



Broj: 02-05-264-1/12
Sarajevo, 12.01.2012. godine

Na osnovu čl. 22. i 24. stav 4. Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 24/03 - Prečišćeni tekst), Vlada Kantona Sarajevo, na **50.** sjednici održanoj **12.01.2012.** godine, donijela je sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom sa Izvještajem o provedenoj javnoj raspravi o Nacrtu zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.
2. Predlaže se Skupštini Kantona Sarajevo da, u skladu sa Poslovníkom Skupštine Kantona Sarajevo, donese zakon iz tačke 1. ovog Zaključka.

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. A r h i v a



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



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

(PRIJEDLOG)

ZAKON 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) utvrđuju se zajednički dijelovi stambene i stambeno-poslovne zgrade (u daljem tekstu: zgrada), sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, međusobni odnosi etažnih vlasnika, obaveze Grada, općina, javnih preduzeća, vlasnika novoizgrađenih zgrada i investitora u održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

(2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Član 2.

(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju slijedeće značenje:

- a) 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 Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine br. 14/84, 12/86, 36/89 i „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 11/98, 38/98, 12/99, 19/99),
- b) etažni vlasnik je lice koje je vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži steklo po odredbama Zakona o svojini na dijelovima zgrada („Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine“, br. 35/77), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), na osnovu kupoprodajnog ugovora, ugovora o poklonu ili drugog pravnog posla, kao i pravno lice - nosilac prava raspolaganja nad stanom, poslovnim prostorom ili garažom,

- c) zgrada je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade 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 interesa) ili pravno lice definisano kao javno preduzeće posebnim propisom (član 2. Zakona o javnim preduzećima u Federaciji Bosne i Hercegovine „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 8/05, 81/08 i 22/09),
- 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 (stepenište, podrumi, ostave, vešernice, garaže) i spoljne površine i objekti (dvorište, bazeni, igrališta), kao i zemljište,
- f) 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,
- g) kvar je svaka promjena projektovanih i upotrebničkih osobina objekta, dijelova objekta i opreme koja dovodi do umanjavanja sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebne vrijednosti.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 3.

(Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

- a) konstruktivni elementi zgrade,
- b) zajednički prostori zgrade,
- c) instalacije zgrade,
- d) uređaji u zgradi,
- 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, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,
- e) potkrovlje - tavan,
- f) zajedničko spremište,
- g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,
- h) mašinska prostorija lifta,
- i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
- j) prostorija za spremačicu,
- k) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- l) vjetrobranski prostor.

Član 6.
(Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočišta u stanu (isključujući istočišta i vodomjere koje postavljaju etažni vlasnici za stanove sa pripadajućom instalacijom),
- b) kanalizaciona – vertikalna i horizontalna instalacija u zgradi do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza, time i više revizionih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionim oknom prema 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) plinska instalacija - vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornog ventila ispred mjerno-regulacionog seta, isključujući mjerno-regulacioni set,
- k) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,
- l) instalacija video nadzora zgrade,
- m) instalacija vatrodojavnih sistema,
- n) instalacija protuprovalnih sistema,
- o) instalacija za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci,
- p) ventilacioni i kanali za klimatizaciju,
- r) hidrantska instalacija.

Član 7. (Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) lift za prevoz ljudi i tereta - sa pripadajućom instalacijom,
- b) uređaj za povećanje pritiska vode,
- c) protupožarni aparat,
- d) sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima,
- e) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
- f) prepumpni uređaj,
- g) postrojenje kotlovnice koja je u zajedničkom vlasništvu,
- h) zajednička TV antena,
- i) postrojenje za ventilaciju,
- j) postrojenje za klimatizaciju,
- k) oprema za video nadzor zgrade,
- l) oprema vatrodojavnog sistema,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili garažu.

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 balkona,
- n) poštanski sandučić,
- o) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- p) stepenišna ograda,
- r) platforma za prihvat helikoptera, kad je definisana kao zajednički dio zgrade,
- s) bazen koji se nalazi u gabaritima zgrade kad 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) prihod od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- d) pozajmica,
- e) kredit,
- f) budžet Grada i općina,
- g) budžet Kantona,
- h) donacija.

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, u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravitelja otvorenog isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

(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 m² korisne površine stana, poslovnog prostora i garaže 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 održavanje zajedničkih dijelova zgrade, etažni vlasnici su dužni prikupiti sredstva, proporcionalno površini stana, poslovnog prostora i garaže 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 i reklamnog prostora na krovu ili fasadi, koja zakupac uplaćuje na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravitelja otvorenog isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije ugovoreno.

Član 13.
(Pozajmica)

Etažni vlasnici mogu zbog nedostatka sredstava obezbjeđenih 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 mogu obezbijediti kreditna sredstva kod banke, o čemu zaključuju ugovor o posredovanju sa upraviteljem.

Član 15.
(Budžet Grada i općina)

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

(2) Sredstva iz prethodnog stava koriste se u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život i imovinu građana.

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

(4) Nadležna služba Grada ili općinska služba provodi postupak nužne popravke.

Član 16.
(Budžet Kantona)

Kanton Sarajevo je dužan u svom budžetu za svaku godinu planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje saniranja ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade (liftovima, krovovima, fasadama i dr.), u skladu sa raspoloživim mogućnostima.

Član 17.
(Donacije)

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

Odjeljak B. Način raspolaganja sredstvima

Član 18.
(Način raspolaganja sredstvima)

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

- a) tekuće održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- b) naknadu upravitelju na način propisan u članu 19. ovog Zakona,
- c) naknadu predstavniku etažnih vlasnika na način propisan u članu 20. ovog Zakona,
- 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) nužne popravke,
- i) osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- j) izradu projektne dokumentacije sanacije ili rekonstrukcije zajedničkih dijelova zgrade,
- k) investiciono održavanje.

Član 19.
(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.

Član 20.
(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

Predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu sa međuvlasničkim ugovorom u iznosu od najviše do 12,5%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 10. stav

(3) ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

POGLAVLJE IV. ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Odjeljak A. Cilj održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Član 21.

(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 upotrebne 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 načinu prijave i otklanjanja kvara:

- 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 22.

(Obaveza održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su obavezni obezbijediti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Iz ove obaveze proističe odgovornost za posljedice neodržavanja zbog neobezbjedenja sredstava.

Odjeljak B. Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Član 23.

(Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su:

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

Član 24.

(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) uređaju za povećanje pritiska vode,
- 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 prisilne ventilacije,
- t) antenskoj i kablovskoj instalaciji,
- u) poštanskom sandučiću,
- v) rampi za pripadajući parking ili garažu,
- z) servisiranju protupožarne instalacije i opreme,
- aa) pregledu, ispitivanju i popravci gromobranske instalacije,
- bb) ispitivanju sigurnosti gasne instalacije u stanu od mjerno-regulacionog seta do potrošača i sistema za opskrbu zrakom,
- cc) čišćenju stubišta, zajedničkih prostorija i njihovih zajedničkih dijelova,
- dd) održavanju čistoće oko zgrade na površini koja nije javna,
- ee) moleraju zajedničkih prostorija,
- ff) deratizaciji u skladu sa programom Kantona Sarajevo, dezinfekciji po potrebi i dezinskciji po potrebi,
- gg) nabavci sitnog potrošnog materijala (sijalice, sredstva za čišćenje prostora),
- hh) nabavci 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 25. (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 uređaja.

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

Član 26.
(Kriterij za ocjenu velike popravke)

Velika popravka iz člana 25. 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 27.
(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 uvjeti u zgradi (snabdijevanje vodom, gasom, električnom energijom i grijanjem).

(2) Hitna intervencija podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u vremenski ograničeno kontrolisano stanje, u najkraćem mogućem roku.

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

(4) Radove hitne intervencije upravitelj izvršava bez odlaganja angažujući raspoložive ljudske i materijalne resurse.

(5) Upravitelj je dužan izvršiti hitnu intervenciju iz stava (1) ovog člana iako na računu zgrade ne postoje obezbjeđena sredstva, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika.

Član 28.
(Radovi hitne intervencije)

(1) Radovi hitne intervencije obuhvataju popravku, zamjenu dijelova ili poduzimanje radnje koja rezultira smanjenjem posljedica kvara i to:

- a) na liftu, oslobađanje lica iz zaglavljelog lifta,
- b) na plinskoj instalaciji,
- c) na fasadi ili krovu kad je potrebno skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine, te stavljanje upozorenja opasnosti (ili obezbjeđivanjem zone opasnosti),
- d) na dijelu oštećenog krovnog pokrivača u cilju zaštite od prokišnjanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina,
- e) u zajedničkim prostorima zgrade kad se utvrdi da viseći dijelovi predstavljaju neposrednu opasnost,
- f) kanalizacione ili vodovodne cijevi ili njenih dijelova u zgradi ili stanu,
- g) uređaju za povećanje pritiska vode i njegovih dijelova kada zgrada ostane bez vode,
- h) pročepljenje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekciju prostorija u zgradi ili stanu,
- i) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi,

- j) utvrđivanje i otklanjanje uzroka nestanka električne energije zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade,
- k) utvrđivanje i otklanjanje uzroka povišenog napona dodira (>65V) na uređajima i instalaciji u zgradi i stanu,
- l) instalaciji centralnog grijanja,
- m) koji mogu dovesti do požara,
- n) oštećenja i začepjenja instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaka,
- o) skidanje ledenica ili obezbjeđenje zone opasnosti,
- p) uklanjanje snijega sa krova u slučaju kad prijeti opasnost od oštećenja krova pod težinom ili ugrožava bezbjednost ljudi.

(2) Kad upravitelj, na licu mjesta, utvrdi da hitnu intervenciju nije moguće izvršiti, jer je za otklanjanje neposredne opasnosti iz člana 27. stav (1) ovog Zakona, neophodna sanacija i rekonstrukcija dijela zgrade većeg obima, obavezan je sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te odrediti rok za obezbjeđenje finansijskih sredstava potrebnih za početak izvršenja hitne intervencije.

(3) Upravitelj je obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije iz stava (2) ovog člana, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbjeđiti finansijska sredstva za izvršavanje radova sanacije i rekonstrukcije, u roku koji je odredio upravitelj.

(4) Jedan primjerak zapisnika o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije iz stava (2) ovog člana, upravitelj je obavezan dostaviti Ministarstvu.

Član 29.

(Prioritet izvršenja hitne intervencije)

(1) U slučaju potrebe za vršenjem više hitnih intervencija, a koje se poštujući redoslijed naveden u članu 28. 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 primijeniti kriterij iz stava (1) ovog člana.

Odjeljak D. Nužna popravka

Član 30.

(Nužna popravka)

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

Član 31.

(Obim nužne popravke)

Nužna popravka obuhvata kvarove koji nisu konačno riješeni prethodnom hitnom intervencijom.

Odjeljak E. Intervencija poslije prirodne nepogode

Član 32. (Intervencija poslije prirodne nepogode)

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

Član 33. (Obim intervencije poslije prirodne nepogode)

- (1) Intervencija poslije prirodne nepogode je:
- a) otklanjanje 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 električne energije 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 izlivanja ili plavljenja,
 - g) popravak dijelova plinske instalacije,
 - h) popravka ili zamjena vodovodne i kanalizacione cijevi u zgradi ili stanu u slučaju prskanja njenih dijelova,
 - i) popravka ili zamjena uređaja za povećanje pritiska vode i njegovih dijelova kad zgrada ostane bez vode,
 - j) utvrđivanje i otklanjanje uzroka povišenog napona dodira (>65V) na uređajima i instalaciji u zgradi i stanu.
- (2) Kanton i općina donose odluku o obimu intervencije koju će finansirati.

Odjeljak F. Investiciono održavanje

Član 34. (Investiciono održavanje)

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

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZGRADOM

Odjeljak A. Upravitelj

Član 35. (Upravitelj)

(1) Upravitelj je privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, kome je Ministarstvo rješenjem odobrilo obavljanje poslova upravitelja.

(2) Upravitelj vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u skladu sa ovim Zakonom, podzakonskim propisima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

(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 36. (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 određen na način propisan u članu 43. ovog Zakona.

Član 37. (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 38. (Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz člana 37. 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 39.

(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja se ukida:

- a) kad upravitelj prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja,
- b) kad upravitelj ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva, zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništavanja imovine,
- c) kad upravitelj u toku dvanaest mjeseci ne postupi po tri naloga Ministarstva,
- d) kad je protiv upravitelja pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
- e) kad je upravitelju izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upravitelja,
- f) kad 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 40.

(Obaveza izbora upravitelja)

(1) U zgradi koja ima dva i više etažnih vlasnika, etažni vlasnici obavezno biraju samo jednog upravitelja u skladu sa odredbama ovog Zakona, osim zgrade koja ima dva ili više stana sa odvojenim ulazima u prizemlju.

(2) Etažni vlasnici novoizgrađene zgrade obavezni su organizovati 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 41.

(Upravljanje zgradom koja se nalazi u sastavu kondominijuma)

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

- a) izborom upravitelja,

b) samostalno, pod uvjetom da obuhvata sve aktivnosti propisane u članu 23. do 34. ovog Zakona.

(2) Ukoliko ne ispoštuje rok iz stava (1) ovog člana, vlasnik novoizgrađene zgrade u sastavu kondominijuma dužan je u narednih 30 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 42.

(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 43.

(Određivanje upravitelja za prinudno upravljanje)

(1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja na način iz člana 42. ovog Zakona, Ministarstvo rješenjem određuje upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na 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 44.

(Način preuzimanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom)

Upravitelj preuzima održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom:

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

Član 45.

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

Uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kad 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 predstavnik etažnih vlasnika sačinio evidenciju etažnih vlasnika i istu dostavio upravitelju,
- 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 49. ovog Zakona sa predstavnikom etažnih vlasnika,
- f) da je predstavnik etažnih vlasnika potpisao izjavu da je upoznat sa cjenovnikom radova upravitelja.

Član 46.

(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 su etažni vlasnici izmirili sva dugovanja prema upravitelju, izuzimajući dug po osnovu naknade iz člana 10. ovog Zakona, za koji postoji obaveza upravitelja za utuživanje,
- b) 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 49. ovog Zakona,
- c) da je predstavnik etažnih vlasnika zapisnik sa skupa etažnih vlasnika dostavio ranijem upravitelju, novoizabranom upravitelju i Ministarstvu,
- d) da je predstavnik etažnih vlasnika sačinio evidenciju etažnih vlasnika i dostavio je novoizabranom upravitelju,
- e) da je Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade novoizabranog upravitelja sačinila zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,
- f) da je ranije izabrani upravitelj sa predstavnikom etažnih vlasnika potpisao zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci.

(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 30 dana od dana kada je novoizabrani upravitelj preuzeo održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

(4) Raniji upravitelj je dužan izvršiti utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade, za period u kojem je obavljao poslove kao izabrani upravitelj ili kao određeni prinudni upravitelj.

(5) Naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja iz stava (4) ovog člana ranije izabrani upravitelj je obavezan uplatiti na račun aktuelnog upravitelja najkasnije u roku od 30 dana i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravitelju.

(6) Promjena upravitelja se vrši u skladu sa Uputstvom o načinu promjene upravitelja koje donosi ministar.

(7) Uputstvom iz stava (6) ovog člana se propisuje način promjene upravitelja, postupak primopredaje objekta, zapisnik o stanju zgrade, zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci i obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

Član 47.

(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 43. 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 48.

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

(1) Kada su ispunjeni uvjeti iz člana 45., 46. i 47. 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 sadrži: pravni osnov, dispozitiv odluke, datum preuzimanja zgrade na upravljanje i obrazloženje odluke u kome se navode svi dokumenti koji dokazuju da su ispunjeni uvjeti za preuzimanje.

(3) 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.

(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 49.

(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, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst zajedničkog ugovora.

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

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

(5) Upravitelj je dužan po izvršenju obaveze iz stava (4) ovog člana, u roku od 30 dana, donijeti odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom iz člana 48. ovog Zakona, te istu dostaviti Ministarstvu.

