) Upravitelj i predstavnik etažnih vlasnika su dužni postojće zaključene zajedničke ugovore uskladiti sa Uputstvom iz stava (3) ovog člana u roku od 90 dana od dana donošenja Uputstva.

Član 51.
(Raskidanje zajedničkog ugovora)

(1) Etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika, donose odluku o raskidanju zajedničkog ugovora.

(2) Upravitelj je dužan obavijestiti Ministarstvo o raskidanju zajedničkog ugovora u roku od 30 dana od dana raskidanja ugovora.

Odjeljak E. Obaveze upravitelja

Član 52.
(Obaveze upravitelja)

(1) Obaveze upravitelja su slijedeće:

- a) da vodi evidenciju stanova, poslovnih prostora i garaža,
- b) da vodi evidenciju etažnih vlasnika,
- c) da vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- d) da vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- e) da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa članom 13. i 14. ovog Zakona,
- f) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
- g) da vrši naplatu naknade iz člana 10. ovog Zakona,
- h) da vodi odvojenu knjigovodstvenu evidenciju i operativno finansijsko poslovanje u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom za svaku zgradu,
- i) da izradi prijedlog godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu najkasnije do 1. decembra tekuće godine,
- j) da dostavi prijedlog godišnjeg plana iz tačke i) ovog stava predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do 10. decembra tekuće godine,
- k) da izradi godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade najkasnije do 31. januara naredne godine,
- l) da dostavi godišnji izvještaj iz tačke k) ovog člana predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do 10. februara naredne godine,
- m) da realizuje godišnji plan održavanja,
- n) da pruži sve informacije predstavniku etažnih vlasnika i Ministarstvu koje se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- o) da primjeni instrukciju o načinu otklanjanja kvara,
- p) da ispostavi račun za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika,
- r) da u slučaju kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavi najmanje tri ponude,
- s) da učestvuje u rješavanju problema vezanih za održavanje zajedničkih dijelova zgrade na inicijativu Ministarstva,
- t) da dostavi Ministarstvu Godišnji izvještaj o radu upravitelja na obrascu koji propisuje posebnim Uputstvom ministar,
- u) da daje saglasnost javnom preduzeću ili drugom privrednom društvu za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade,
- v) da daje mišljenje prije izdavanja gradevinske dozvole, za sve radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade,
- z) da izradi predmjer i predračun radova za investiciono održavanje i velike opravke zgrade,

- aa) da vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom,
- bb) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke aa) ovog stava,
- cc) da do 20. septembra tekuće godine, davaocu usluge topotne energije, dostavi pisanu izjavu o ispravnosti i pogonskoj spremnosti svih unutrašnjih instalacija grijanja.

(2) Sve obaveze upravitelja navedene u stavu (1) ovog člana se finansiraju iz naknade propisane u članu 9. ovog Zakona, a obaveza iz tačke aa) se finansira iz naknade upravitelju utvrđene članom 20. ovog Zakona, izuzev troškova sudske takse koji se finansiraju iz naknade propisane u članu 9. ovog Zakona.

(3) Ukoliko prilikom održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom upravitelj, odnosno podizvođač koga je angažovao upravitelj pričini štetu na stanu etažnog vlasnika, dužan je istu otkloniti. Ukoliko ne otkloni štetu etžani vlasnik može podnijeti tužbu za naknadu štete pred nadležnim sudom.

Član 53.

(Obaveze upravitelja kod prinudnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom)

(1) Upravitelj koji vrši prinudno upravljanje zajedničkih dijelova zgrade ima sve obaveze propisane u članu 52. stav (1) ovog Zakona osim obaveze iz tačke p) i r).

(2) Prijedlog godišnjeg plana iz člana 52. stav (1) tačka j) upravitelj je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu do 31. januara naredne godine.

(3) Godišnji izvještaj iz člana 52. stav (1) tačka l) upravitelj je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu do 15. februara naredne godine.

(4) Uz dokumente iz stava (2) i (3) ovog člana upravitelj je dužan postaviti obavještenje u kom roku i na koji način etažni vlasnici daju primjedbe, sugestije i prijedloge.

(5) Radni nalog upravitelju za izvršene radove potpisuje jedan od etažnih vlasnika.

(6) Ako niko od etažnih vlasnika ne potpiše radni nalog iz stava (5) ovog člana upravitelj je dužan sačiniti pisanu zabilješku.

(7) Na osnovu radnog naloga iz stava (5) ovog člana i zabilješke iz stava (6) ovog člana upravitelj vrši naplatu sredstva evidentiranih za zgradu.

Član 54.

(Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade)

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

(2) Stalne članove Komisije čine po jedan diplomirani inženjer građevinske ili arhitektonske struke, elektro struke i mašinske struke, sa položenim stručnim ispitom.

(3) Upravitelj je obavezan podnijeti zahtjev Ministarstvu za dobijanje saglasnosti za lica koja želi imenovati za stalne članove Komisije i uz zahtjev dostavlja dokumentaciju koja dokazuje da ta lica ispunjavaju uvjete propisane u stavu (2) ovog člana.

(4) Ministarstvo po zahtjevu upravitelja iz stava (3) ovog člana daje pisanu saglasnost.

Član 55.

(Zadatak Komisije)

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

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

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

Član 56.

(Prijedlog godišnjeg plana za održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

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

Član 57.

(Godišnji izvještaji o održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

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

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

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

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

Član 58.

(Instrukcija o načinu prijave i otklanjanja kvara)

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

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

Član 59.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade preko podizvođača)

Kad upravitelj za određene rade održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača, račun upravitelja prema etažnim vlasnicima mora glasiti na isti iznos kao račun podizvođača prema upravitelju.

Član 60.