Član 50.

(Raskidanje zajedničkog ugovora)

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

(2) Etažni vlasnici odluku iz stava (1) ovog člana donose pod uvjetom da su dugovanja etažnih vlasnika prema upravitelju izmirena, ne uzimajući u obzir potraživanja po osnovu naknade iz člana 10. ovog Zakona, za koju postoji obaveza upravitelja za utuživanje.

(3) Upravitelj ne može svojom voljom raskinuti zajednički ugovor ako ima primljen avans za neizvršene radove i ako nije u stanju izvršiti povrat novca koji preostane nakon namirenja obaveza.

(4) Upravitelj je dužan obavijestiti Ministarstvo o namjeri raskidanja zajedničkog ugovora u roku od 30 dana prije raskidanja ugovora, bez obzira koja ugovorna strana je pokrenula raskid ugovora.

Odjeljak E. Obaveze upravitelja

Član 51.

(Obaveze upravitelja)

(1) Obaveze upravitelja su slijedeće:

- a) da ima otvoren poseban transakcijski račun isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- b) da vodi evidenciju stanova, poslovnih prostora i garaža, kao i 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 15. i 16. ovog Zakona,
- f) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
- g) da blagovremeno ispostavi račun za 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 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 prijave i otklanjanja kvara,
- p) da ispostavi račun za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
- 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 i da daje prijedloge za rješavanje problema vezanih za održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- 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 građevinske dozvole, za sve radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade,
- z) da izradi predmjer i predračun radova za nužne popravke, investiciono održavanje i velike popravke zgrade,
- aa) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama,
- bb) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke aa) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika,
- cc) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika da evidentira na račun zgrade i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravitelju,
- dd) da sačini i dostavi cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika, koji je sastavni dio zajedničkog ugovora.

(2) Obaveza upravitelja navedena u stavu (1), tačka a), b), d), e), g), h), i), j), k), l), n), p), t), u), v), z, bb), cc) i dd) ovog člana se finansira iz naknade upravitelju propisane u članu 19. ovog Zakona.

(3) Obaveza upravitelja navedena u stavu (1), tačka c) ovog člana se realizuje iz izvora finansiranja propisanih u članu 9. ovog Zakona.

(4) Obaveza iz tačke aa) se finansira iz naknade upravitelju utvrđene članom 19. ovog Zakona, izuzev troškova sudske takse koji se finansiraju iz naknade propisane u članu 9. ovog Zakona.

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

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

(7) Ministar donosi Uputstvo o sadržaju obrasca Evidencije stanova, poslovnih prostora i garaža, kao i evidencije etažnih vlasnika, koju je dužan voditi upravitelj.

Član 52.

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

(1) Upravitelj koji vrši prinudno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ima sve obaveze propisane u članu 51. ovog Zakona.

(2) Prijedlog godišnjeg plana iz člana 51. stav (1) tačka j) upravitelj je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu do 31. januara naredne godine.

(3) Godišnji izvještaj iz člana 51. stav (1) tačka l) upravitelj je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu do 15. februara naredne godine.

(4) Uz dokumente iz st. (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) Upravitelju saglasnost na radni nalog pismeno daje i kontroliše njegovo izvršenje jedan od etažnih vlasnika, do određivanja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

(6) Ako niko od etažnih vlasnika ne da saglasnost iz stava (5) ovog člana, upravitelj je dužan sačiniti pisanu zabilješku i istu dostaviti Ministarstvu.

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

Član 53.

(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 54.

(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 odlaze u dosije zgrade kod upravitelja.

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

(4) Rad Komisije, za zadatak iz stava (1) ovog člana, se finansira iz naknade propisane u članu 9. ovog Zakona.

Član 55.

(Prijedlog godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

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

Član 56.

(Godišnji izvještaj 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 57.

(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 58.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade preko podizvođača)

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

Član 59.

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

(1) Kad etažni vlasnik, javno preduzeće, privredno društvo ili fizičko lice ima namjeru u stambenoj zgradi samostalno vršiti radove 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 radovi utiču na sigurnost, pouzdanost, upotrebljivost i radni vijek zajedničkih dijelova zgrade, odnosno da li štete zdravlju ljudi i na osnovu toga daje mišljenje predstavniku etažnih vlasnika.

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

(4) Radovi iz stava (1) ovog člana se mogu izvoditi samo uz odgovarajuće odobrenje za izvođenje radova od nadležnog općinskog organa, ako je posebnim propisom regulisana obaveza izdavanja odobrenja za izvođenje tih radova.

Član 60.

(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 61.

(Obaveza obavješćavanja etažnih vlasnika)

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

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

POGLAVLJE VI. MEĐUSOBNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 62.

(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 63.

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

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

- a) izboru i promjeni upravitelja,
- b) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
- c) potrebi i izboru kućnog savjeta i određivanju njegovog djelokruga rada i njegovih ovlasti u skladu sa ovim Zakonom i Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama,
- d) godišnjem planu održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- e) godišnjem planu velikih popravki,

- f) planu prihoda i rashoda zgrade,
- g) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
- h) pitanjima koje predloži kućni savjet, predstavnik etažnih vlasnika ili grupa etažnih vlasnika koja u svom vlasništvu ima najmanje jednu trećinu korisne površine zgrade,
- i) izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- j) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
- l) otvaranju posebnog podračuna za zgradu,
- m) vanrednim uplatama iz člana 11. ovog Zakona, pozajmici iz člana 13. ovog Zakona i kreditu iz člana 14. ovog Zakona,
- n) svim radovima koji se ne odnose na redovno održavanje,
- o) osiguranju zajedničkih dijelova zgrade.

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

(3) 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 o) ako se za odluku izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 66,7 % ukupne korisne površine zgrade i obavezujuća je za sve etažne vlasnike u zgradi, izuzev u tački k) kada promjenom namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor, isti ne ostaje u zajedničkom vlasništvu svih etažnih vlasnika, za punovažnu odluku potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.

(4) 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.

(5) Ako etažni vlasnici ne održe skup etažnih vlasnika u roku iz stava (4) 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.

(6) Etažni vlasnik je dužan dostaviti predstavniku etažnih vlasnika ili upravitelju, dokaz o vlasništvu i svu drugu dokumentaciju koja je potrebna za primjenu odredaba ovog Zakona.

(7) Etažni vlasnik, može obavezu plaćanja naknade po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, prenijeti na punomoćnika ili zakupca stana, odnosno poslovnog prostora ili garaže, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i jedan primjerak ugovora dostaviti predstavniku etažnih vlasnika.

(8) Pri zaključivanju kupoprodajnog ugovora, etažni vlasnik je dužan dostaviti potvrdu upravitelja da je izmirio obavezu po osnovu održavanja i upravljanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 64.

(Odlučivanje etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa)

(1) Ukoliko se ne može sazvati skup etažnih vlasnika sa potrebnom većinom za odlučivanje iz člana 63. 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 42. stav (2) ovog Zakona.

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

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

(4) Zapisnik sa odlukom iz stava (1) ovog člana predstavnik etažnih vlasnika je obavezan postaviti na oglasnu ploču ili neko drugo vidno mjesto u zgradi.

Član 65.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko ili pravno lice koje ispunjava uvjete propisane Pravilnikom iz člana 66. 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 propisanom Pravilnikom iz člana 66. ovog Zakona, Ministarstvo donosi rješenje o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika, koje je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

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

(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 propisima,
- d) da potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršenje,
- e) na kraju svakog mjeseca podnosi izvještaj o svom radu etažnim vlasnicima, oglašavanjem istog na vidnom mjestu u zgradi,
- 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 zaključen 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 određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike putem oglasne ploče u zgradi, a najduže na period od 15 dana,
 - m) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.
- (6) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava (5) ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

Član 66.

(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 izabranih 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 67.

(Obaveze etažnog vlasnika)

- (1) Etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove zgrade.
- (2) Etažni vlasnik je obavezan 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 ugrožava stabilnost objekta, niti funkcionalnost zajedničkih dijelova zgrade.
- (5) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

Član 68.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

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.

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

Član 69.

(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 70.

(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 71.

(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 pisanog obavještenja i predstavnika etažnih vlasnika putem obavijesti koja će biti postavljena na vidnom mjestu u zgradi.

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

Član 72.

(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 73.

(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 stambene poslove po pismenoj prijavi od strane upravitelja 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 74.

(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 75.

(Obaveza investitora nadzidiivanja zgrade)

Investitor nadzidiivanja zgrade, 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 76.

(Prava i obaveze korisnika stana nadzidanog objekta koji nije dobio upotrebnu dozvolu)

Korisnik nadzidanog stana za koji je izdata građevinska 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 77.

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

Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, a stan nije otkupilo, 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 78.

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

(1) Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za korisnike stanova namijenjenih 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 79. (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 80. (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 73. 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 81. (Inspekcijski nadzor)

(1) Inspekcijski 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 uvjete propisane Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji Ministarstva.

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

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

Član 82. (Postupak inspekcijskog nadzora)

Inspekcijski nadzor vrši se preduzimanjem inspekcijskih radnji na utvrđivanju stanja provođenja ovog Zakona i podzakonskih propisa donesenih na osnovu ovog Zakona kod subjekta nadzora, koji je u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužan postupati prema tim propisima, određivanjem upravnih mjera radi spriječavanja i otklanjanja nezakonitosti u izvršavanju tih propisa i preduzimanjem drugih upravnih mjera 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 83.
(Žalba na rješenje inspektora)

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

(2) O žalbi rješava ministar u roku od 15 dana od dana prijema žalbe.

(3) Rješenje doneseno po žalbi je konačno i protiv njega se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda u skladu sa zakonom.

Član 84.
(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 85.
(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 43. stav (2) ovog Zakona),
- b) započne vršiti radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade bez prethodne saglasnosti etažnih vlasnika i odgovarajućeg odobrenja za izvođenje radova od nadležnog općinskog organa (član 59. ovog Zakona),
- c) izvrši izbor više od jednog upravitelja za zgradu ili više od jednog predstavnika etažnih vlasnika zgrade (član 63. stav (2) ovog Zakona),
- d) predstavniku etažnih vlasnika ili upravitelju ne dostavi dokaz o vlasništvu i svu drugu dokumentaciju potrebnu za primjenu odredaba ovog Zakona (član 63. stav (6) ovog Zakona),
- e) koji potpiše radni nalog upravitelja bez prethodne pismene saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika (član 65. stav (5) tačka d) ovog Zakona),
- f) prisvoji, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove zgrade (član 67. stav (1) ovog Zakona),

- g) 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 67. stav (2) ovog Zakona),
 - h) vrši popravke i izmjene elemenata u svom stanu, poslovnom prostoru, garaži ili nekom drugom posebnom dijelu i na taj način oštećuje ili umanjuje stabilnost objekta ili funkcionalnost zajedničkih dijelova zgrade (član 67. stav (4) ovog Zakona),
 - i) ne dozvoli ulazak upravitelju u stan, poslovni prostor ili garažu radi otklanjanja kvara, te prouzrokuje štetu drugom etažnom vlasniku (član 73. stav (3) ovog Zakona),
 - j) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 80. tačka d) ovog Zakona),
 - k) na zahtjev Ministarstva ne dostavi traženu dokumentaciju i podatke značajne za vršenje upravnog nadzora (član 80. tačka e) 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 počinilo prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 86.
(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) ne izvrši hitnu intervenciju na način propisan u čl. 27. i 28. ovog Zakona,
- b) preuzme održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom bez da su ispunjeni uvjeti propisani ovim Zakonom (čl. 45., 46. i 47. ovog Zakona),
- c) 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 46. stav (3) ovog Zakona),
- d) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama ne uplati na račun aktuelnog upravitelja u roku od 30 dana (član 46. stav (5) ovog Zakona),
- e) u roku od 30 dana ne donese odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (član 48. stav (1) i član 49. stav (5) ovog Zakona),
- f) ne izvrši usklađivanje postojećih zajedničkih ugovora u roku propisanom u članu 49. stav (4) ovog Zakona,
- g) ne obavijesti Ministarstvo o raskidanju zajedničkog ugovora u roku propisanom u članu 50. stav (4) ovog Zakona,
- h) ne izvršava obaveze propisane članom 51. ovog Zakona,
- i) ne izvršava obaveze propisane članom 52. ovog Zakona,
- j) ne formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade na način propisan članom 53. ovog Zakona,
- k) prijedlog godišnjeg plana za održavanje zajedničkih dijelova zgrade ne sačini na način propisan članom 55. ovog Zakona,
- l) godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade ne sačini na način propisan članom 56. ovog Zakona,
- m) ispostavi račun prema etažnim vlasnicima suprotno odredbi člana 58. ovog Zakona,
- n) ne postupi na način propisan članom 59. ovog Zakona,
- o) ne postupi na način propisan članom 60. ovog Zakona,

- p) ne postupi na način propisan članom 61. ovog Zakona,
 - r) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 80. tačka d) 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 87.

(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:

- a) izvrši potpisivanje zajedničkog ugovora bez prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst zajedničkog ugovora (član 49. stav (2) ovog Zakona),
- b) ne izvršava obaveze propisane u članu 65. stav (5) ovog Zakona,
- c) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 80. tačka d) 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 88.

(Prekršaj vlasnika novoizgrađene 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 40. stav (3) ovog Zakona,
- b) vlasnik novoizgrađene zgrade, pravno lice, ako ne postupi na način propisan u članu 41. ovog Zakona.

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

POGLAVLJE X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 89.

(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 37. ovog Zakona,
- b) Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika iz člana 66. ovog Zakona,.
- c) Uputstvo o izradi obrasca „Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika“ iz člana 42. stav (2) ovog Zakona,
- d) Uputstvo o načinu promjene upravitelja iz člana 46. stav (6) ovog Zakona,
- e) Uputstvo o osnovnim elementima zajedničkog ugovora iz člana 49. stav (3) ovog Zakona,

- f) Uputstvo o sadržaju obrasca „Godišnji izvještaj o radu upravitelja“ iz člana 51. stav (1) tačka t) ovog Zakona,
- g) Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija stanova, poslovnih prostora i garaža, kao i evidencija etažnih vlasnika“ iz člana 51. stav (7) ovog Zakona,
- h) Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara iz člana 57. 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 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 primjenjivati će se podzakonski propisi koji su bili na snazi do donošenja ovog Zakona.

Član 90.

(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 91.

(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 92.

(Stupanje na snagu)

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

Broj: _____
Sarajevo, _____ 2012.godine
SARAJEVO

PREDSJEDAVALA
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, propisano da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine i date su definicije pojmova 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 zgradi, te šta spada u ostale zajedničke dijelove zgrade.

POGLAVLJE III (član 9. do član 20.)

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, u ime i za račun etažnih vlasnika, 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 Grada i općina na području Kantona Sarajevo da u svom budžetu za svaku godinu planiraju sredstva za nužne 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;

POGLAVLJE IV (od član 21. do član 34.)

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 spriječi što više kvarova i šteta koje mogu nastati i da radovi održavanja traju što kraće, a etažni vlasnici su obavezni obezbijediti sredstva za održavanje zajedničkih dijelove zgrade i odgovorni su za posljedice neodržavanja zbog neobezbjeđenja sredstava;

- 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 redosljed aktivnosti tekućeg održavanja određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade;

- velika popravka na zgradi 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 zgradi, 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;

- nužna 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 35. do član 61.)

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 otvorenom za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom;

- 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, izuzev zgrade koja ima dva ili više stana sa odvojenim ulazima u prizemlju, 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 donese 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 obavještanje 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 62. do član 68.)

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 69. do član 78.)

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 79. do član 84.)

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

POGLAVLJE IX (od član 85. do član 88.)

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 88. do član 92.)

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.



Broj: 09-02-32705-1/12
Sarajevo, 06.01.2012. godine

KANTON SARAJEVO
MINISTARSTVO STAMBENIH POSLOVA

PREDMET: Stručno mišljenje na prijedlog 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

MIŠLJENJE

1. Ured za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo nema primjedbi na dostavljeni tekst prijedloga Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom po pitanju njegove usklađenosti sa ustavom, kao i drugim propisima koji uređuju oblast stambene politike.

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



SEKRETAR

Amel Ljubović, dipl.pravnik



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





02/GPA LUBIDANKIĆ 2870
05.01.2012. 2978

Lew

1

Broj: 03-02-32706/11.

Sarajevo, 29.12.2011. godine

MINISTARSTVO STAMBENE POLITIKE

- o v d j e -

30-12-2011

PREDMET: Mišljenje o usklađenosti prijedloga Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade 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, 14/10 i 30/11) i člana 4. Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 21/11 – Novi prečišćeni tekst), Ministarstvo pravde i uprave razmotrilo je prijedlog Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom i daje slijedeće

MIŠLJENJE

Prijedlog Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade 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



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; Mob: +387 61 13 22 89; e-mail: esv@ks.gov.ba

69
5.

Broj:02-1/12
Sarajevo: 8.01.2012.godine

02/GPA LOUBIČANKIĆ

10.01.2012.

11 -01- 2012

Kanton Sarajevo
Ministarstvo stambenih poslova
Gosp. Čedomir Lukić, ministar

Predmet: Obavjest u vezi sa Prijedlogom zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom - dostavalja se

U vezi sa dostavljenim Prijedlogom zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom obavještavamo Vas kako slijedi:

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 je dalo pozitivno mišljenje (akt Vijeća: broj: 01-27-4-14/11 od 18.8.2011.godine).

S obzirom da je zauzet stav da će Vijeće razmatrati prijedloge zakona i drugih akata u slučajevima kada nije bilo nacrt tog akta odnosno kada nacrt nije dostavljen/razmatran ili kada je nakon razmatranja nacrt na novou Vijeća u mišljenju Vijeće izričito navedeno da Vijeće ima interes da razmatra i prijedlog tog zakona ili drugog akta, obavještavamo Vas, a s obzirom da nije ispunjen niti jedan od naprijed navedenih uslova, da je Vijeće saglasno da se predmetni prijedlog zakona stavi u dalju proceduru razmatranja.

S poštovanjem,



Dostaviti:

- naslovu
- a/a

IZVJEŠTAJ
O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI O NACRTU ZAKONA O ODRŽAVANJU
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I UPRAVLJANJU ZGRADOM

Skupština Kantona Sarajevo na Sedmoj radnoj sjednici održanoj dana 14.09.2011.godine utvrdila je Nacrt zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom i donijela Zaključak da se o Nacrtu zakona provede javna rasprava, te da se eventualne primjedbe, prijedlozi i mišljenja dostave Vladi Kantona Sarajevo u roku od 60 dana.

Primjedbe, prijedloge i mišljenja na javnoj raspravi na Nacrt zakona dostavili su: Ministarstvo pravde i uprave Kantona Sarajevo, stanari zgrade u ulici Kalemova broj 20 do 22, Kemal Čaušević, stanar u ulici Mula Mustafe Bašeskije broj 12, Želimir Gakić predstavnik etažnih vlasnika u ulici Bolnička broj 29, Forto Fedžad etažni vlasnik u ulici Vogošćanskih odreda broj 86, Vinš Marijan etažni vlasnik stana u ulici R.R.Tomića broj 12, M. Arnautović iz Sarajeva, Kućni savjet naselja „Franjo Kluz“, Mjesna zajednica „Naselje Heroja Sokolja“, Općina Stari Grad Sarajevo Općinski načelnik, Smajkan Mira etažni vlasnik u ulici Olimpijska broj 9, KJKP „Toplane“ Sarajevo, Marić Branislav etažni vlasnik u zgradi u ulici Armaganuša broj 31/1, „Tehnoinpekt“ d.o.o. Sarajevo, Kućni savjet i predstavnik etažnih vlasnika bez označenja adrese, etažni vlasnici u ulici Bolnička broj 32, Savjet MZ „Park-Višnjik“, predstavnik etažnih vlasnika Nedim Kapetanović, ulica Husrefa Redžića broj 10, Karolj Zorka predsjednik kućnog savjeta u ulici Semira Frašte broj 7, Šehović J. i Pašić S. bez naznačene adrese, Udruženje etažnih vlasnika stanova naselja „Otoka“ ulica Brčanska broj 17, Općina Novi Grad Sarajevo MZ „Staro Hrasno“, MZ „Trg Oslobođenja-Centar“, etažni vlasnici zgrade u ulici Maršala Tita broj 32, predstavnik etažnih vlasnika Pleh Nurko i Damira ulica Franca Prešerna broj 12, Klub vjećnika „Naša stranka“ Novo Sarajevo, Općina Ilidža, Općinska služba za koordinaciju rada mjesnih zajednica, primjedbe sa javne rasprave održane u MZ Hrasnica I i II, Lužani i Vreoca, Ilidža-Centar, Otes, Blažuj, Stup, Stup II, Općina Centar Sarajevo Općinsko vijeće, Dijana Šatara ulica Titova broj 54, Alijagić Smail ulica Branilaca Sarajeva broj 19A, Kućni savjet stanara ulica Kulovića broj 3. predstavnik stanara N. Begović, etažni vlasnici stambeno-poslovne zgrade u kojoj je upravitelj „OKI“, MZ „Dobrinja C“, Dovadžija Šuhra ulica Oslobodilaca Sarajeva broj 16, Općina Novo Sarajevo Općinsko vijeće, Komisija za poslove iz stambene oblasti, Općina Novo Sarajevo-Općinski načelnik, Jadranka Maglić ulica Višnjik broj 27, Općina Novi Grad Savjet MZ „Briješće“, Općina Novi Grad Savjet MZ „Dobrinja D“, Općina Novi Grad Savjet MZ „Dobrinja A,B i C“, Općina Novi Grad Savjet MZ „Olimpijsko selo“, Općina Novi Grad Savjet MZ „Alipašino polje A-I, A-II, B-I, B-II, C-I i C-II“, Općina Novi Grad Savjet MZ „Aneks“, Nikola Đurić predstavnik etažnih vlasnika u ulici Behdžeta Mutevelića broj 10, prof.dr. Zijo Pašić dipl.el.ing. ulica Fehima ef. Čurčića broj 3, Udruženje upravitelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada i Općina Novo Sarajevo MZ sa područja Općine Novo Sarajevo.

U daljem dijelu teksta sadržane su primjedbe, prijedlozi i mišljenja po subjektima koji su ih uputili s obrazloženjem razloga zbog kojih pojedine primjedbe, prijedlozi i mišljenja nisu prihvaćeni.

PRIMJEDBA BROJ 1

Ministarstvo pravde i uprave Kantona Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 30.09.2011. godine.

1. U članu 2. stav (1) tačka d) u šestom redu iza broja „08/05“ treba brisati slovo „i“ i staviti zarez, a na kraju reda brisati zarez i dodati „i 22/09“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata.

2. U članu 5. stav (1) tačka c) „podrumski prostor bez stanarske ostave“ nejasan i trebalo bi ga pojasniti.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da je odredba jasna i precizna iz razloga što su stanarske ostave sastavni dio stana i koriste ih etažni vlasnici, a ostali podrumski prostor predstavlja zajednički prostor zgrade.

3. U članu 5. stav (1) tačka d) „zajednička terasa“, trebalo bi isto preformulisati iz razloga što zajedničke terase po kupoprodaji stanova nemaju više istu namjenu i ne mogu ih koristiti svi stanari zgrade jer bi to značilo da neko iz prizemlja dođe pred prozor odnosno balkonska vrata etažnog vlasnika, što bi značilo smetanje posjeda.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se prihvata.

4. U članu 8. tačka l) da se briše i doda u član 4. kao tačka g), uz prethodno pribavljeno mišljenje vještaka za ovu oblast.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da je na ovaj način izvršena diferencijacija u smislu davanja značaja osnovnim konstruktivnim elementima zgrade, imajući u vidu njihovu vrijednost, kao i sredstva potrebna za njihovu sanaciju.

5. U članu 49. stav (3) u trećem redu iza riječi „preuzimanje“ treba staviti zarez i dodati riječi „te zapisnik Komisije za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zapisnik Komisije za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade je jedan od dokumenata propisanih u članu 45., 46. i 47. kojim se dokazuje da su ispunjeni uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom.

6. U članu 52. stav (1) tačka e) broj „13“ zamijeniti brojem „15“, a broj „14“ zamijeniti brojem „16“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 51. stav (1) tačka e) ovog Zakona.

7. Da se u članu 52. stav (1) tačka s) iza riječi „zgrade“ dodaju riječi „da daje prijedloge za rješavanje problema vezanih za održavanje zajedničkih dijelova zgrade“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 51. stav (1) tačka s) ovog Zakona.

8. Da se ovim Zakonom predvidi mogućnost iseljenja bespravnog korisnika iz zajedničkih prostorija direktno od strane upravitelja bez iniciranja etažnih vlasnika, iz razloga što se u praksi dešava da bespravni korisnici zajedničkih prostorija iste koriste kao stambene jedinice ili poslovne prostore čime se onemogućava prilaz satovima, vodomjerima itd., a uglavnom se radi o problematičnim osobama sa kojima je jako teško ostvariti bilo kakvu komunikaciju.

Stav predlagača:

Mišljenje navedeno u tački 8. se ne prihvata

Obrazloženje

Nejasno je na koji način bi upravitelj mogao izvršiti iseljenje bespravnog korisnika.

PRIMJEDBA BROJ 2

Stanari zgrade u ulici Kalemova broj 20. do 22., primjedbe i mišljenja dostavljeni 03.10.2011. godine.

1. U članu 41. stav (1) riječi „u zgradi koja ima dva i više etažnih vlasnika“ da se zamijene riječima „u zgradi koja ima pet i više etažnih vlasnika“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zajednički dijelovi zgrade postoje i u zgradama koja ima dva i više etažnih vlasnika, pa bi se prihvatanjem ove primjedbe stavili u neravnopravan položaj etažni vlasnici u zgradama sa manje od pet etažnih vlasnika.

2. Da se u članu 52. tačka f) definiše iznos naknade za rad Komisije za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 45. tačka f) je propisan kao uvjet za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, da je predstavnik etažnih vlasnika potpisao izjavu da je upoznat sa cjenovnikom radova upravitelja i taj cjenovnik treba da sadrži, pored ostalog, i naknadu za rad Komisije.

3. Da Ministarstvo stambene politike definiše validne cjenovnike za vrste radova (tekuće, investiciono, velike popravke i sl.) iz razloga što upravitelji sada određuju cijenu od 14,00 KM + PDV, za izlazak majstora, a 15,00 KM se naplaćuju usluge domara.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 49. ovog Zakona je propisano potpisivanje zajedničkog ugovora kojim se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, a Ministar stambene politike posebnim Uputstvom propisuje osnovne elemente ugovora. Svi upravitelji su dužni ponuditi cjenovnik radova i usluga za poslove održavanja, što ostavlja mogućnost etažnim vlasnicima da izaberu najpovoljnijeg upravitelja.

4. Da se u članu 10. propiše „naplata naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom vrši se putem računa za telefon ili utrošak električne energije, a za etažne vlasnike koji imaju dug od 1000,00 i više KM upiše hipoteka na stan“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedenu primjedbu nije moguće prihvatiti iz razloga što je u suprotnosti sa drugim zakonskim propisima višeg nivoa.

PRIMJEDBA BROJ 3

Kemal Čaušević, stanar u zgradi u ulici Mula Mustafe Bašeskije broj 12, primjedbe i mišljenja dostavljeni 03.10.2011. godine.

1. Da se u članu 41. stav (1) riječi „u zgradi koja ima dva i više etažnih vlasnika“ zamijene riječima „u zgradi koja ima šest i više etažnih vlasnika“, iz razloga što živi u zgradi sagrađenoj prije stotinu godina, te kako je stupio na snagu važeći Zakon koji reguliše ovu oblast nadležni upravitelj je izašao na lice mjesta i otklonio kvar od 50,00 KM, iako je pozivan u više navrata odbio je izlazak na teren. Kada su u pitanju stare zgrade smatra da na računu nikada neće biti dovoljno sredstava za održavanje zajedničkih dijelova na istima i smatra da bi u ovakvim zgradama, ako se ne može prihvatiti navedena primjedba trebalo ostaviti fakultativno mogućnost etažnim vlasnicima u malim zgradama da većinom glasova odluče hoće li izabrati upravitelja ili će se opredijeliti da vlastitim sredstvima vrše održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zajednički dijelovi zgrade postoje i u zgradama koja ima dva i više etažnih vlasnika, pa bi se prihvatanjem ove primjedbe stavili u neravnopravan položaj etažni vlasnici u zgradama sa manje od pet etažnih vlasnika.

PRIMJEDBA BROJ 4

Želimir Gakić, predstavnik etažnih vlasnika u ulici Bolnička broj 9, primjedbe i mišljenja dostavljeni 19.10.2011. godine.

1. U članu 66. stav (5) tačka e) „podnosi izvještaj o svom radu skupu etažnih vlasnika na kraju svakog mjeseca“ predlaže da glasi „podnosi izvještaj o svom radu skupu etažnih vlasnika na kraju svake godine“, iz razloga što je nemoguće obezbijediti sazivanje skupa etažnih vlasnika na kraju svakog mjeseca, a i u suprotnosti je sa članom 64. stav (3) u kome je propisano da se skup etažnih vlasnika održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 65. stav (5) tačka e) ovog Zakona.

2. U članu 66. stav (5) tačka l) „u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana predlaže skupu etažnih vlasnika imenovanje svog zamjenika“ predlaže da glasi „u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana određuje svog zamjenika iz reda članova kućnog savjeta“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Međuvlasničkim ugovorom se može regulisati da zamjenik predstavnika etažnih vlasnika mora biti iz reda članova kućnog savjeta, a obzirom da postoje i zgrade u kojima nije izvršen izbor kućnog savjeta, to bi prihvatanje primjedbe dovelo do problema u praktičnoj primjeni ovog Zakona.

3. Predlaže da se Zakonom propiše da etažni vlasnik koji izvođenjem radova u svom stanu prouzrokuje štetu drugom etažnom vlasniku da je obavezan istu otkloniti ili platiti troškove.

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom se propisuje održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, a neuređuju odnosi etažnih vlasnika na stanovima koji su njihovo vlasništvo, što je oblast koju reguliše Zakon o obligacionim odnosima Federacije Bosne i Hercegovine.

PRIMJEDBA BROJ 5

Forto Fedžad, etažni vlasnik stana u ulici Vogošćanskih odreda broj 86 u Vogošći, primjedbe i mišljenja dostavljeni 24.10.2011. godine.

1. Ističe da stanuje u prizemnoj zgradi koja ima ukupno dva stana, bez ikakvih zajedničkih prostorija sa potpuno odvojenim ulazima. Da je Ministarstvo stambene politike postavilo prinudnog upravitelja „HETING“ koji nikada nije izašao na lice mjesta niti je odgovorio pismeno na njegove upite, te smatra da je postavljanje upravitelja za zgrade sa dva etažna vlasnika nepotrebno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 40. stav(1) ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 6

Vinš Marijan, etažni vlasnik stana u ulici R.R. Tomića broj 12 u Sarajevu, primjedbe i mišljenja dostavljeni 14.10.2011. godine

1. „Pravno-upravni položaj Zakona je upitan, jer ako je održavanje zajedničkih dijelova zgrade javni interes, onda Zakon mora dobiti jednaku pravnu zaštitu kao što imaju ostala javno-komunalna preduzeća (KJKP „Rad“ i „VIK“), obzirom da Općinski sud u Sarajevu ne postupa na jednak način po tužbama upravitelja i po tužbama JKP, sporovi traju i po osam godina, a sud naplati sudsku taksu već pri podnošenju tužbe i to od urednih platiša. Upravitelj podnosi tužbe svakih šest mjeseci, sud ne rješava po istima i neplaćanje naknade se tako nastavlja, a ovaj Zakon ne nudi rješenja za isto“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom se ne može regulisati rad suda.