(Saglasnost za rade koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade)

(1) Kad etažni vlasnik, javno preduzeće, privredno društvo ili fizičko lice ima najmeru u stambenoj zgradi samostalno vršiti rade koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade dužan je, u pisanoj formi, podnijeti zahtjev predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju za davanje saglasnosti od strane etažnih vlasnika.

(2) Po dobijanju zahtjeva za saglasnost iz stava (1) ovog člana upravitelj je dužan da razmotri dostavljenu dokumentaciju, da utvrdi da li traženi rade utiču na sigurnost, pouzdanost, upotrebljivost i radni vijek zajedničkih dijelova zgrade i na osnovu toga daje mišljenje predstavniku etažnih vlasnika.

(3) Saglasnost etažnih vlasnika za izvođenje traženih rade je data ukoliko je daju etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od dvije trećine korisne površine zgrade.

Član 61.
(Posebna obaveza upravitelja)

(1) Ukoliko su evidentirana sredstva zgrade na računu upravitelja nedovoljna, a upravitelj utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, upravitelj je obavezan upozoriti etažne vlasnike.

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

Član 62.
(Obaveza obavještenja etažnih vlasnika)

(1) Upravitelj je dužan 24 sata ranije obavijestiti etažne vlasnike, osim u hitnim slučajevima, o vršenju radova koji dovode do prekida u snabdjevanju nekom od komunalnih usluga.

(2) Obavještenje iz stava (1) ovog člana se postavlja na oglasnu tablu, neko drugo vidno mjesto u zgradici, ili putem sredstava javnog informisanja.

POGLAVLJE VI. MEĐUSOBNI ODNOŠI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 63.
(Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

(1) Prava, obaveze i međusobni odnosi etažnih vlasnika regulišu se međuvlasničkim ugovorom.

(2) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika ili etažni vlasnici čija površina stanova, poslovnih prostora, garaža i drugih posebnih dijelova čini više od jedne trećine korisne površine zgrade ili upravitelj.

(3) Sa skupa etažnih vlasnika se obavezno vodi zapisnik.

Član 64.
(Odlučivanje etažnih vlasnika)

(1) U skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o:

- a) izboru privrednog društva koje će obavljati poslove održavanja i upravljanja zajedničkih dijelova zgrade,
- b) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
- c) ovlaštenju predstavnika etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor sa upraviteljem,
- d) formiranju kućnog savjeta i određivanju njegovog djelokruga rada i njegovih ovlasti,
- e) godišnjem planu održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- f) godišnjem planu velikih popravki,
- g) planu prihoda i rashoda zgrade,
- h) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
- i) pitanjima koje predloži kućni savjet, predstavnik etažnih vlasnika ili grupa etažnih vlasnika koja u svom vlasništvu ima najmanje jednu trećinu korisne površine zgrade,
- j) izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- k) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
- l) otvaranju posebnog podračuna za zgradu.

(2) Odluka sa skupa etažnih vlasnika za pitanja iz stava (1) tačka a) do tačka i) ovog člana, je punovažna ako se za odluku izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade, a za pitanja iz stava (1) tačka j) do tačka l) ako se za odluku izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 66,4% ukupne korisne površine zgrade i obavezujuća je za sve etažne vlasnike u zgradama.

(3) Skup etažnih vlasnika se održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje u periodu januar-mart i na njemu se vrši usvajanje godišnjeg izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(4) Ako etažni vlasnici ne održe skup etažnih vlasnika u roku iz stava (3) ovog člana smatra se da je godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i godišnji plan tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, koji je dostavio upravitelj, usvojen.

(5) Etažni vlasnik je dužan predložiti predstavniku etažnih vlasnika, svu dokumentaciju koja je potrebna za primjenu odredaba ovog Zakona.

(6) Etažni vlasnik, može prava i obaveze po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, prenijeti na punomoćnika ili korisnika stana, poslovnog prostora i garaže, putem ugovora.

Član 65.

(Odlučivanje etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa)

(1) Ukoliko se ne može sazvati skup etažnih vlasnika sa potrebnom većinom za odlučivanje iz člana 64. ovog Zakona, predstavnik etažnih vlasnika će za donošenje odluke pribaviti saglasnost etažnih vlasnika putem prikupljanja potpisa na zapisnik koji je sačinjen u skladu sa Uputstvom iz člana 43. stav (2) ovog Zakona.

(2) U zapisnik iz stava (1) ovog člana se upisuje tekst odluke prije potpisivanja etažnog vlasnika, na kraju zapisnika se konstataže da je odluka donesena prikupljanjem potpisa etažnih vlasnika, a zapisnik potpisuje predstavnik etažnih vlasnika.

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

(4) Odluku donesenu na način iz stava (1) ovog člana predstavnik etažnih vlasnika je obvezan postaviti na oglasnu tablu ili neko drugo vidno mjesto u zgradama.

Član 66.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko ili pravno lice koje ispunjava uslove propisane Pravilnikom iz člana 67. ovog Zakona, koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine.

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

(3) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika, u roku propisanim Pravilnikom iz člana 67. ovog Zakona, Ministarstvo donosi rješenje o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika.

(4) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za predstavnika etažnih vlasnika.

(5) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:

- a) da kontroliše stanje na računu zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
- b) da prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravitelja,
- c) dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa podzakonskim aktima,

- d) daje saglasnost na radne naloge upravitelja i kontroliše njihovo izvršenje,
- e) podnosi izvještaj o svom radu skupu etažnih vlasnika na kraju svakog mjeseca,
- f) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- g) vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ukoliko je sklopljen ugovor sa komunalnim preduzećem,
- h) saziva skup etažnih vlasnika,
- i) zaključuje ugovor ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke na skupu etažnih vlasnika,
- j) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- k) dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
- l) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana predlaže skupu etažnih vlasnika imenovanje svog zamjenika,
- m) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.