2. „U članu 18. treba dopuniti da će se sudska taksa naplatiti od etažnih vlasnika protiv kojih se vodi sudska naplata neplaćene naknade“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 51. stav (1) tačka cc) ovog Zakona.

3. „U Poglavlju IV. Zakona bi trebalo ugraditi slijedeće:

- interfoni i tastature interfona sa prezimenima vlasnika trebaju biti ispravne, a podrazumijeva se ispravnost električne brave na ulaznim vratima u zgradu;
- poštanski sandučići moraju biti ispravni i kompletirani s prezimenima etažnih vlasnika;
- spratovi/katovi trebaju biti označeni brojevima;
- stanovi moraju biti označeni brojevima;
- ulazna vrata u stan moraju biti označeni prezimenom etažnog vlasnika stana, obzirom da je u stubištima zgrada već preko 50% neoznačenih ulaznih vrata u stanove, pa je pitanje kako uručiti račune, pozive, rješenja ili kako izvršiti popis stanovništva“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba može biti eventualno sadržana u Odluci o kućnom redu i nije predmet ovog Zakona.

4. U članu 52. stav (1) tačku k) dopuniti tako što će se brisati zarez i dodati riječi „i zapisnikom o pregledu i stanju zgrade“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 45., 46. i 47. ovog Zakona je regulisano u kojim slučajevima je obaveza Komisije za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade, da sačini zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade.

5. U članu 75. stav (2) dopuniti na način „općina je dužna dostaviti zapisnik o tehničkom prijemu nadzidanog objekta (etaže) i svih ostalih radova“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da je postojećom odredbom člana 73. stav (1) i (2) obuhvaćena i navedena primjedba.

6. U članu 87. odrediti fiksne iznose novčanih kazni za pojedine prekršaje etažnih vlasnika kako bi se izbjegla korupcija i slično.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da predviđena novčana kazna u rasponu od minimalnog do maksimalnog iznosa nije razlog za korupciju, već ostavlja pravo nadležnom organu da cijeni sve olakšavajuće i otežavajuće okolnosti za lice koje je počinilo prekršaj.

7. U članu 87. stav (1) dodati novu tačku i) koja glasi „protiv etažnog vlasnika koji ne plati propisanu naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u propisanom roku bit će od strane upravitelja pokrenut postupak za sudsku naplatu duga, a sudskom presudom dužnik će biti dužan platiti kaznu po Zakonu o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine (u korist budžeta), propisanu naknadu iz postupka (u korist zgrade), sudsku taksu po predmetnom procesu u korist zgrade, zateznu kamatu po naknadi u procesu za proteklo vrijeme od roka plaćanja do plaćanja po sudskom nalogu (u korist zgrade) uz napomenu da svi iznosi podliježu obračunu PDV-a“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 85. ovog Zakona propisan je prekršaj etažnog vlasnika, a obaveza upravitelja da izvrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom je propisana članom 51. ovog Zakona, uz napomenu da je potrebno razlikovati prekršajni postupak od parničnog postupka.

PRIMJEDBA BROJ 7

M. Arnautović, iz Sarajeva, primjedbe i mišljenja dostavljeni 26.10.2011. godine

1. „Predlaže da se Zakonom reguliše pitanje kako i kada se oduzima licenca za rad upravitelja, te u tom smislu da to obavezno bude u slučaju da se utvrdi da je upravitelj imao:

- nemaran odnos;
- nesavjesno postupanje;
- nestručno obavljanje poslova;
- namjeru;
- nepravovremeno upućivanje upozorenja etažnim vlasnicima putem oglasnih ploča (neovisno od predstavnika etažnih vlasnika) o potencijalnim opasnostima u zgradi i oko zgrade,

- prilikom izvršenja određenih poslova koje direktno ili indirektno dovode u opasnost zdravlje ili život lica u jednom ili više stanova i poslovnih prostora ili u zgradi kao cjelini.

Obrazloženje za navedeni prijedlog je činjenica da upravitelji operišu sistemom velikih brojeva i jako dobro zarađuju što se jasno može vidjeti iz izvještaja o poslovanju bilo kojeg upravitelja, a zarada se često ostvaruje u mutnom posebno ako su predstavnici etažnih vlasnika nedovoljno upućeni, što omogućava i dodatnu zaradu (naplata troškova održavanja liftova u zgradi u ulici Hasana Sušića broj 1. do 15 u Sarajevu od strane upravitelja „Sarajevostan“, iako u zgradi liftovi ne postoje). Nesavjesno i suprotno normama urbanog življenja je i ponašanje upravitelja „Heting“ u vezi sa upravljanjem zgradom u ulici Kemala Kapetanovića broj 28.

Oduzimanje licence bi vršila Komisija Ministarstva stambene politike, sastavljena od pet članova i to: jedan predstavnik Ministarstva stambene politike, jedan predstavnik izabran ispred udruženja upravitelja i tri predstavnika etažnih vlasnika, čiji mandat bi trajao dvanaest mjeseci i birali bi se na osnovu javnog poziva“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 39. ovog Zakona propisani su slučajevi u kojima se ukida rješenje za obavljanje poslova upravitelja i način donošenja tog rješenja, a imajući u vidu činjenicu da nadzor nad primjenom ovog Zakona vrši Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo.

PRIMJEDBA BROJ 8

Kućni savjet naselja „Franjo Kluz“, Mjesna zajednica „Naselje heroja Sokolja“, Općina Novi Grad Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 08.11.2011. godine

1. Naselje Franjo Kluz se početkom agresije nalazilo na prvoj liniji, pretrpjelo je velika razaranja i oštećenja stambenih jedinica i u istom se nalaze još uvijek totalno uništene zgrade bez krovova, fasada, oluka, prozora, vrata, elektro i vodo instalacija, podova, zidova, hidro i termo izolacije i drugo, te su mišljenja da je na ovakve zgrade rano primjenjivati Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom. Predlažu Skupštini Kantona Sarajevo i Vladi Kantona Sarajevo da iznađu novčana sredstva za privremeno finansiranje privremenog upravitelja, za ovo i slična naselja dok se ne steknu uslovi za normalno stanovanje kada bi se otpočelo sa primjenom ovog Zakona.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Na zgrade kolektivnog stanovanja u naselju „Franjo Kluz“ i zgrade koje su usljed ratnih dejstava oštećene i uništene u mjeri da je onemogućeno normalno stanovanje se i neprimjenjuju odredbe Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, tako da ni postavljanje privremenog upravitelja nije moguće.

2. U članu 20. Nacrta zakona predlažu da se naknada upravitelju umjesto propisanog iznosa „od najviše 17% bez PDV“, zamijeni procentom „10% bez PDV“, a u članu 21. naknada predstavniku etažnih vlasnika umjesto propisanog iznosa „od najviše 12,5% bez pripadajućih poreza i doprinosa“, zamijeni procentom „od 5% bez pripadajućih poreza i doprinosa“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da su utvrđene naknade upravitelju i predstavniku etažnih vlasnika koje su bile i u dosadašnjem Zakonu u istom iznosu, samo iskazane sa PDV-om i sa pripadajućim porezima i doprinosima, utvrđene u realnim iznosima, tako da bi njihovim smanjenjem se dovelo u pitanje obavljanje kako poslova upravitelja, tako i predstavnika etažnih vlasnika.

PRIMJEDBA BROJ 9

Općina Stari Grad Sarajevo, Općinski načelnik, primjedbe i mišljenja dostavljeni 03.11.2011. godine

1. Nacrt zakona tretira uglavnom pojam stan, što u članu 2. tačka a) i terminološki i objašnjava, međutim u definiciji pojmova nema poslovnog prostora koji se u nekim članovima kasnije pominje.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je pojam poslovni prostor jasan i da ga ne treba posebno definisati u članu 2. ovog Zakona.

2. U članu 2. tačka b) se objašnjava termin „etažni vlasnik“, dok se u članu 78. govori o licu koje je nadzidalo objekat na osnovu građevinske dozvole, tako da bi ovu tačku trebalo dopuniti na način da se na kraju doda „i druga lica za koja je to regulisano ovim Zakonom“

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 2. tačka b) ovog Zakona.

3. U članu 2. u tački c) se uvodi, za nas novi, a u svijetu poznat termin „kondominijum“, pa bi trebalo bliže urediti da li se to odnosi i na do sada izgrađene zgrade ili one koje se izgrade nakon stupanja na snagu Zakona.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Objasnenje

Predlagač smatra da predložena primjedba nije opravdana iz razloga što je i u postojećem Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama takođe regulisan termin „kondominijum“ i u praksi se Zakon već primjenjuje i na zgrade u sastavu kondominijuma.

4. U članu 2. u tački h) termin „kvar“ se objašnjava kao promjena projektovanih osobina objekta, dijelova objekta i drugo, a u našoj terminologiji kvar ipak ima drugo značenje, te predlaže da umjesto riječi „projektovanih“ stoji „upotrebnih“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Objasnenje

U stručnoj terminologiji je prihvaćena navedena definicija kao uobičajena.

5. U članu 3. tačka b) su kao zajednički dijelovi zgrade navedene „zajedničke prostorije zgrade“, a u članu 5. se koristi termin „zajednički prostori zgrade“, što može izazvati određene nejasnoće u primjeni.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se prihvata.

6. U članu 5. tačka c) podrumne bi trebalo preciznije regulisati, jer to su uglavnom zatečeni prostori za smještaj ogrijeva i drugo i stanari-etažni vlasnici ih koriste kao svoj prostor koji je i upisan u PS obrascu i bodovan svojevremeno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Objasnenje

U članu 5. tačka c) su jasno izuzete stanarske ostave i nisu zajednički prostor zgrade.

7. Članom 11. je propisano da u slučaju kada su sredstva od naknade nedovoljna za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, etažni vlasnici su dužni prikupiti sredstva za izvođenje tih radova..., te predlažu da je „radove“ neophodno precizirati na način da se tačno predvidi (da li je to za tekuće održavanje, velike popravke, hitne intervencije itd.).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnici su u slučaju kada su sredstva od naknade nedovoljna obavezni prikupiti sredstva kako za tekuće održavanje, tako i za hitne intervencije, nužne popravke i velike popravke.

8. Članom 15. je propisana obaveza općine da planira sredstva za hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade kad oštećenja mogu ugroziti život i imovinu građana. Smatra da treba posebno sagledati ovaj član.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se prihvata.

9. U članu 16. propisana je obaveza Kantona Sarajevo da za svaku godinu u budžetu planira sredstva za saniranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade (na liftovima, krovovima, fasadama i dr.), ovdje se postavlja pitanje drugih uzroka, kao što je starost objekta i sl., jer će ratne štete biti sanirane, a ostat će druga oštećenja na objektima.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza obezbjeđenja sredstava za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obaveza etažnih vlasnika, a Kanton prema svojim mogućnostima planira sredstva u budžetu za svaku godinu samo za saniranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade, jer je broj tih objekata još uvijek značajan.

10. U članu 17. treba predvidjeti ko će (resorno Ministarstvo ili...) voditi centralni registar primljenih donacija, o čemu će se periodično obavještavati i općine na području Kantona.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 80. tačka g) ovog Zakona je propisano da Ministarstvo vodi evidenciju osnovnih podataka o zgradama, u koju je uključena evidencija o donacijama.

11. U članu 22. stav (1) umjesto riječi „projektovane osobine objekta“, treba da stoji „upotrebne osobine objekta“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je stav (1) člana 21. ovog Zakona jasan i da je stručan i uobičajen izraz projektovane osobine objekta, a ne upotrebne osobine objekta.

12. U članu 34. stav (1) propisan je obim intervencija poslije prirodne nepogode, a u stavu (2) se navodi da Kanton i općine donose odluku o obimu intervencije koju će financirati. Treba posebno sagledati ovu obavezu općine.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 33. stav (2) ovog Zakona je propisano da Kanton i općine donose odluku o obimu intervencije koju će financirati, što zavisi od razmjera prirodne nepogode i mogućnosti Kantona i općine.

13. U članu 60. se propisuje davanje saglasnosti za radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade, međutim neregulira za određene radove i primjenu Zakona o prostornom uređenju.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 13. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 59. stav (4) ovog Zakona.

14. U članu 75. obaveze općine u stavu (3) prije riječi „radova“ treba da stoji „hitnih“, a umjesto „po prijavi od strane upravitelja“ treba da stoji „po pismenoj prijavi od strane upravitelja uz prethodno sačinjavanje stručnog izvještaja“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 14. u dijelu koji se odnosi da se ispred riječi „radova“ doda riječ „hitnih“ se ne prihvata .

Obrazloženje

Ovo iz razloga što se ne mora raditi samo o hitnim radovima, već o bilo kom radu koji je nužan za otklanjanje kvara i koji prouzrokuje štetu drugom etažnom vlasniku, a etažni vlasnik u čijem stanu je nastao kvar se protivi ulasku upravitelja.

Dio primjedbe koji se odnosi da se iza riječi od strane upravitelja dodaju riječi „uz prethodno sačinjavanje stručnog izvještaja“ se ne prihvata iz razloga što upravitelj kome nije dozvoljen ulazak u stan od strane etažnog vlasnika nije u mogućnosti ni da prethodno sačini stručni izvještaj.

U ostalom dijelu primjedba se prihvata i ugrađena je u član 73. stav (3) ovog Zakona.

15. U članu 79. treba tretirati i posjednike stanova.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 15. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da je postojećom odredbom obuhvaćen i posjednik stana.

16. U članu 83. do 86. reguliran je inspekcijski nadzor koji se svodi na donošenje rješenja i zaključaka i na izdavanje prekršajnog naloga ili podnošenje zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka. Nema odredaba o izvršenju rješenja ove inspekcije pa bi to trebalo regulirati. Nije takođe predviđeno pokretanje upravnog spora na drugostepeno rješenje ministra.

U stavu (1) člana 83. dodati mogućnost da u slučaju potrebe inspektor u stambenoj oblasti, može koristiti eksperte iz određenih oblasti.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 16. se prihvata u dijelu koji se odnosi na pokretanje upravnog spora i ugrađena je u član 83. stav (3) ovog Zakona.

17. U članu 87. stav (1) tačka e) treba dodati i situaciju iz člana 75. stav (3) Zakona.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 17. se prihvata. Izmjena ugrađena u član 85. stav (1) tačka i) ovog Zakona.

18. U članu 91. nabrojani su podzakonski propisi, koje će donijeti ministar u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu Zakona. Smatra da bi u prelaznim i završnim odredbama trebalo predvidjeti da do donošenja tih podzakonskih akata važe podzakonski akti doneseni po sada važećem Zakonu, ako nisu u suprotnosti sa odredbama ovog Zakona.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 18. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 89. stav (3) ovog Zakona je propisano da će se do donošenja podzakonskih propisa iz stava (1) ovog člana primjenjivati podzakonski propisi koji su bili na snazi do donošenja ovog Zakona.

19. U članu 94. utvrđeno je stupanje na snagu Zakona i to narednog dana od dana objavljivanja, što je nelogično za ovakav Zakon, jer bi trebalo ostaviti dulji rok ili ga vezati za određeni datum na primjer 01.01.2012.godine radi upoznavanja svih subjekata i pripreme za njegovu primjenu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 19. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da predložena primjedba nije opravdana iz razloga što ovaj Zakon nije nemoguće primjenjivati od narednog dana od dana objavljivanja jer podzakonski propisi ostaju na snazi do donošenja novih, a i samim Zakonom su za primjenu određenih odredaba ostavljeni rokovi.

PRIMJEDBA BROJ 10

Smajkan Mira, etažni vlasnik u ulici Olimpijska broj 9 Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 26.10.2011. godine

1. Smatra da je najveći problem to što za tri godine kao predstavnik etažnih vlasnika nije mogla da dođe do cjenovnika usluga i obračuna troškova po pojedinim radnim nalogima, te predlaže da se cjenovnik usluga dostavlja predstavniku stanara i da se o svakoj promjeni cijena obavijesti predstavnik stanara.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 45. ovog Zakona je kao uvjet za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom propisano da je predstavnik etažnih vlasnika potpisao izjavu da je upoznat sa cjenovnikom radova upravitelja.