Član 67.

(Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Ministar donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika.
- (2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana propisuju se:
 - a) uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice za obavljanje poslova predstavnika etažnih vlasnika,
 - b) uvjeti koje mora ispunjavati pravno lice za obavljanje poslova predstavnika etažnih vlasnika,
 - c) postupak i rok za provjeru znanja putem testiranja izabralih predstavnika etažnih vlasnika,
 - d) procedura raspisivanja javnog poziva za Listu kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika,
 - e) način određivanja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

Član 68.

(Obaveze etažnog vlasnika)

(1) Etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, ošteće ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove zgrade.

(2) Etažni vlasnik je obvezan dozvoliti ulazak u stan i zajedničke dijelove zgrade upravitelju i predstavniku javnih preduzeća u cilju otklanjanja kvara na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj nadležnosti.

(3) Saglasnost za ulazak predstavnika javnih preduzeća u slučaju iz stava (2) ovog člana daje upravitelj.

(4) Etažni vlasnik ima pravo vršiti popravke i izmjene elemenata u svome stanu, poslovnom prostoru, garaži ili nekom drugom posebnom dijelu na način da ne ošteće ili umanjuje vrijednost zajedničkih dijelova zgrade.

(5) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima zgrade, obvezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

Član 69.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

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

(2) Osiguranje zajedničkih dijelova zgrada obuhvata sve štete na zajedničkim dijelovima zgrade bez obzira na uzroke nastalih šteta i sastoji se od: osiguranja od osnovnih opasnosti (osiguranje od požara, udara groma, eksplozije), osiguranje od dopunskih opasnosti (osiguranje od poplave, bujice, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacionih cijevi i instalacija centralnog grijanja), osiguranja od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim licima i njihovim stvarima (uključujući i pad snijega, ledenica i dijelova zgrade).

Član 70.

(Sredstva za vanredno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju najmanje dvije trećine korisne površine zgrade, donose posebnu odluku o obezbjeđenju sredstava za vanredno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, osim hitne intervencije.

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

Član 71.

(Obaveze javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

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

Član 72.

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

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

- a) održavanje instalacije kablovske televizije,
- b) održavanje bazena, sauna, trim kabineta i sličnih prostora u zgradi i pripadajuće instalacije i opreme,
- c) održavanje heliodroma koji je lociran na dijelu zgrade, sa pripadajućom instalacijom i opremom.

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

Član 73.

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

(1) Javna preduzeća imaju pravo da vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade i instalacijama u zgradi radi ubrzanja postupka naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, a iste ne plaćaju.

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

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

Član 74.
(Prava i obaveze Grada Sarajeva)

(1) Nadležni organ Grada Sarajeva, odnosno općine van Grada Sarajeva, donosi Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama.

(2) Odlukom iz stava (1) ovog člana se propisuju pravila korištenja stana, poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade, te zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade, prava, obaveze i način formiranja kućnog savjeta i druga pitanja vezana za kućni red u stambenim zgradama.

Član 75.
(Obaveze općine)

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

(2) Općina je dužna upravitelju dostaviti zapisnik o tehničkom prijemu svih radova koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade u roku od 15 dana od dana izvršenog tehničkog prijema.

(3) Za obavljanje radova na otklanjanju kvara koji je nastao u stanu, poslovnom prostoru i garaži, te prouzrokuju štetu drugom etažnom vlasniku, a etažni vlasnik se protivi ulasku upravitelja, rješenje za ulazak donosi po hitnom postupku nadležna općinska služba za stambena pitanja po prijavi od strane upravitelja ili etažnog vlasnika oštećenog stana, poslovnog prostora i garaže ili predstavnika etažnih vlasnika.

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

Član 76.
(Obaveza vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je izabrati upravitelja u roku od tri mjeseca od dana dobijanja upotrebne dozvole ili od dana uvođenja korisnika u posjed stana.

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

Član 77.
(Obaveza investitora nadzidanog objekta)

(1) Investitor nadzidanog objekta, obavezan je pitanje obezbjeđenja sredstava naknade za održavanje po osnovu korisne površine u izgradnji, regulisati prilikom dobijanja odobrenja za građenje sa etažnim vlasnicima osnovnog objekta i ova obaveza traje do prenosa na etažne vlasnike nadzidanih stanova.

Član 78.
(Prava i obaveza korisnika stana nadzidanog objekta koji nije dobio upotrebnu dozvolu)

Korisnik nadzidanog stana za koji je izdata gradevinska dozvola, a za koji nije izdata upotrebna dozvola, od ulaska u posjed stana, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 79.

(Prava i obaveze nosioca stanarskog prava, lica koje stan koriste po osnovu rješenja nadležnog organa ili po drugom osnovu)

Nosilac stanarskog prava, lice koje stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa i lice koje stan koristi po drugom osnovu, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 80.

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

(1) Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za korisnike stanova namjenjenih za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje upravitelju Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo.

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

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG ZAKONA

Član 81.

(Upravni nadzor)

Upravni nadzor nad primjenom ovog Zakona i drugih propisa iz oblasti održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, kao i zakonitog postupanja upravitelja, prinudnog upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika u daljem tekstu: (subjekt nadzora), vrši Ministarstvo.

Član 82.

(Prava i dužnosti u vršenju upravnog nadzora)

U vršenju upravnog nadzora Ministarstvo ima slijedeća prava i dužnosti:

- a) da provodi inspekcijski nadzor,
- b) da daje stručna uputstva i objašnjenja za primjenu ovog Zakona i drugih propisa koji se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- c) da prati zakonitost rada subjekta nadzora,
- d) da pismeno upozori i naloži mjere za otklanjanje nezakonitog rada subjektu nadzora,
- e) da od upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika, etažnih vlasnika i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim Zakonom traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje upravnog nadzora,
- f) da rješava po žalbi protiv upravnog akta općinske službe nadležne za stambene poslove donesenog na osnovu člana 75. stav (3) ovog Zakona,
- g) da vodi evidenciju osnovnih podataka o zgradama,
- h) da preduzima i druge mjere i vrši druge pravne radnje u cilju provođenja upravnog nadzora.

Član 83.

(Inspekcijski nadzor)

(1) Inspeksijski nadzor, prema ovom Zakonu nad subjektom nadzora vrši inspektor u stambenoj oblasti (u daljem tekstu: inspektor).

(2) Inspektor je državni službenik i za njegovo konačno postavljenje je potrebno da ispunjava uslove propisane Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji Ministarstva.

(3) Inspektor svoj identitet, službeno zvanje i ovlaštenje dokazuje službenom iskaznicom koju izdaje ministar.

(4) Inspeksijskim nadzorom osigurava se zakonitost i zaštita javnog i privatnog interesa kao i preventivno djelovanje u izvršavanju ovim Zakonom i podzakonskim aktima donesenim na osnovu ovog Zakona utvrđenih obaveza u oblasti održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

Član 84.
(Postupak inspeksijskog nadzora)

Inspeksijski nadzor vrši se preduzimanjem inspeksijskih radnji na utvrđivanju stanja provođenja ovog Zakona i podzakonskih akata donesenih na osnovu ovog Zakona kod subjekta nadzora, koji je u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužan postupati prema tim propisima, određivanjem upravnih mјera radi spriječavanja i otklanjanja nezakonitosti u izvršavanju tih propisa i preduzimanjem drugih upravnih mјera i radnji određenih ovim Zakonom, Zakonom o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine i Zakonom o upravnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine.

Član 85.
(Žalba na rješenje inspektora)

(1) Na rješenje i zaključak inspektora donesen u vršenju inspeksijskog nadzora može se uložiti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka.

(2) O žalbi rješava ministar.

Član 86.
(Prekršajni postupak)

(1) Inspektor je ovlašten za izdavanje prekršajnog naloga u skladu sa odredbama Zakona o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine.

(2) U slučaju kada ne postoje uvjeti za izdavanje prekršajnog naloga inspektor je ovlašten za podnošenje zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka kod nadležnog suda.

POGLAVLJE IX. KAZNENE ODREDBE

Član 87.
(Prekršaj etažnog vlasnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 1.500,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:

- a) ne izvrši izbor upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika u roku od dvije godine od dana donošenja rješenja Ministarstva o određivanju upravitelja koji vrši prinudno upravljanje (član 44. stav (2) ovog Zakona),
- b) započne vršiti radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade bez prethodne saglasnosti etažnih vlasnika (član 60. ovog Zakona),

- c) predstavniku etažnih vlasnika ne predoči dokumentaciju potrebnu za primjenu odredaba ovog Zakona (član 64. stav (5) ovog Zakona),
- d) prisvoji, ošteće ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove zgrade (član 68. stav (1) ovog Zakona),
- e) ne dozvoli ulazak u stan i zajedničke dijelove zgrade upravitelju i predstavniku javnih preduzeća u cilju otklanjanja kvara na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj nadležnosti (član 68. stav (2) ovog Zakona),
- f) vrši popravke i izmjene elemenata u svom stanu, poslovnom prostoru, garaži ili nekom drugom posebnom dijelu i na taj način ošteće ili umanjuje vrijednost zajedničkih dijelova zgrade (član 68. stav (4) ovog Zakona),
- g) na zahtjev Ministarstva ne dostavi traženu dokumentaciju i podatke značajne za vršenje upravnog nadzora (član 82. tačka e),
- h) koji potpiše radni nalog upravitelja bez prethodne pismene saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika (član 66. stav (2) tačka d) ovog Zakona).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.500,00 KM kaznit će se nosilac stanarskog prava, lice koje stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa i lice koje stan koristi po drugom osnovu ako je počinio prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 88.
(Prekršaj upravitelja)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.500,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravitelj ako:

- a) finansijska sredstva ne prebaci na račun novoizabranog upravitelja u roku od 30 dana kada je novoizabrani upravitelj preuzeo održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (član 47. stav (3) ovog Zakona),
- b) u roku od 30 dana ne doneše odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (član 49. stav (1) ovog Zakona),
- c) ne izvršava obaveze propisane članom 52. stav (1) ovog Zakona, a etažni vlasnici su obezbijedili sredstva,
- d) ne izvršava obaveze propisane članom 53. ovog Zakona, a etažni vlasnici su obezbijedili sredstva,
- e) ne formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade na način propisan članom 54. ovog Zakona,
- f) prijedlog godišnjeg plana za održavanje zajedničkih dijelova zgrade ne sačini na način propisan članom 56. ovog Zakona,
- g) godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade ne sačini na način propisan članom 57. ovog Zakona,
- h) ispostavi račun prema etažnim vlasnicima suprotno odredbi člana 59. ovog Zakona,
- i) ne postupi na način propisan članom 60. ovog Zakona,
- j) ne postupi na način propisan članom 61. ovog Zakona,
- k) ne postupi na način propisan članom 62. ovog Zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se odgovorno lice upravitelja za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

Član 89.
(Prekršaj predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 1.500,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika, fizičko lice, ako ne izvršava obaveze propisane u članu 66. stav (5) ovog Zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se predstavnik etažnih vlasnika, pravno lice, za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

Član 90.