2. Da predstavnik etažnih vlasnika ima potpun uvid po pojedinim radnim nalogima u cijene utrošenog materijala i vrijednost utrošenog materijala, cijene zamijenjenih dijelova (ulazne i izlazne cijene treba da budu nepromjenjene tj. iste i za upravitelja i za zgradu) i uvid u vrijednost usluga.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je članom 57. ovog Zakona propisano šta sadrži Instrukcija o načinu prijave i otklanjanja kvara koju donosi ministar stambene politike, čiji je cilj upravo ono što je navedeno u primjedbi.

3. Da se Zakonom odredi normativ na mjesečnom nivou za održavanje čistoće: metenje, brisanje, čišćenje prašine, paučine, čišćenje ulaznih vrata i zamjenu sijalica po stubištu npr. uz servis lifta.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Stav predlagača je da navedena pitanja ne mogu biti predmet ovog Zakona, već da su to pitanja koja se mogu urediti zajedničkim ugovorom koji potpisuju etažni vlasnici putem predstavnika etažnih vlasnika sa upraviteljem.

4. Da upravitelji obavještavaju predstavnika etažnih vlasnika o tužbama protiv etažnih vlasnika koji ne plaćaju naknadu i okončanim sudskim sporovima.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka bb) ovog Zakona.

5. Da se iz Nacrta zakona briše član 73. i da se naplata dugovanja prema preduzećima ne rješava preko Zakona o održavanju zajedničkih dijelova, prije svega što je ta investicija selektivna i može se vršiti samo u zgradama sa jednocjevnim sistemom centralnog grijanja (Kako da se izvrši naplata dugovanja za održavanje zajedničkih dijelova? Postoje etažni vlasnici koji već devet godina nisu uplatili ni jednu KM. Treba da se ubrza izvršni postupak naplate).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Stav predlagača je da se navedenom odredbom ne ugrožavaju prava etažnih vlasnika na zajedničkim dijelovima zgrade, a ubrzanje izvršnog postupka nije u nadležnosti Kantona.

6. Da se član 11. kojim su regulisane vanredne uplate sredstava briše, jer one ne dolaze u obzir dok god postoje oni koji ne plaćaju ni redovno održavanje.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da se vanredne uplate ne mogu vezati za neplaćanje naknade za održavanje, jer je upravitelj dužan izvršiti utuživanje etažnih vlasnika koji ne izvršavaju obaveze uplate mjesečne naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

7. Inspekcijski nadzor – da se Zakonom definiše ko je nadležan za kaznene odredbe. Da Zakon tačno odredi kako da se oslobode zajedničke prostorije uzurpirane od pojedinaca, a ne da se vraćamo u nekakav zakon iz SR BiH i upućujemo na sud.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Objasnenje

U odredbama koje definišu inspekcijski nadzor je jasno propisano da je inspektor u stambenoj oblasti ovlašten za izdavanje prekršajnog naloga, odnosno za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje propisane ovim Zakonom. Što se tiče oslobađanja zajedničkih prostorija uzurpiranih od strane pojedinaca Zakonom o svojini na dijelovima zgrada („Službeni list SR BiH“, broj 35/77) koji je preuzet i primjenjuje se u Federaciji BiH je propisana nadležnost suda u konkretnom slučaju.

8. Problem je i kućni red kojeg malo ko poštuje. Pojašnjenje o nadležnosti i nadzoru nad provođenjem Odluke o kućnom redu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 72. ovog Zakona je propisano da nadležni organ Grada Sarajeva, odnosno općine van Grada Sarajeva, donosi Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama, tako da se istom regulišu pitanja njene primjene i nadzora nad provođenjem iste.

PRIMJEDBA BROJ 11

KJKP za proizvodnju i distribuciju toplotne energije „Toplane - Sarajevo“, primjedbe i mišljenja dostavljeni 28.10.2011. godine

1. Nacrt zakona kao obveznike plaćanja naknade predviđa etažne vlasnike. Iz ovako definisanih odredbi slijedi da KJKP „Toplane - Sarajevo“ koje ima pravo raspolaganja imovinom Kantona Sarajevo nije u obavezi plaćati naknadu za kotlovnice ili podstanice koje su smještene u zgradi. Ovo za nas smatramo dobrim, ali je upitno hoće li se u implementaciji Zakona javiti drugačija tumačenja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata, ugrađena u član 2. tačka b) ovog Zakona.

2. Nacrt zakona ne pravi razliku između obaveznog finansiranja iz sredstava mjesečne naknade, nego u članu 19. propisuje način raspolaganja sredstvima. Smatraju da se izričito u Zakonu predvidi finansiranje troškova komunalnih usluga za zajedničke prostorije etažnih vlasnika, redovni godišnji pregled instalacija centralnog grijanja (hladne probe), te da je potrebno precizno definisati koje aktivnosti se finansiraju iz naknade, a koje iz drugih izvora.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Objasnenje

Član 18. ovog Zakona propisuje u koju svrhu se koriste sredstva obezbjeđena kroz izvore finansiranja navedene u članu 9. ovog Zakona. U članu 24. su propisane aktivnosti tekućeg održavanja, a u stavu (2) tačka g) istog člana je navedena aktivnost tekućeg održavanja na instalaciji centralnog grijanja, što obuhvata i redovni godišnji pregled instalacija centralnog grijanja, jer je u stavu (3) ovog člana propisano da redoslijed radova iz stava (2) određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

3. Zakon nije predvidio zabranu upravitelju da vrši ispuštanja vode iz instalacija centralnog grijanja bez pisane saglasnosti pravnog lica za proizvodnju i distribuciju toplotne energije (član 16. važećeg Zakona). Smatramo potrebnim da se ta odredba predvidi i u novom Zakonu, jer je praksa pokazala njenu nužnost, te je ona naknadnim izmjenama i dopunama Zakona predviđena. Uz to potrebno je sankcionisati postupanje suprotno takvoj odredbi.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (5) ovog Zakona.

4. Obaveza upravitelja treba biti dostava podataka o promjeni vlasnika stana i poslovnog prostora davaocima komunalnih usluga, na njihov zahtjev.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Objasnenje

Predlagač je mišljenja da se ovo ne može predvidjeti kao obaveza upravitelja iz razloga što i sam upravitelj ima probleme kod promjene vlasnika stana, poslovnog prostora ili garaže.

5. U članu 68. stav (2) iza riječi „nadležnosti“ dodati riječi „, kao i isključenja sa sistema davaoca usluge zbog duga“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predložena primjedba ne može biti predmet ovog Zakona, već Zakona o komunalnim djelatnostima.

6. Implementacija člana 71. smatraju da će izazvati dileme i prebacivanje odgovornosti. Ova odredba predviđa da je upravitelj obavezan održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova zbog sigurnosti i kvaliteta usluge, povjeriti javnom komunalnom preduzeću, ako je to regulisano drugim propisima i ako se plaćanje za te radnje vrši na drugi način.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Član 69. ovog Zakona je po mišljenju predlagača jasan i ne ostavlja dilemu u primjeni, jer ova obaveza postoji ako je to propisano drugim materijalnim propisom za određene oblasti iz djelatnosti javnih komunalnih preduzeća.

7. U članu 73. stav (1) iza riječi „zgrade“ briše slovo „i“ i dodaju riječi „ i stanovima/ poslovnim prostorima“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predložena primjedba ne može biti predmet ovog Zakona, već Zakona o komunalnim djelatnostima.

8. U članu 87. stav (1) tačka e) iza riječi „nadležnosti“ dodati riječ „kao i isključenja sa sistema davaoca usluge zbog duga“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predložena primjedba ne može biti predmet ovog Zakona, već Zakona o komunalnim djelatnostima.

PRIMJEDBA BROJ 12

Marić Branislav, etažni vlasnik u zgradi u ulici Armaganuša broj 31/1, primjedbe i mišljenja dostavljeni 03.11.2011. godine

1. Da se u članu 23. stav (1) preformuliše i da glasi: „Etažni vlasnici su obavezni održavati zajedničke dijelove zgrade do izbora upravitelja“, ovo iz razloga ako je članom 20. Nacrta zakona predviđena novčana naknada za rad upravitelja, onda upravitelj treba nešto i da radi - da ispunjava obaveze definisane Zakonom i ugovorom. U sadašnjoj praksi upravitelj obično, tj. najčešće ne ispunjava svoje obaveze - održavanje zajedničkih prostorija (tehnički i higijenski).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da je zakonska obaveza etažnih vlasnika izbor upravitelja, te da je Zakonom predviđeno da se u slučaju kada nije izvršen izbor upravitelja postavlja prinudni upravitelj od strane Ministarstva stambene politike, to nema osnova za utvrđivanje ove obaveze etažnim vlasnicima u ovom Zakonu.

2. Da se u članu 40. u stavu (1) doda nova tačka (po abecednom redu) koja treba da glasi: „Kada upravitelj ne izvršava svoje obaveze iz Zakona i ugovora uslijed čega je došlo do ugrožavanja zdravlja ljudi, odnosno ne radi odgovorno svoj posao“. Naime, evidentno je u praksi da pojedini upravitelji ne obavljaju svoj posao kako treba (pojedine poslove ne obavljaju nikako) za što su plaćeni, a ni etažni vlasnici nisu u mogućnosti da ih na to natjeraju. Treba uvesti kontrolu rada upravitelja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 39. ovog Zakona su navedeni slučajevi u kojima se ukida rješenje za obavljanje poslova upravitelja, te propisano da kada upravitelj ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništenja imovine, da se ukida rješenje za obavljanje poslova upravitelja, a nadzor nad primjenom odredaba ovog Zakona, pa i radom upravitelja je propisan u poglavlju VIII. ovog Zakona.

3. Da se u članu 43. ugradi - doda jedna tačka koja treba da glasi: „Skupu etažnih vlasnika na kome će se izabrati upravitelj treba obavezno da prisustvuje predstavnik nadležnog Ministarstva“. Ovo iz razloga da bi se obezbijedila pravilnost, odgovornost i regularnost izbora upravitelja. Do sada se dešavalo i sada se dešava da se pojedini upravitelji sami nametnu i da drže monopol na mjesto upravitelja, a dešava se da potpisi etažnih vlasnika u zapisniku budu falsifikovani. Delegirano lice koje će prisustvovati navedenom skupu može biti iz nadležnog Kantona ili općine, ali sa određenim ovlaštenjima nadzora i kontrole provođenja izbora.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Objasnenje

Pravo i obaveza je etažnih vlasnika da na skupu etažnih vlasnika izvrše izbor upravitelja, a takođe je propisano da se o izboru obavezno sačinjava zapisnik na način propisan Uputstvom o izradi obrasca „Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika“ koje donosi ministar. Ministarstvo stambene politike vrši nadzor kroz kontrolu zapisnika dostavljenog sa skupa etažnih vlasnika na kome je izvršen izbor upravitelja.

4. Da se u članu 46. tekst tačke e) izmjeni i glasi: „Da je upravitelj potpisao ugovor iz člana 50. ovog Zakona sa predstavnikom etažnih vlasnika ili sa etažnim vlasnicima pojedinačno“. Treba izostaviti riječ „zajednički ugovor“ neka ostane samo ugovor. Ugovor je instrument obligacionog prava kojim se regulišu određena prava, obaveze i odgovornosti, te iz istog proizilaze i određene posljedice, pa se ne smije zanemariti njegova važnost, niti isti potcijenjivati. Odnos između etažnog vlasnika i upravitelja, s aspekta prava, je obligacioni odnos. Danas, u našoj zemlji u uslovima tržišne privrede i opšte privatizacije ne treba potcijenjivati etažnog vlasnika, jer je on privatni vlasnik svog stana.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Objasnenje

Predlagač ovog Zakona je imao u vidu značaj zajedničkog ugovora koji potpisuje predstavnik etažnih vlasnika sa upraviteljem, te je iz tih razloga članom 49. ovog Zakona propisano da ministar propisuje posebnim Uputstvom osnovne elemente zajedničkog ugovora. Naziv zajednički ugovor je zadržan, kao što je bilo i u dosadašnjem Zakonu, da bi se pravila razlika između ovog ugovora i međuvlasničkog ugovora.

5. Da se u članu 50. stav (1) briše riječ „zajednički“, ostali dio teksta u ovom stavu ostaje nepromijenjen. U stavu (2) ovog člana da se izostavi riječ „zajednički“, te da se ova tačka ponovo formuliše i treba da glasi: „Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika ili etažni vlasnici pojedinačno“. Pojašnjenje dato u primjedbi iz prethodne tačke.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Objasnenje

Objasnenje dato u tački 4. primjedbe broj 12.

6. Da se u članu 52. iza stava (1) doda novi stav koji treba da glasi: „Upravitelj treba obavezno i neodložno da izvršava osnovne zadatke iz stava (1), a naročito iz tačke c) ovog člana da vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade“. Pojedini upravitelji zgrada ne izvršavaju većinu svojih zakonskih i ugovorenih obaveza, te je potrebno da se predvidi i sankcija za upravitelja koji ovu obavezu ne izvršava.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. ovog Zakona su precizno propisane obaveze upravitelja, a članom 86. je propisan i prekršaj za upravitelja koji ne izvršava obaveze propisane u članu 51. ovog Zakona.

7. Da se član 54. ponovo formuliše, te da se njime odredi da „Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade formira nadležno Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo“, iz razloga da se ova Komisija stvarno formira i da obavlja svoju funkciju. Jer teško je vjerovati da će upravitelj da formira ovu Komisiju, koja ima zadatak da kontroliše njegov rad, a ako i formira istu Komisiju, teško da će Komisija zaživjeti u praksi.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Formiranje, kao i zadatak Komisije za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade je propisano članom 53. i 54. ovog Zakona, a saglasnost za članove Komisije, koje imenuje upravitelj, daje Ministarstvo stambene politike, dakle Komisija nije nadležna da vrši nadzor nad radom upravitelja, već nadzor vrši Ministarstvo stambene politike, kao što je to propisano u poglavlju VIII ovog Zakona.

8. Da se u članu 64. doda novi stav koji treba da glasi: „Skupu etažnih vlasnika na kome će se izabrati upravitelj, izabrati ili promjeniti predstavnik etažnih vlasnika, te na kome će se razmatrati i odlučivati o drugim važnim pitanjima, a koja su navedena u ovom članu treba obavezno da prisustvuje predstavnik nadležnog Ministarstva“. Ovo iz razloga da se navedeni skup etažnih vlasnika stvarno i održi i da se obezbijedi regularnost donesenih odluka.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obrazloženje dato u tački 3. primjedbe broj 12.

9. Da se u članu 66. stav (1) izmjeni i glasi: „Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko ili pravno lice koje ispunjava uslove propisane Pravilnikom iz člana 67. ovog Zakona, koga određuje i postavlja Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo u zgradama koje imaju više od deset etažnih vlasnika na period od četiri godine“. Ovo iz razloga što u dosta slučajeva predstavnik etažnih vlasnika nesavjesno i neodgovorno obavlja svoje poslove (obaveze) ili ih obavlja polovično. Ne predlaže upravitelju šta je prioritet održavanja u zgradi. Radi ovog nereda svi etažni vlasnici trpe, a etažni vlasnici iz razloga nezamjermanja neće predstavnika etažnih vlasnika da mijenjaju, odnosno da smijene.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Pravo i obaveza etažnih vlasnika je da biraju predstavnika etažnih vlasnika, kao i da vrše njegovu promjenu, a mogućnost da Ministarstvo postavi predstavnika etažnih vlasnika je propisana u stavu (3) člana 65. ovog Zakona u zgradi u kojoj etažni vlasnici ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika.