(Prekršaj vlasnika novoizgradene zgrade i zgrade koja se nalazi u sastavu kondominijuma)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se za prekršaj:

- a) vlasnik odnosno investitor novoizgrađene zgrade, pravno lice, ako ne postupi u skladu sa obavezom iz člana 41. stav (3) ovog Zakona,
- b) vlasnik novoizgrađene zgrade, pravno lice, ako ne postupi na način propisan u članu 42. ovog Zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 1.500,00 KM kaznit će se vlasnik odnosno investitor novoizgradene zgrade, fizičko lice, za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

POGLAVLJE X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 91.

(Donošenje podzakonskih propisa)

(1) Ministar će u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti:

- a) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja iz člana 38. ovog Zakona,
- b) Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika iz člana 67. ovog Zakona.,
- c) Uputstvo o izradi obrasca „Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika“ iz člana 43. stav (2) ovog Zakona,
- d) Uputstvo o osnovnim elementima zajedničkog ugovora iz člana 50. stav (3) ovog Zakona,
- e) Uputstvo o sadržaju obrasca Godišnjeg izvještaja o radu upravitelja iz člana 52. stav (1) tačka t) ovog Zakona,
- f) Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara iz člana 58. ovog Zakona,

(2) Ministar prostornog uređenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo će u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti:

a) Poseban propis o uvjetima koje treba da ispunjava pravno lice koje vrši ispitivanje sigurnosti dimovodnih instalacija i načinu i obimu ispitivanja.

(3) Do donošenja podzakonskih propisa iz stava (1) ovog člana primjenjivat će se podzakonski propisi koji su bili na snazi do donošenja ovog Zakona.

Član 92.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje da važi Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 39/07- Prečišćeni tekst).

Član 93.
(Ravnopravnost spolova)

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

Član 94.
(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Kantona Sarajevo.“

Broj: _____
Sarajevo, _____ 2011.godine
SARAJEVO

**PREDSJEDAVAJUĆA
SKUPŠTINE KANTONA**

Prof.dr. Mirjana Malić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ovog Zakona sadržan je u odredbama člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj: 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01 i 28/04), kojim je utvrđena zakonodavna funkcija Skupštine Kantona u oblastima koje su u isključivoj nadležnosti Kantona, odredbama člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), kao i odredbama člana 22. stav 2. Zakona o vlasničko pravnim odnosima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 6/98 i 29/03), kojim je utvrđeno da se međusobni odnosi, prava i obaveze etažnih vlasnika zgrade uređuju zakonom.

RAZLOZI DONOŠENJA

Donošenju novog Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom pristupilo se iz razloga što se kroz praktičnu primjenu važećeg Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama - Prečišćeni tekst

(“Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 39/07), zaključilo da postojeća zakonska rješenja nisu na adekvatan način regulisala prije svega prava i obaveze upravitelja, etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika i drugih subjekata na području Kantona Sarajevo na koje se odnose odredbe ovog Zakona, odnosno zbog velikog broja predstavki fizičkih i pravnih lica koje u toku godine zaprimi Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo zbog nejasnoća u primjeni važećeg Zakona.

PRAVNA RJEŠENJA

POGLAVLJE I (član 1. do član 2.)

U ovom poglavlju utvrđen je:

- predmet Zakona - uređivanje zajedničkih dijelova zgrade, sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, međusobni odnosi etažnih vlasnika, obaveze javnih preduzeća, općina, vlasnika novoizgrađenih zgrada i investitora u održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, nadzor nad primjenom ovog Zakona i kaznene odredbe;
- propisano je da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom javni interes;
- date su definicije pojmove korištenih u Zakonu.

POGLAVLJE II (član 3. do član 8.)

U ovom poglavlju regulisani su zajednički dijelovi zgrade, šta čini zajedničke dijelove zgrade, koji su konstruktivni elementi zgrade, šta spada u zajedničke prostore zgrade, koje su instalacije zgrade, šta su uređaji u zgradama, te šta spada u ostale zajedničke dijelove zgrade.

POGLAVLJE III (član 9. do član 21)

U ovom poglavlju regulisani su izvori finansiranja za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom i to:

- naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom koju mjesečno uplaćuju etažni vlasnici na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade kod upravitelja, način utvrđivanja naknade te obaveza etažnih vlasnika da učestvuju u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže;
- vanredne uplate koje su dužni obezbjediti etažni vlasnici u slučaju kada su sredstva od naknade nedovoljna za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade;
- prihodi od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade;
- pozajmica koju etažni vlasnici obezbjeđuju kod upravitelja ili trećih lica što definišu posebnim ugovorom;
- kredit kod banke o čemu se zaključuje ugovor o posredovanju sa upraviteljem;
- obaveza općina na području Kantona Sarajevo da u svom budžetu za svaku godinu planiraju sredstva za hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade;
- obaveza Kantona Sarajevo da u svom budžetu za svaku godinu planira sredstva za saniranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade;
- donacija i način njenog evidentiranja;
- obaveza upravitelja da naplaćena sredstva po tužbama na ime sudske takse evidentira kao izvor sredstava etažnih vlasnika.

POGLAVLJE IV (od član 22. do član 35.)