PRIMJEDBA BROJ 13

TEHNOINSPEKT d.o.o. SARAJEVO, „Kontrola kvaliteta i kvantiteta roba i usluga“, primjedbe i mišljenja dostavljeni 08.11.2011. godine

1. U Nacrtu predmetnog Zakona je izostavljena obaveza „Redovnog godišnjeg tehničkog pregleda liftova“, što je nedopustiv propust i korak unazad u odnosu na postojeći Zakon. Ovaj stav se temelji na slijedećim činjenicama: u postojećem Zakonu u članu 8. stav (11) je precizno propisana obaveza „Redovni godišnji tehnički pregled liftova“, važećim Pravilnikom o tehničkim normativima za liftove na električni pogon za vertikalni prijevoz lica i tereta („Službeni list SFRJ“, broj 16/86 i 28/89) je takođe (član 304. i 305) jasno propisana obaveza „Redovnog godišnjeg tehničkog pregleda liftova“, u Odluci u kućnom redu u stambenim zgradama Grada Sarajeva, br. 01-02-1203/08 od 21.05.2008. godine, član 12. tačka g) je takođe propisana obaveza „Redovnog godišnjeg tehničkog pregleda liftova“, u Nacrtu pravilnika o primjeni Naredbe o sigurnosti liftova je takođe propisana ista obaveza, a ovaj Pravilnik i Naredba o sigurnosti liftova počinju da se primjenjuju u julu 2012.godine u Bosni i Hercegovini. U svim zemljama regiona kao i zemljama Evropske unije ova obaveza je unesena u sva dokumenta koja se odnose na stambene objekte. Stoga se predlaže da se u članu 25. (tekuće održavanje) uvrsti i „redovni godišnji tehnički pregled liftova“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 24. ovog Zakona su propisane aktivnosti tekućeg održavanja i u stavu (2) tačka h) istog člana su navedene aktivnosti tekućeg održavanja na liftu, što obuhvata i redovni

godišnji pregled lifta, jer je u stavu (3) ovog člana propisano da redoslijed radova iz stava (2) određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

2. U Nacrtu zakona član 52. stav (1) tačka i) (obaveze upravitelja) definisana je obaveza upravitelja: „da izradi prijedlog godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu najkasnije do 01. decembra tekuće godine“. Obzirom na dosadašnja iskustva i primjedbe koje su stavljenje upraviteljima na prijedloge godišnjih planova predlažu da se tačka i) člana 52. proširi na način: „da upravitelji u planove obavezno stavljaju aktivnosti i obaveze koje su propisane drugim tehničkim propisima i standardima (državnim, entitetskim i kantonalnim)“, kako se te obaveze ne bi relativizovale i dovodile u pitanje bilo od strane upravitelja ili etažnih vlasnika i kako ne bi stvarali prostor i mogućnost svakodnevnog kršenja obavezujućih tehničkih propisa i standarda.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 24. stav (3) ovog Zakona je propisano da redoslijed radova iz stava (2) ovog člana, to jest radova i aktivnosti tekućeg održavanja, određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade. Prema tome obaveza primjene pojedinih zakonskih propisa, tehničkih propisa i standarda je propisana ovim članom i upravitelj to mora imati u vidu pri izradi prijedloga godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

PRIMJEDBA BROJ 14

Kućni savjet i predstavnik etažnih vlasnika bez označenja adrese, primjedbe i mišljenja dostavljeni 09.11.2011.godine

1. Članom 10. ovog Nacrta zakona treba iznaći najadekvatniji način prinudne naplate naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Iz prakse je poznato da sud za utužene neplatiše traži od upravitelja adresu zaposlenja, jer im se obustava na platu pokazala najefikasnija. Zavod za zapošljavanje neće da da taj podatak upraviteljima. U tom slučaju Ministarstvo bi trebalo ovim Zakonom prevazići taj problem te dopuniti član 65. stav (3)..., „kao i tačne podatke o svom zaposlenju ili zaposlenju punomoćnika ili korisnika stana, poslovnog prostora, garaže ili putem ugovora navedenih u stavu (6) ili u članu 50. stav (1) ili (3), da ministar propiše posebnim Uputstvom“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Propisivanje obaveze dostavljanja navedenih podataka od etažnih vlasnika ne može biti predmet ovog Zakona.

2. U članu 64. stav (3) da se na skupu etažnih vlasnika usvaja godišnji izvještaj i godišnji plan za narednu godinu u periodu I-III mjesec tekuće godine. Većina velikih zgrada sa 50 do 70 i više stanova nema adekvatan prostor za skupove. Mjesne zajednice imaju prostor, ali ga koriste samo za svoje skupove i nedozvoljavaju bar jednom godišnje kućnim savjetima da koriste njihov prostor. Zato predlažem da Ministarstvo unese u ovaj Zakon kao obavezu da mjesne zajednice bar jednom u godini dozvole održavanje skupa u njihovom prostoru. Time bi i mjesne zajednice uspostavile bolju komunikaciju sa građanima na svom području.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da predmet ovog Zakona nije korištenje prostorija mjesne zajednice i da to pitanje treba riješiti putem zborova građana u mjesnim zajednicama.

3. Članom 67.stav (1) je propisano da ministar donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika. Ti uvjeti su trebali biti detaljnije navedeni u Nacrtu zakona. Iskustvo pokazuje da za dobro održavanje i koordiniranje sa upraviteljem najvažnija su sredstva. Ako novčanih sredstava nema, nikakav stručnjak kako se zamislilo ovim Zakonom i Pravilnikom ne može loše stanje održavanja popraviti. Predstavnik etažnih vlasnika treba biti čovjek iz zgrade, kojeg su izabrali etažni vlasnici. Oni znaju koliko je on stručno, fizički i psihički sposoban da obavlja tu dužnost – posao i da je na usluzi stanarima u bilo koje vrijeme. Ako Ministarstvo bude nametalo po svojoj volji i želji predstavnika etažnih vlasnika, kao i upravitelja, napraviti će se veći haos nego što sada postoji. Prema Nacrtu zakona predstavnik etažnih vlasnika ne može biti penzioner, a sudije mogu da rade do 75 godina života, a koji poslovi se ne mogu uporediti. Ministarstvo kućnim savjetima, predstavnicima etažnih vlasnika i upraviteljima treba da bude pomagač, savjetnik i da vrši kontrolu njihovih poslova, a ne da obavlja njihove poslove preko nametnutih predstavnika i upravitelja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 66. ovog Zakona je propisano da ministar donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika, a u stavu (2) istog člana se navodi šta se propisuje tim Pravilnikom. Etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika biraju predstavnika etažnih vlasnika što je propisano u članu 65. stav (1) navedenog Zakona i samo u slučajevima kada etažni vlasnici ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlasnika Ministarstvo donosi rješenje o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika koji obavlja ove poslove dok etažni vlasnici ne izaberu predstavnika.

PRIMJEDBA BROJ 15

Etažni vlasnici, Ul.Bolnička br. 32, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 11.11.2011.godine

1. U članu 2. Nacrta zakona pod tačkom g) i h) trebalo je definisati sadašnje probleme i razrješenje istih, koji ne odgovaraju konstruktivno radi zaštite prema korisnicima, a i u vezi održavanja. Primjer su el.ormarići po etažama u zgradi, konstrukcije takve da na jednoj monolitnoj ploči se nalaze mjerila i osigurači. Mjerila održava distribucija, a kućište osigurača etažni vlasnici - korisnici. Pošto su mjerila na istoj ploči, pokretanjem ploče dolazi do odvajanja provodnika od mjerila i pravi kratki spoj koji može prouzrokovati nesreću. Elektrodistribucija ne dozvoljava da drugi odrađuju ove poslove bez njihove intervencije. Jedino rješenje je zamjena el.ormarića od strane distribucije shodno propisanim mjerama sigurnosti.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 2. su definisani pojmovi koji se koriste u Zakonu, tako da istim nisu mogli biti definisani postojeći problemi vezani za poslove održavanja.

2. U članu 9. Nacrta zakona pod tačkom i) povrat sudske takse ne može se smatrati novim izvorom finansiranja, jer je ono samo vraćanje prethodno formuliranih prihoda zgrade. To znači brisati ovaj stav iz Nacrta zakona.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, u članu 9. tačka i) brisana i brisan član 18. Nacrta zakona.

3. U članu 10. u stavu (1) iza riječi „mjesec“ da se uvede platni nalog za neplatiše shodno obrascu „prekršajni nalog“ (u prilogu) koji je uveo Kanton Tuzla. Nalog se temelji na Zakonu o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine, član 33. stav 1. tačka 3 („Sl.novine F BiH“, 31/06).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Platni i prekršajni nalog imaju posve različito značenje, tako da je primjedba nejasna.

4. U članu 11. iza riječi „vlasnika“ upisati riječi „pozajmice, krediti, donacije“. Sa ovom dopunom nepotreban je član 13. i 14. jer su suvišni.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da se na ovaj način jasnije regulišu izvori finansiranja, te da nema razloga da se pozajmica, kredit i donacija regulišu jednim članom.

5. Član 12. da se briše, jer su poslovni prostori u našem slučaju naše vlasništvo (etažnih vlasnika) tako da pravljenje ugovora za izdavanje i naplatu zakupnine izričito sami određujemo i to na bazi odluke sa skupa etažnih vlasnika. Prihodi od zakupnine se unose u godišnji plan (prihodi) i prijavljuju se Upravi prihoda radi plaćanja poreza.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se prihvata, ugrađena u član 12. ovog Zakona.

6. Član 15. i 16. objediniti i preformulisati, a logički su povezani.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da su odredbe člana 15. i 16. jasne i da nema razloga da se preformulišu i objedine u jedan član.

7. Član 18. u potpunosti brisati, jer smo dali obrazloženje pod rednim brojem 2. za član 9. Nacrta zakona u vezi povrata sudske takse.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se prihvata, brisan član 18. Nacrta zakona.

8. Član 21. da se mijenja i glasi: „Odluku o mjesečnoj naknadi predstavniku donosi skup etažnih vlasnika“. Za rad predstavnika ne može se odrediti jedinstven procenat iz slijedećih razloga: spratnost zgrade, stanje ispravnosti iste, opremljenost uređajima, socijalna struktura vlasnika stanova, broj stanova i dr., stručnost, organizaciona sposobnost i zalaganje predstavnika. Iz ovog proizilazi: rentabilnost i ekonomičnost poslovanja, procenat naplate, balgovremeno otklanjanje uzroka kvarova da ne dolazi do posljedica, poboljšanje životnih uslova stanovanja, funkcionalnost teh.uređaja, ispravnost liftova i dr. Na bazi svih nabrojanih elemenata skup etažnih vlasnika može da odredi naknadu za svog predstavnika, ne onako kako je to Nacrtom zakona predviđeno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 20. ovog Zakona je propisan najviši iznos naknade predstavniku etažnih vlasnika, a u svakom konkretnom slučaju iznos naknade određuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika i to pitanje regulišu zajedničkim ugovorom.

9. U članu 22. stav (1) iza riječi „uz primjenu“ dodaje se novi tekst koji glasi: „Pravilnika o tehničkim normativima za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, kao i kriterija koji su utvrđeni Instrukcijom o sprečavanju i otklanjanju kvarova“. Ostalo se briše iz ovog stava Nacrta zakona. Zašto je predlagač izbjegao da se ne radi Pravilnik o normativima, jer on predstavlja odnosno daje osnove za pravilno ponašanje upravitelja kod davanja ponuda, izrade kalkulacija, određivanje poslova uz uštede (vrijeme rada, materijal i dr.) U Zakonu iz 2007.godine bio je predviđen Pravilnik o normativima u članu 53. ali nikad nije napravljen. Nekome nije odgovaralo?

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da je ovim Zakonom predviđena obaveza upravitelja da izradi cjenovnik radova, te propisano da ministar donosi Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara, predlagač je mišljenja da nema potrebe za donošenjem Pravilnika o tehničkim normativima za održavanje zajedničkih dijelova zgrade koji ni do sada, iako je bilo propisano, nije nikada donesen.

10. U članu 25. stav (3) iza riječi „stanja zgrade“ dodaje se tekst: „Određuju prioritete godišnjim planom u skladu sa očekivanim prilivom sredstava“

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

Član 24. stav (3) je po ocjeni predlagača dovoljno jasan u smislu da se redoslijed radova tekućeg održavanja naveden u stavu (2) ovog člana određuje, prije svega, imajući u vidu zakonske propise za pojedine oblasti, zatim tehničke propise, a potom u smislu da to određuju etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

11. U članu 34. stav (1) tačka i) iza riječi „kada“ dodaje se novi tekst, koji glasi: „nije u funkciji“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da je postojeća formulacija dovoljno jasna, obzirom da se radi o intervenciji poslije prirodne nepogode, čiji je cilj normalizacija snabdijevanja vodom.

12. U članu 37. stav (2) treba ubaciti član 43. umjesto napisanog člana 42.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 12. se prihvata.

13. U članu 46. tačka d) iza riječi „zgrade“ dodati tekst: „u predviđenom roku“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 13. se ne prihvata.

Obrazloženje

U zgradama u kojima se izbor upravitelja vrši prvi put, interes izabranog upravitelja je da u što kraćem roku Komisija koju on formira u skladu sa članom 53. ovog Zakona izvrši zadatak koji je propisan članom 54. ovog Zakona.

14. Član 47. Nacrta zakona potrebno je decidno uskladiti sa „Uputstvom o načinu promjene upravitelja“ („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 26/04).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 14. se ne prihvata.

Obrazloženje

Uputstvo je provedbeni akt koji se donosi u skladu sa Zakonom, tako da Uputstvo mora biti usklađeno sa Zakonom, a ne Zakon sa Uputstvom.

15. U članu 52. stav (1) tačka i), dodati da se prijedlog godišnjeg plana tekućeg investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade radi na jedinstvenom obrascu kod svih upravitelja (prilog obrasca dostavljen). Opis, u rubrici rashoda, je izmjenljiv zavisno od potrebe i prioriteta za pojedine zgrade. U istom članu tačka k) iza riječi „godine“ dodaje se: „sa kompletnom analitikom prihoda i rashoda, kao i izvještaj o utuženim etažnim vlasnicima“. U istom članu tačka u) iza riječi „zgrade“ dodaje se: „uz prethodnu obavijest predstavnika etažnih vlasnika“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 15. se ne prihvata.

Obrazloženje

Sadržaj prijedloga godišnjeg plana za održavanje zajedničkih dijelova zgrade propisan je u članu 55. ovog Zakona. Sadržaj godišnjeg izvještaja o održavanju zajedničkih

dijelova zgrade propisan je u članu 56. ovog Zakona, a postupak davanja saglasnosti za radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade propisan je u članu 59. ovog Zakona.

16. U član 60. stav (3) iza riječi: „imaju više od“ dodaje se: „tri četvrtine korisne površine zgrade“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 16. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je propisana saglasnost etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju više od dvije trećine korisne površine zgrade dovoljna za davanje saglasnosti za radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade.

17. U članu 64. stav (1) tačka d) da se unese djelokrug kućnog savjeta (dužnost, obaveze i odgovornosti), s tim da ne postoje preklapanja u opisima između kućnog savjeta i predstavnika etažnih vlasnika. Kad se ovo pitanje reguliše Zakonom onda je i drugačiji odnos ljudi prema stvorenim obavezama.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 17. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 72. stav (1) ovog Zakona je propisano da nadležni organ Grada Sarajeva, odnosno općine van Grada Sarajeva, donesi Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama. U stavu (2) istog člana, između ostalog, je regulisano da se tom Odlukom propisuju prava, obaveze i način formiranja kućnog savjeta.

18. U članu 64. stav (2) da se samo za tačku k) utvrdi većina od 75%, a za sve ostale tačke da bude „više od 50%“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 18. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da su u stavu (2) člana 63. ovog Zakona, u zavisnosti od značaja pojedinih pitanja o kojima se odluka donosi na skupu etažnih vlasnika, utvrđene i potrebne većine etažnih vlasnika.

19. U članu 64. stav (4) iza riječi „koje je dostavio upravitelj“ dodaje se: „i predstavnik etažnih vlasnika, usvojen“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 19. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza je upravitelja da izvrši dostavljanje godišnjeg izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, a ne predstavnika etažnih vlasnika.

20. U članu 66. stav (5) tačku e), treba u potpunosti brisati iz razloga što upravitelj dostavlja svoj izvještaj za svaki mjesec tekuće godine, koji obuhvata sve relevantne elemente poslovanja (prihodi, rashodi, dugovanja, stanje računa i dr.).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 20. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedenom odredbom je propisano da izvještaj podnosi oglašavanjem putem oglasne ploče, a ne sazivanjem skupa etažnih vlasnika, što je u interesu etažnih vlasnika, a predstavnik etažnih vlasnika prima naknadu za svoj rad.

21. U članu 66. stav (5) tačku l) brisati u cijelosti, jer je teško održati skup etažnih vlasnika za važnije stvari, a za ovo pitanje rješenje je putem upravitelja i kućnog savjeta.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 21. se prihvata, ugrađena u član 65. stav (5) tačka l) ovog Zakona.

22. U članu 68. stav (2) iza riječi „nadležnosti“ dodaje se „i za druge radove, koji su planirani godišnjim planom“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 22. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je odredba jasna i da je primjenom iste moguće obuhvatiti i navedene radove u primjedbi.

23. U članu 87. stav (1) tačka e) iza riječi „ovog Zakona“ dodaje se: „i ne dozvoli izvođenje radova predviđenih godišnjim planom“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 23. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je nejasna u smislu da se ista može podvesti pod neku od drugih obaveza predviđenih ovim Zakonom.

24. U član 87. u stavu (1) predlažemo da se doda nova tačka i), koja glasi: „ako krši Odluku o kućnom redu“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 24. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da Odluku o kućnom redu donosi Grad, odnosno općine van Grada, to se ovim Zakonom ne može predvidjeti kao prekršaj neprovođenje Odluke o kućnom redu.

25. U članu 91. stav (1) dodati novu tačku g) koja glasi: „Pravilnik za tehničke normative održavanja zajedničkih dijelova zgrade, poslovnih prostora i garaža“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 25. se ne prihvata.

Obrazloženje

Razlozi zbog kojih se ne prihvata primjedba dati u obrazloženju u tački 9. primjedbe broj 15.

PRIMJEDBA BROJ 16

Savjet MZ „Park-Višnjik“, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 10.11.2011.godine

1. Poboljšati efikasnost naplate naknade za održavanje zajedničkih dijelova kolektivnih stambenih objekata i poslovnih prostora.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom nije moguće pronaći mehanizme za poboljšanje efikasnosti naplate naknade za održavanje, obzirom na postojeću zakonsku regulativu.

2. Pooštriti kriterije za dodjelu certifikata upraviteljima.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom nije predviđena dodjela certifikata upravitelju, već se donosi rješenje za obavljanje poslova upravitelju i rok važenja rješenja je ovim Zakonom utvrđen od dvije godine, umjesto četiri godine kako je bilo propisano u dosadašnjem Zakonu.

3. Definisati pojam korisnika stana u smislu donošenja podzakonskog akta kojim bi se definisala uloga i obaveza podstanara.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da se ovo pitanje može urediti međuvlasničkim ugovorom, ako postoje interesi etažnih vlasnika i da isto nije predmet ovog Zakona.

4. Osim predstavnika etažnih vlasnika potrebno je vratiti ulogu i značaj kućnih savjeta etažnih vlasnika u cilju bolje međusobne koordinacije etažnih vlasnika i koordinacije sa upraviteljima.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Moguću potrebu za koordinacijom kućnog savjeta između etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja etažni vlasnici mogu urediti međuvlasničkim ugovorom.

PRIMJEDBA BROJ 17

Predstavnik etažnih vlasnika, Nedim Kapetanović, ulica Husrefa Redžića broj 10, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 09.11.2011.godine

1. U član 9. (izvori finansiranja) pod tačkom c) prihodi od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade od etažnih vlasnika predlaže promjenu stope naknade za održavanje

zajedničkih dijelova zgrade sa 0,25 KM po m² za 10%, što iznosi 0,275 KM po m². Predložena stopa 0,275 po m² je opravdana iz dva osnovna razloga jer bi se time obezbijedila povoljna finansijska sredstva za redovno tekuće i investiciono održavanje gdje bi bili obuhvaćeni investicioni radovi na sanaciji ravnih krovova, opravka dijelova fasade itd. Ovo tim prije što je teško obezbijediti odluke većine i uopšte održati skup etažnih vlasnika zbog neodazivanja, a time bi se obezbijedilo i brisanje člana 11. (vanredne uplate).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 10. ovog Zakona je propisano da naknadu utvrđuje Vlada Kantona Sarajevo na prijedlog Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo u iznosu po 1 m² korisne površine u vlasništvu. Dakle, članom 9. se ne utvrđuje iznos naknade za održavanje, već je regulisan kao izvor finansiranja prihod od izdavanja zajedničkih dijelova zgrade.

2. Predlaže da se u član 12. ili doda novi član kojim bi se propisalo da predstavnik etažnih vlasnika je supotpisnik na transakcijskom računu otvorenom kod upravitelja isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na posebnom podračunu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da bi u praksi navedena primjedba dovela do problema i bilo bi je teško provesti.

PRIMJEDBA BROJ 18

Karolj Zorka, predsjednik kućnog savjeta zgrade u ulici Semira Frašte 7, Novi Grad, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 15.11.2011.godine

1. Kada su u pitanju članovi 66. i 67. Nacrta zakona treba da se razmisli o obavezama predstavnika i uvjetima izbora predstavnika prilikom donošenja Pravilnika iz razloga: problemi sa kojima se susreću predstavnici su višestruki i svakodnevnici (24 sata) i predstavnik može biti samo lice koje je u zgradi cijelo vrijeme ili njegov zamjenik, kada je u pitanju kvalifikacija tj. osposobljenost kandidata, to je vrlo širok pojam, a ne kancelarijsko viđenje ovog problema. Predstavnik prije svega treba da je dobar radnik, pošten, da vodi brigu o svemu, da dobro saraduje sa svim institucijama, a posebno sa policijom. Kvalifikacija „da“ ali kako to obezbijediti, uz uslove iz prethodne tačke, uz napomenu da postoje kućni savjeti koji su prvi saradnici predstavnika, a u čijem sastavu obično ima lica različitog profila stručnosti i koji mogu pomoći. Predlaže da se u Pravilniku da prelazni rok kako bi se ova problematika dovela u okvire naše realnosti.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 65. ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika biraju predstavnika etažnih vlasnika na period od četiri godine, te pravo, a ne i obavezu da predstavnika etažnih vlasnika mogu izabrati sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika, a koju utvrđuje Ministarstvo nakon provedene procedure raspisivanja javnog poziva. U članu 66. je propisano da ministar donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika, te šta se propisuje navedenim Pravilnikom. Što se tiče uvjeta za obavljanje poslova predstavnika etažnih vlasnika, stav predlagača je da isti moraju poznavati odredbe ovog Zakona, kao i podzakonskih propisa iz ove oblasti, kako bi mogao obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika.

2. Da se naknada za rad upravitelja propisana u članu 20. i naknada predstavniku etažnih vlasnika propisana u članu 21. izjednači u visini procenata, a o visini naknade neka odlučuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predloženi procenti naknade u iznosu od najviše 17% bez PDV-a za upravitelja i u iznosu od najviše 12,5 % bez pripadajućih poreza i doprinosa za predstavnika etažnih vlasnika su po ocjeni predlagača utvrđeni u realno maksimalnom iznosu, a etažni vlasnici do visine ovih procenata donose odluku u svakom konkretnom slučaju.

PRIMJEDBA BROJ 19

Šehović J. i Pašić S., bez naznačene adrese, primjedbe i mišljenja dostavljeni 15.11.2011.godine

1. Član 66. stav (5) bi trebalo dopuniti tako da se istim utvrdi da je obaveza predstavnika etažnih vlasnika davanje saglasnosti iz člana 60. stav (1) ukoliko radovi za koje se traži saglasnost ne utiču na sigurnost, pouzdanost, upotrebljivost i radni vijek zajedničkih dijelova zgrade (kako je to navedeno u stavu (2) navedenog člana). Ovu obavezu treba staviti i u obaveze upravitelja u članu 52. stav (1), mada je ista već sankcionisana u članu 88. pod tačkom i).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 59. je jasno propisana obaveza kako upravitelja, tako i etažnih vlasnika, po pitanju davanja saglasnosti za radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade.

2. U članu 66. dodati novu tačku kojom se reguliše „obaveza predstavnika etažnih vlasnika da obavještava etažne vlasnike postavljanjem na oglasnu ploču o dostavljenom planu utroška sredstava iz člana 52. i izvještaju o utrošenim sredstvima iz člana 52., koje mu dostavlja upravitelj“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza iz navedene primjedbe je obaveza upravitelja, a ne predstavnika etažnih vlasnika.

3. U članu 66. dodati novu tačku kojom se propisuje: „obaveza predstavnika etažnih vlasnika za pribavljanje saglasnosti etažnih vlasnika za isplatu svih troškova sa zajedničkog računa, koji se ne odnose na redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se prihvata i ugrađena u član 63. stav (1) tačka n).

4. Član 52. stav 1. tačke j) i 1), dopuniti tako da se plan i izvještaj obavezno stave na uvid svim etažnim vlasnicima, a ne samo predstavnicima etažnih vlasnika, stavljanjem na oglasnu ploču u tačno određenom vremenskom periodu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 63. stav (1) tačka e) i h) je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o godišnjem planu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade, a u stavu (3) istog člana je propisano da se skup etažnih vlasnika održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje radi usvajanja godišnjeg plana i godišnjeg izvještaja iz tačke e) i h) stava (1) istog člana.

5. U članu 52. stav (1) tačka n) propisati da je obaveza upravitelja da pruži sve informacije ne samo predstavniku etažnih vlasnika i Ministarstvu, već i svakom etažnom vlasniku za predmetnu zgradu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnici sve informacije vezano za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade vrše preko predstavnika etažnih vlasnika.

6. U članu 52. stav (1) tačku u) možda bi trebalo definisati za koje to radove treba upravitelj dati saglasnost javnom preduzeću za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade, ne ostaviti da je to za sve radove koji se tiču i redovnog održavanja PTT, vodovoda i slično.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da se radi o radovima na zajedničkim dijelovima zgrade, po mišljenju predlagača neophodna je saglasnost upravitelja kako bi se pratilo ko, kada i na koji način obavlja radove na zajedničkim dijelovima zgrade.

7. Član 60. bi trebalo bolje precizirati, koji su to radovi za koje treba tražiti saglasnost, da ne bi došlo do zloupotreba od strane predstavnika etažnih vlasnika, na primjer za ponovno krećenje u istu boju haustora, ne bi se trebala tražiti saglasnost.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Član 59. ovog Zakona je po mišljenju predlagača jasan, jer istim nije propisano da odluku donosi predstavnik etažnih vlasnika, već etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od dvije trećine korisne površine zgrade.

8. U svakom slučaju bi trebalo tačno definisati prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika, jer se u praksi javljaju brojni slučajevi da isti šikaniraju pojedine etažne vlasnike. Posebno treba zaštititi etažne vlasnike u manjim zgradama, sa manjim brojem stanova i imati u vidu i njihove potrebe i njihova prava, jer je tu najveća mogućnost šikaniranja jednog etažnog vlasnika, od strane 2-3 ostala etažna vlasnika.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveze predstavnika etažnih vlasnika, kao i prava i obaveze etažnih vlasnika, su jasno propisane ovim Zakonom i nema mogućnosti da se pravi razlika između zgrada sa većim i manjim brojem stanova u etažnom vlasništvu.

PRIMJEDBA BROJ 20

Udruženje etažnih vlasnika stanova naselja „Otoka“, ul. Brčanska br. 17, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 14.11.2011.godine

1. U članu 1. stav (2) Nacrta zakona je definisano da je „Održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom“ javni interes. Obzirom da je u pitanju javni interes, neophodno je definisati i proceduru utuživanja etažnih vlasnika na istovjetan način kao i druga preduzeća čija djelatnost je javni interes, odnosno kao Vodovod i kanalizacija, Toplane i dr. Konkretno omogućiti upraviteljima da proceduru kod suda započinjju podnoseći prijedlog za izvršenje, a ne tužbu, čime bi se proces naplate skratio za nekoliko godina, a i troškovi bi bili niži, jer se ne bi plaćala taksa na tužbu i taksa na presudu „nego samo na prijedlog za izvršenje“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba ne može biti predmet ovog Zakona.

2. U članu 2. stav (1) tačka b), pojam „etažnog vlasnika“ je suviše usko definisan. Postoje i vanknjižna vlasništva i druge evidencije (knjiga položenih ugovora kojima se dokazuje vlasništvo koje iz nekih razloga nije upisano u ZK ured. Ukoliko ovakva definicija ostane upravitelj će uvijek izgubiti spor, ako se etažni vlasnik iz nekih razloga (nije npr.platio porez), nije uknjižio u ZK ured. Ovakvo definisanje ide na štetu ostalih etažnih vlasnika, te je isto neophodno regulisati u skladu s naprijed navedenim.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, ugrađena u član 2. tačka b) ovog Zakona.

3. U članu 2. stav (1) tačka c) pojam „građevinske cjeline“ nije dovoljno precizno i jasno definisan. Ako zgradu posmatramo kao funkcionalnu cjelinu, onda uzimajući u obzir prostoriju za hidrofleks i samo hidrofleks postrojenje, možemo kazati da dilatacija nije mjerilo građevinske cjeline. Naime imamo slučaj da se zgrada sastoji od više ulaza odvojenih dilatacijom, ali im je zajedničko hidrofleks postrojenje. Mišljenja smo da se ovo pitanje treba preciznije definisati.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se prihvata, ugrađena u član 2. tačka c) ovog Zakona.

4. U članu 6. stav (1) tačka c), instalacije jake struje i elektro-ormare za električna mjerila treba ostaviti u nadležnosti isporučioaca usluga (Elektroprivrede).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Odredba člana 6. stav (1) tačka c) ovog Zakona je u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim propisima iz ove oblasti.

5. U članu 6. stav (1) tačka j), riječi „kablovskih“ treba brisati. Naime, neke od općina su bez saglasnosti etažnih vlasnika izdale odobrenje kablovskim operaterima za izvođenje radova, pa tako imamo zgrade sa dva ili više operatera. Mišljenja smo da održavanje tih instalacija mora biti u nadležnosti i obavezi davaoca usluga tj. kablovskih operatera.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da se radi o instalacijama za čije je postavljanje bila nužna saglasnost etažnih vlasnika, to su one i navedene u članu 6. kao zajednički dijelovi zgrade, a etažni vlasnici u slučaju koji je naveden u primjedbi mogu zajedničkim ugovorom sa upraviteljem regulisati da održavanje takvih instalacija vrše kablovski operateri koji su ih postavili bez saglasnosti etažnih vlasnika.

6. U članu 10. stav (4) treba dodati riječi „utvrđenu obavezu ne može prenijeti na druge subjekte“. Naročito problem u ovom djelokrugu predstavljaju poslovni prostori koje vlasnici izdaju bez obavještenja predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja, a na sudu putem ugovora dokazuju da su obavezu prenijeli na drugi subjekt.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 10. stav (4) ovog Zakona je jasno propisana obaveza etažnog vlasnika stana, poslovnog prostora i garaže i nije propisana mogućnost da tu obavezu prenese na zakupca, a u članu 63. stav (7) je propisano da etažni vlasnik, može obavezu plaćanja naknade po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, prenijeti na punomoćnika ili zakupca stana, odnosno poslovnog prostora ili garaže, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i jedan primjerak ugovora dostaviti predstavniku etažnih vlasnika.