U ovom poglavlju regulisano je

- održavanje zajedničkih dijelova zgrade čiji je cilj spriječavanje i otklanjanje kvarova na zajedničkim dijelovima zgrade uz primjenu kriterija da se utroši što manje materijala i rada, da se sprijeći što više kvarova i šteta koje mogu nastati i da radovi održavanja traju što kraće, a etažni vlasnici su obavezni u potpunosti održavati zajedničke dijelove zgrade i odgovorni su za posljedice neodržavanja;

- vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade;

- tekuće održavanje koje se obavlja u cilju održavanja osnovnog funkcionalnog stanja zgrade, te aktivnosti koje obuhvataju tekuće održavanje s obavezom da redoslijed aktivnosti tekućeg održavanja određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade;

- velika popravka na zgradu definisana kao aktivnost održavanja većeg obima kojom se vrši sanacija zajedničkih dijelova zgrade i to nosive konstrukcije zgrade, popravka kod zanatskih radova i popravka i zamjena instalacija i uređaja, za koju je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu višem od utvrđene naknade koju su etažni vlasnici dužni uplatiti u toku jedne godine;

- hitna intervencija koja podrazumijeva otklanjanje uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta u dometu opasnosti kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine ili su njome ugroženi elementarni životni uslovi u zgradu, a izvršava se u najkraćem mogućem roku bez odlaganja;

- radovi hitne intervencije uz obavezu da se prioritet radova određuje na osnovu kriterija: kvar koji predstavlja najveću opasnost po život i zdravlje ljudi, kvar koji će izazvati najveći trošak i kvar kojim se ugrožava veći broj etažnih vlasnika;

- hitna popravka koja predstavlja aktivnost na otklanjanju kvarova koji nisu konačno riješeni prethodnom hitnom intervencijom;

- intervencija poslije prirodne nepogode koja se obavlja u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade kao i obim te intervencije;

- investiciono održavanje koje ima za cilj unapređenje projektovanih osobina zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE V (od član 36. do član 62.)

U ovom poglavlju regulisano je:

- upravljanje zgradom definišući pojam upravitelja kao privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti održavanja objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova i upravljanje nekretninama, kome je Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo rješenjem odobrilo obavljanje poslova upravitelja, te obaveza upravitelja i njegovih osnivača da svom svojom imovinom garantuju i odgovaraju za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na transakcijskom računu upravitelja;

- da upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade može biti redovno i prinudno;

- da ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja, te šta se propisuje navedenim Pravilnikom;

- donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja na period od dvije godine;

- slučajevi u kojima se ukida rješenje za obavljanje poslova upravitelja;

- utvrđena obaveza izbora upravitelja u zgradama sa dva i više etažnih vlasnika, obaveza vlasnika novoizgrađene zgrade te obaveza vlasnika odnosno investitora novoizgrađene zgrade u kojoj stanovi nisu prešli u etažno vlasništvo pojedinih korisnika stanova i upravljanje zgradom koja se nalazi u sastavu kondominijuma;

- regulisan je način izbora upravitelja za redovno upravljanje kao i određivanje upravitelja za prinudno upravljanje za period najduže do dvije godine;

- način i uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom kada se vrši izbor upravitelja prvi put, kod promjene upravitelja i kod preuzimanja zgrade na prinudno upravljanje;
- obaveza upravitelja da doneše odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom te sadržaj navedene odluke;
- propisano je da se međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika regulišu zajedničkim ugovorom, način potpisivanja i raskidanja zajedničkog ugovora te utvrđeno da ministar stambene politike Kantona Sarajevo posebnim Uputstvom propisuje osnovne elemente zajedničkog ugovora;
- detaljno su utvrđene obaveze upravitelja i prinudnog upravitelja, te način finansiranja tih obaveza;
- propisana je obaveza upravitelja da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade, sastav i način imenovanja članova Komisije kao i zadatak Komisije;
- sadržaj prijedloga godišnjeg plana za održavanje zajedničkih dijelova zgrade kao i godišnjeg izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrade;
- propisano je da ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara te šta se propisuje navedenom instrukcijom;
- obaveza upravitelja kada za radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača da račun ispostavljen prema etažnim vlasnicima mora glasiti na isti iznos kao račun podizvođača prema upravitelju;
- utvrđena obaveza fizičkih i pravnih lica da su za izvođenje radova koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade, dužni pribaviti saglasnost etažnih vlasnika, način podnošenja zahtjeva za saglasnost i postupak davanja saglasnosti;
- posebna obaveza upravitelja da izvrši upozorenje etažnih vlasnika ukoliko su evidentirana sredstva zgrade na računu upravitelja nedovoljna, a upravitelj je utvrdio da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove;
- obaveza upravitelja da izvrši obavještavanje etažnih vlasnika, 24 sata ranije o vršenju radova koji dovode do prekida u snabdjevanju nekom od komunalnih usluga, osim u hitnim slučajevima.

POGLAVLJE VI (od član 63. do član 70.)

U ovom poglavlju regulisani su:

- međusobni odnosi etažnih vlasnika koji se uređuju međuvlasničkim ugovorom, te pitanja o kojima odlučuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika kao i potrebna većina za donošenje punovažnih odluka za pojedina pitanja. Takođe je regulisan način odlučivanja etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa u slučaju da se ne može sazvati skup etažnih vlasnika;
- utvrđen je način izbora predstavnika etažnih vlasnika na period od četiri godine, određivanje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika za zgradu u kojoj etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika i utvrđene obaveze predstavnika etažnih vlasnika;
- propisano je da ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika te utvrđeno šta se propisuje navedenim Pravilnikom;
- utvrđene su posebne obaveze etažnih vlasnika koje se odnose na način korištenja zajedničkih dijelova zgrade, dozvolu za ulazak u stan u cilju otklanjanja kvara na instalacijama i uređajima kao i pitanje osiguranja zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE VII (od član 71. do član 80.)

U ovom poglavlju utvrđene su obaveze javnih preduzeća, Grada, općina, vlasnika novoizgrađenih zgrada, investitora i drugih lica u održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE VIII (od član 81. do član 86.)

Propisan je nadzor nad primjenom ovog Zakona koji vrši Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo, subjekti nadzora, prava i dužnosti u vršenju upravnog nadzora, inspekcijski nadzor koji vrši inspektor u stambenoj oblasti, postupak inspekcijskog nadzora, ovlaštenje inspektora za izdavanje prekršajnog naloga i podnošenje zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka.

POGLAVLJE IX (od član 87. do član 90.)

Propisani su prekršaji i novčane kazne za etažnog vlasnika, upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika i vlasnika novoizgrađene zgrade i zgrade koje se nalazi u sastavu kondominijuma.

POGLAVLJE X (od član 91. do član 94.)

Propisan je rok za donošenje podzakonskih propisa, prestanak primjene ranijeg Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, ravnopravnost spolova kada su u pitanju odredbe ovog Zakona u odnosu na rod imenice upotrijebljen u Zakonu, kao i stupanje na snagu Zakona.

FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog Zakona nisu potrebna posebna finansijska sredstva.

PRILOZI:

- Izvod iz Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Sl.novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 36/06, 51/07 i 72/08) - član 42;
- Izvod iz Zakona o vlasničko pravnim odnosima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 6/98 i 29/03) -član 22.

U protivnom će pravobranitelj zatražiti tu bom poništenje ugovora u roku od 60 dana od dana dostave ugovora.

Članak 30.

Ugovorne stranke su dužne ovjeriti svoje potpise.

Organ mjerodavan za ovjeru potpisa ovjeriti će potpise stranaka nakon što utvrdi da je ugovor podnesen na potvrdu mjerodavnog pravobranitelju, što se potvrđuje na poledini ugovora.

Članak 31.

Ugovor o prodaji stana uz obročnu otplatu, mora sadržavati izjavu kupca kojom dozvoljava u korist prodavatelja uknjiženo u založno prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamate.

Članak 32.

Hipoteka se stječe uknjiženo u zemljštu knjigu.

Na području na koje se ne vodi zemljšta knjiga hipoteka se stječe upisom u intabulacijsku ili drugu knjigu u koju se upisuje založno pravo na nekretnine.

Kad sud primi prijedlog za uknjiženje, odnosno upis vlasništva na stanu, po službenoj listi nostaćuće uknjiženo, odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos cijene i kamata.

Članak 33.

Danom sklapanja ugovora o kupoprodaji stana nositelj stanarskog prava prestaje stanarsko pravo na stanu koji koristi.

Članak 34.

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

VI - NAČIN RASPODJELE SREDSTAVA

Članak 35.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz članka 13. ovog zakona raspoređuju se u proračun općine.

Članak 36.

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

- 80% upanijsama,
- 20% Federaciji.

Članak 37.

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

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

Ako poduzeće ili druga pravna osoba nema potrebe za kreditiranje pod povoljnijim uvjetima za pribavljanje stanova svojim djelatnicima sredstva iz predhodnog stavka može usmjeriti u razvoj:

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

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz stavka 1. alineja 1. ovog članka poduzeće će koristiti za predviđene namjene do dana odobravanja programa privatizacije od strane mjerodavnice agencije za privatizaciju.

Nakon što je poduzeće odobren program privatizacije, daljnje otplate od prodaje stanova iz stavka 1. alineja 1. ovog članka uplaćuju se u proračun općine i grada na čijem se teritoriju stan nalazi, a koristiti će se za razvoj komunalne infrastrukture.

Članak 38.

Subjekti koji ostvarile sredstva od prodaje stanova sukladno sa čl. 35, 36. i 37. ovog zakona, 30% sredstava usmjeravaju u

Fond za izgradnju stanova za članove porodica šehida i poginulih bojovnika, ratne vojne invalide, demobilizirane bojovnike i proganjane osobe.

Članak 39.

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

VII - POSEBNE ODREDBE

Članak 40.

Pravni status stanova u izgradnji i način njihove privatizacije urediti će se posebnim propisom koji donosi mjerodavno upanijsko tijelo.

Stanom u izgradnji, smatra se u smislu ovog zakona, svaki novozgradjeni stan za koji nije izvršen tehnički pregled i dano pozitivno očitovanje o uporabi stana.

Mjerodavno upanijsko tijelo pri donošenju ovog propisa urediti će u obzir prava investitora (izvoditelja radova), stupanj izgradnje, kao i druge važeće okolnosti za pravedno rješenje.

Članak 41.

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

Članak 42.

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, urediti će se posebnim upanijskim propisima.

VIII - KAZNENE ODREDBE

Članak 43.

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

1. ako ne postupi prema odredbi iz članka 7. ovog zakona,
2. ako cijenu stana utvrdi suprotno odredbama čl. 18. do 25. ovog zakona,
3. ako ne postupi prema odredbi iz članka 29. stavak 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 stavka 1. ovog člana i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Članak 44.

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

Članak 45.

Po puštanju u opticaj KM, novčane kazne predvidene u čl. 43. i 44. ovog zakona mogu se plaćati u DEM ili u protutvrdjenoj valuti koje se koriste u platnom prometu Federacije Bosne i Hercegovine po srednjem tečaju koji objavljuje mjerodavna finansijska institucija, na dan plaćanja.

IX - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 46.

Ugovori o uporabi stana koji su zaključeni sukladno odredbama Zakona o stambenim odnosima do dana stupanja na snagu

Ugovor kojim se suvlasnik trajno odnosi prava na diobu stvari je ništav.

Član 19.

Suvlasnici sporazumno određuju način diobe stvari.

U slučaju kada suvlasnici ne mogu postići sporazum o načinu diobe stvari o tome će odlučiti sud, na zahtjev svakog od suvlasnika.

Član 20.

Ako je fizička dioba stvari nemoguća ili je moguće samo uz znatno smanjenje vrijednosti stvari, sud će odlučiti da se dioba izvrši prodajom stvari.

Ako ne uspije dioba prodajom stvari, sud može stvar dosuditi u vlasništvo jednom ili više suvlasnika uz obavezu isplate ostalim suvlasnicima naknade prometne vrijednosti stvari, srazmjerom njihovim dijelovima.

Suvlasnikome je diobom pripala cijela stvar ili dio stvari, ostali suvlasnici jamče za pravne i fizičke nedostatke stvari do visine vrijednosti svojih suvlasničkih dijelova.

Pravo iz stava 3. ovog člana gasi se protekom tri godine od diobe stvari.

6. Zajedničko vlasništvo

Član 21.

Zajedničko vlasništvo postoji, u slučajevima određenim zakonom, kada stvar pripada dvjema ili više osoba (zajedničari) tako da njihovi udjeli nisu unaprijed određeni, ali su određivani.

Najzajedničko vlasništvo shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona o suvlasništvu, ako zakonom nije drugačije određeno.

7. Eta no vlasništvo

Član 22.

Vlasnici posebnih dijelova zgrade (eta ni vlasnici) imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva ili trajnog korištenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služe za njenu redovnu upotrebu.

Medusobni odnosi, prava i obaveze etanih vlasnika zgrade uređuju se zakonom.

II - STJECANJE PRAVA VLASNIŠTVA

1. Osnovi stjecanja prava vlasništva

Član 23.

Pravo vlasništva stječe se po samom zakonu, na osnovu pravnog posla, odlukom nadležnog organa i naslijedivanjem.

Član 24.

Po samom zakonu pravo vlasništva se stječe stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tudem zemljištu, odvajanjem plodova, dosjelošću, stjecanjem od nevlasnika, okupacijom i u drugim slučajevima određenim zakonom.

2. Stjecanje prava vlasništva novoizradene stvari

Član 25.

Osoba koja od svog materijala svojim radom izradi novu stvar stječe na nju pravo vlasništva.

Pravo vlasništva na novu stvar pripada vlasniku od čijeg ju je materijala, na osnovu posla, izradila druga osoba.

Ako je neko od tudeg materijala, svojim radom izradio novu stvar, ona mu i pripada ako je savjestan i ako je vrijednost rada veća od vrijednosti materijala.

U slučaju iz stava 3. ovog člana, ako su vrijednost rada i vrijednost materijala jednake, nastaje suvlasništvo.

3. Stjecanje prava vlasništva spajanjem ili miješanjem stvari

Član 26.

Kada su stvari koje pripadaju raznim vlasnicima tako spojene ili pomiješane da se ne mogu razdvojiti bez znatne štete ili bez nesrazmernih troškova, na novoj stvari nastaje suvlasništvo do tadašnjih vlasnika i to srazmimo vrijednosti koju su pojedine stvari imale u trenutku spajanja ili miješanja.

Ako je neko od vlasnika bio nesavjestan, savjestan vlasnik može zahtijevati, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, da mu cijela stvar pripadne u vlasništvo ili da cijela stvar pripadne u vlasništvo nesavjesnom vlasniku i da mu ovaj naknadni prometni vrijednost njegove stvari.

Ako od dviju spojenih ili pomiješanih stvari jedna ima neznatnu vrijednost u odnosu na drugu, vlasnik vrijednije stvari stječe pravo vlasništva na novu stvar.

U slučaju iz stava 3. ovog člana, osoba koja je izgubila pravo vlasništva može, u roku od jedne godine od dana spajanja ili miješanja stvari, zahtijevati naknadu prometne vrijednosti svoje stvari.

4. Stjecanje prava vlasništva građenjem na tudem zemljištu

Član 27.

Osoba koja izgradi gradevinski objekat trajne namjene na zemljištu na kojem drugi ima pravo vlasništva (graditelj) stječe pravo vlasništva i na zemljište na kojem je izgrađen gradevinski objekat, kao i na zemljište koje je neophodno za njegovu upotrebu, ako nije znalo niti je moglo znati da gradi na tudem zemljištu, a vlasnik zemljišta je znao za izgradnju i nije se odmah usprotvio.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta ima pravo, u roku od tri godine od dana saznanja za završenu izgradnju, a najkasnije do deset godina od završene izgradnje, zahtijevati da mu graditelj naknadni prometni vrijednost zemljišta u vrijeme doširenja sudske odluke.

Član 28.

Ako je graditelj znao da gradi na tudem zemljištu ili ako to nije znao, a vlasnik se odmah usprotvio gradnji, vlasnik zemljišta može zahtijevati da mu pripadne pravo vlasništva na gradevinski objekat ili da graditelj poruši gradevinski objekat i vratiti zemljište u prvobitno stanje ili da mu graditelj isplati prometnu vrijednost zemljišta.

Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, sud može odlučiti da se izgradeni gradevinski objekat ne poruši, ako njegovo rušenje, s obzirom na okolnosti slučaja (vrijednost objekta, ponašanje vlasnika zemljišta i graditelja u toku izgradnje i sl.) ne bi bilo opravданo.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadnu štetu.

Ako vlasnik zemljišta zahtijeva da mu pripadne pravo vlasništva na gradevinski objekat, duže je graditelju naknaditi vrijednost objekta u visini prosječne gradevinske cijene objekta u mjestu gdje se nalazi, u vrijeme donošenja sudske odluke.

Pravo izbora iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta može ostvariti u roku od tri godine od dana završetka izgradnje gradevinskog objekta, a po protoku tog roka može zahtijevati isplatu prometne vrijednosti zemljišta.

Član 29.

Ako je graditelj savjestan, a vlasnik zemljišta nije znao za izgradnju, u slučaju kada gradevinski objekat vrijedi znatno više od zemljišta, gradevinski objekat zajedno sa zemljištem pripada graditelju, a on za zemljište duguje vlasniku naknadu po prometnoj cijeni zemljišta.

Ako je vrijednost zemljišta znatno veća, sud će na zahtjev vlasnika zemljišta gradevinski objekat dosuditi njemu i obvezati