7. U članu 13. dodati stav (2) koji glasi „Ukoliko su etažni vlasnici izvršili pozajmicu kod upravitelja ne mogu s istim upraviteljem raskinuti ugovor dok ne vrate pozajmljenja

sredstva“. Ovo iz razloga što bi u tom slučaju upravitelji imali određenu sigurnost i više bi finansirali – kreditirali ulaze.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se prihvata, ugrađena u član 50. stav (2) ovog Zakona.

8. U članu 14. dodati stav (2) koji glasi „Ako je upravitelj garant povrata kredita primjenjivati će se odredbe iz prethodnog člana“. Obrazloženje isto kao za prethodni član.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se prihvata, ugrađena u član 50. stav (3) ovog Zakona.

9. U članu 28. stav (3) je navedeno da se hitne intervencije moraju izvršavati bez odlaganja, a u članu 23. je navedeno da su etažni vlasnici odgovorni za neodržavanje i nedostatak sredstava, šta se dešava ako zgrada nema sredstava, a potrebno je izvesti radove hitne intervencije.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 9. se prihvata, ugrađena u član 27. stav (5) ovog Zakona.

10. U članu 52. stav (1) tačka h), na kraju tačke iza riječi „zgradu“ dodati riječi „ulaz“ ako zgrada ima više ulaza. Smatramo da se posebne evidencije vode za svaki ulaz, jer je to korektnije i stvarat će manje probleme u praksi.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

Stav predlagača je da primjedba nije osnovana, obzirom da se upravitelj bira za upravljanje i održavanje zgrade, a ne ulaza u zgradi, s tim da etažni vlasnici zajedničkim ugovorom sa upraviteljem imaju mogućnost da regulišu ovo pitanje.

11. Član 67. treba brisati. Smatramo da se članom 67. Nacrta zakona ugrožavaju svojinska prava etažnih vlasnika i da niko nema pravo nametati ili ograničavati etažnim vlasnicima mogućnost izbora predstavnika etažnih vlasnika.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 66. ovog Zakona se ne ograničavaju etažni vlasnici u njihovim pravima, ali imajući u vidu da je članom 1. propisano da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom javni interes, predlagač je propisao da će se Pravilnikom o

uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika propisati uvjeti koje trebaju ispunjavati lica koja će obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika, a i dalje ostaje pravo etažnih vlasnika da biraju predstavnika etažnih vlasnika.

12. U članu 68. dodati novi stav (6) i (7) koji će glasiti: stav (6) „plaćanje propisane naknade za održavanje i upravljanje zgradom“, stav (7) „plaćanje dodatnog prihoda u skladu sa odlukom skupa etažnih vlasnika“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 10. i 11. ovog Zakona su već propisane obaveze etažnih vlasnika navedene u primjedbi.

13. U članu 72. stav (1) tačku a), treba brisati jer održavanje instalacija kablovske televizije mora ostati u obavezi kablovskih operatera.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 13. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 70. ovog Zakona je jasno propisano da etažni vlasnici mogu prenijeti u nadležnost davaocu usluga (kablovskom operateru) održavanje instalacija kablovske televizije.

14. U članu 87. stav (1) dodati tačku i) koja glasi „ako ne plati propisanu naknadu i/ili dodatni prihod u skladu s odlukom skupa etažnih vlasnika“

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 14. se ne prihvata

Objasnenje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade.

PRIMJEDBA BROJ 21

Općina Novi Grad Sarajevo, Općinska služba za investicije i komunalnu infrastrukturu, primjedbe i mišljenja dostavljeni 11.11.2011.godine

1. U članu 9. dodati kao izvor finansiranja novi stav pod tačkom „j) mogućnost sufinansiranja etažnih vlasnika”. U dosadašnjoj praksi etažni vlasnici su se obraćali općini sa prijedlogom za sufinansiranje, ali isti nismo mogli prihvatiti obzirom da nije bilo omogućeno do sada važećim Zakonom.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata, ugrađena u član 9. stav (1) ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 22

Općina Novi Grad Sarajevo, Mjesna zajednica "Staro Hrasno", primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011.godine

1. Član 6. tačka a) vodovodna-vertikalna i horizontalna instalacija, definisati tačno istočište, a predlaže se da bude do prvog istočišta u stanu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je predložena definicija vodovodne instalacije, kao zajedničkog dijela zgrade, jasna i ne ostavlja dilemu u primjeni.

2. Član 12. prihodi ostvareni izdavanjem u zakup zajedničkih dijelova zgrade. Prijedlog da prihodi po ovom osnovu idu na poseban račun zgrade iz razloga što upravitelj uzima procenat od istog.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 19. ovog Zakona je jasno propisano pravo upravitelja na naknadu, tako da upravitelj nije ovlašten uzimati procenat od sredstava uplaćenih na ime zakupa zajedničkih dijelova zgrade.

3. Član 25. stav (2) tačka c) tekuće održavanje na kanalizaciji, treba pojasniti i definisati obaveze redovnog održavanja, rokove i vrijeme.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Stavom (3) člana 24. ovog Zakona je propisano da redoslijed radova tekućeg održavanja iz stava (2) istog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

4. Član 47. stav (1) tačka e), preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, kod promjene upravitelja – prijedlog je da se prilikom izbora novog upravitelja od momenta potpisivanja zapisnika sa starim upraviteljem, odmah izvrši prebacivanje finansijskih sredstava na račun novoizabranog upravitelja kao i da se ovaj segment detaljnije definiše posebnim pravilnikom ili uputstvom.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (6) i (7) ovog Zakona.

5. U članu 66. dodati obavezu predstavnika etažnih vlasnika, da redovno obavještava etažne vlasnike o sporovima i utuženjima oko pokretnutih sporova dugovanja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. stav (1) tačka bb) ovog Zakona je utvrđena obaveza upravitelja da vodi evidenciju o podnesenim tužbama i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

6. U članu 80. kojim su propisane obaveze Ministarstva za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo iznaći rješenje za plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade za socijalne kategorije stanovništva.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač ovim Zakonom nema mogućnosti da riješi pitanje plaćanja naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade za socijalne kategorije stanovništva.

PRIMJEDBA BROJ 23

MZ "Trg Oslobođenja-Centar", etažni vlasnici zgrade u ulici Maršala Tita br.32, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 18.11.2011.godine

1. Etažni vlasnici zgrade u ulici Maršala Tita 32. se ne slažu u potpunosti sa Nacrtom zakona iz razloga: što tehnički a ni praktično nisu u mogućnosti prikupiti novčana sredstva od bilo

koje naknade (da je 200%) za uređenje fasade koja od 1950. godine nije obnovljena, s vanjske ni unutrašnje strane, te predlažu da Općina Centar - Kanton bude zauvijek jedini izvor finansiranja i održavanja fasada zgrada u Titovoj ulici, kao glavnoj ulici grada Sarajeva, kako se planira u budžetu svih urbanih metropola svijeta, a ne firmi za hitne intervencije i popravke.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Fasada je zajednički dio zgrade i kao takva u vlasništvu etažnih vlasnika. Činjenica je da Kanton i općina u zavisnosti od raspoloživih sredstava učestvuje u sanaciji fasada, ali to ne može biti obaveza Kantona i općine već isključivo etažnih vlasnika.

PRIMJEDBA BROJ 24

Predstavnik etažnih vlasnika, Pleh Nurko i Damira, ulica Franca Prešerna 12, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 11.11.2011.godine

1. U članu 10. stav (4) ovog Zakona se uvrštava kvadratura garaže u ukupnu površinu stana i povećava naknadu za održavanje. Naime, garaže imaju zaseban pristup sa ulice i ne koriste se zajednički dijelovi zgrade za pristup istim. Samim tim upravitelj naglašava da nije dužan da održava prilaze garažama, što i ne čini. Smatraju da nisu dužni plaćati povećanu kvadraturu za održavanje garaža i prilaza garažama koje sami održavaju već duži vremenski period, tačnije šesnaest godina za šta im je upravitelj takođe ispostavio račun u vidu novih knjižica za plaćanje kvadrature garaže i to retroaktivno za taj protekli period u kojem su iste sami održavali.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Garaža koja je u sastavu zgrade kao građevinske i funkcionalne cjeline, a etažno je vlasništvo, ima isti tretman kao stan ili poslovni prostor, te su iz tih razloga etažni vlasnici garaža u obavezi da plaćaju naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, a održavanje prilaza garaži i nije obaveza upravitelja.

PRIMJEDBA BROJ 25

Klub vijećnika Naša Stranka Novo Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 14.11.2011.godine

1. Član 10. stav (2) da glasi: „Naknadu iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici su obavezni uplatiti do kraja tekućeg mjeseca za prethodni mjesec”. Iz razloga neredovnih primanja i kašnjenja sa ličnim dohocima, što objektivno onemogućava uplatu kako je Nacrtom zakona predviđeno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je nužno obavljati u toku tekućeg mjeseca, te bi način plaćanja predložen navedenom primjedbom, zahtijevao da finansiranje održavanja vrše upravitelji na račun vlastitih sredstava, a ne iz sredstava koja obezbjeđuju etažni vlasnici.

2. Član 12. da glasi: „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 podračun zgrade kod upravitelja”. Iz razloga što će ovako etažni vlasnici imati bolju kontrolu i uvid u priliv ovih sredstava.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 10. stav (1) je propisana mogućnost da etažni vlasnici imaju pravo da otvore poseban podračun zgrade kod upravitelja, te ukoliko takav račun postoji otvoren nije ni sporno da se sredstva uplaćuju na taj podračun, što je i predviđeno u članu 12. ovog Zakona. U praksi je mali broj etažnih vlasnika koji su otvorili posebne podračune zgrada jer to predstavlja i dodatna finansijska sredstva, te nije predviđeno kao obligatorno u ovom Zakonu.

3. Član 23. kojim je propisano da etažni vlasnici su obavezni u potpunosti održavati zajedničke dijelove zgrade i da iz ove obaveze proističe odgovornost za posljedice neodržavanja, treba promijeniti u smislu da etažni vlasnici ne mogu snositi odgovornost za posljedice neodržavanja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata

Obrazloženje

Predlagač je odredbu člana 22. ovog Zakona promijenio u smislu da su etažni vlasnici obavezni obezbijediti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i da zbog neobezbjeđenja sredstava proističe njihova odgovornost.

4. Član 35. da glasi: „Investiciono održavanje obuhvata aktivnost koja ima za cilj održavanje projektovanih osobina zajedničkih dijelova zgrade i njihovo unapređenje”. Iz razloga što su dosadašnja iskustva pokazala da se malo ulagalo i u održavanje projektovanih osobina zgrade, a vrlo rijetko njihovo unapređivanje, pa predlažemo ovakvu formulaciju člana da se ne bi

vršila njegova zloupotreba i opravdavalo nedostatkom sredstava za unapređenje projektovanih osobina zgrade odnosno zajedničkih dijelova.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 34. ovog Zakona je korištena u praksi uobičajena formulacija termina investiciono održavanje.

5. U članu 52. stav (2) uvesti obavezu upravitelju da se za radove preko 2.000,00 KM nabavljaju najmanje tri ponude, a da ih razmatra kućni savjet.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 51. stav (1) tačka r) ovog Zakona je propisano da u slučaju kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika upravitelj je obavezan da sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavi najmanje tri ponude, a etažni vlasnici zajedničkim ugovorom potpisanim sa upraviteljem mogu definisati da ponude razmatra kućni savjet.

6. Mišljenja smo da su zaprijećene kazne generalno male jer je to vrlo efikasan način poštivanja odredaba Zakona pa predlažemo da se slijedeći članovi izmjene i glase:

Član 87. stav (1) „Novčanom kaznom od 500-1500 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik“.....

Član 88. stav (1) „Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 – 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravitelj“...

Član 89. stav (1) „Novčanom kaznom od 500,00 – 1.500,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika“....

stav (2) „Novčanom kaznom od 1.000,00 – 3.000,00 KM kaznit će se predstavnik etažnih vlasnika“.....

Član 90. stav (1) „Novčanom kaznom od 1.000,00 – 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj a) i b)”

Stav (2) „Novčanom kaznom od 1.000,00 – 5.000,00 KM kaznit će se vlasnik odnosno investitor novoizgrađene zgrade“....

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predložene novčane kazne za prekršaje su usklađene u minimalnom i maksimalnom iznosu sa Zakonom o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine.

7. Član 91. stav (1) da glasi: „Ministar će u roku od 2 (dva) mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti.....”, a stav (2) istog člana da glasi: „Ministar prostornog uređenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo će u roku od 2 (dva) mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti.....“

Ovo iz razloga što nema potrebe za rok od četiri mjeseca za izradu ovih podzakonskih propisa, jer već postoje raniji akti koji se samo trebaju uskladiti sa novim Zakonom, a svako odugovlačenje imat će direktne štete na primjenu Zakona.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Objasnenje

Predlagač je mišljenja da je propisani rok od četiri mjeseca razuman kako bi se donijeli kvalitetni podzakonski propisi.

8. Da se ugradi u Zakon mogućnost da etažni vlasnici ukoliko smatraju cijenu za radove ponuđenu od upravitelja nereálnom, zatraže drugog izvođača koji je povoljniji, a da mu se plati sa račune zgrade kod upravitelja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 51. stav (1) tačka r) je propisano da u slučaju kada je predračun radova upravitelja izvan ugovorenog cjenovnika sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavlja najmanje tri ponude.

9. Zakonom regulisati nižu cijenu mjesečne naknade etažnih vlasnika iz kategorije socijalno ugroženih slučajeva.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Objasnenje

Ovim Zakonom nije moguće utvrditi nižu cijenu naknade etažnih vlasnika koji su u kategoriji socijalne potrebe, jer bi ista bila na štetu drugih etažnih vlasnika, a nije moguće obezbijediti druge izvore iz kojih bi se finansirala razlika naknade.

PRIMJEDBA BROJ 26

Općina Ilidža, Općinska služba za koordinaciju rada mjesnih zajednica, primjedbe sa Javne rasprave održane u Mjesnim zajednicama Hrasnica I i II, Lužani i Vreoca, Ilidža Centar, Otes, Blažuj, Stup, Stup II, kao i primjedbe građana Mjesnih zajednica Hrasnica I i II, Ilidža Centar i Otes dostavljene 15.11.2011.godine.

1. Da se uskladi, odnosno sačini jedinstven cjenovnik usluga za sve upravitelje.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom je propisano da je upravitelj obavezan da sačini cjenovnik radova, te da je jedan od uvjeta za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade, da je predstavnik etažnih vlasnika potpisao izjavu da je upoznat sa cjenovnikom radova upravitelja.

2. Sagledati mogućnosti izmjene propisa u smislu obaveze, odnosno sankcionisanja za neplaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade.

3. Pitanje izbjegavanja obaveze ranijeg upravitelja da izvrši prenos neutrošenih sredstava na račun novoizabranog upravitelja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 46. stav (3) ovog Zakona je propisana obaveza ranije izabranog upravitelja da u roku od 30 dana izvrši prenos neutrošenih finansijskih sredstava na račun novoizabranog upravitelja.

4. Nacrt zakona se smatra preopširnim, komplikovanim i teškim za razumijevanje građanima.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja, da je ovaj Zakon sačinjen na način da je jasan i da su svi pojmovi koji se regulišu istim, objašnjeni na način koji ne ostavlja dvojbu u njegovoj primjeni.

5. Postavljanje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika nije u redu ukoliko to ne žele etažni vlasnici.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 65. ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika biraju predstavnika etažnih vlasnika, a samo u slučajevima kada etažni vlasnici ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika, Ministarstvo stambene politike donosi rješenje o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika imajući u vidu da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade javni interes.

6. Putem prekršajnih odredbi regulisati kaznu za etažne vlasnike koji ne vrše plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, čime bi se obezbijedila dovoljna sredstva za namjene održavanja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade.

7. Da se u zgradama koje imaju manje od deset stanova ne vrši izbor upravitelja, već da etažni vlasnici sami prikupljaju novac i vrše održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade nužno kako u zgradama koje imaju više etažnih vlasnika, odnosno stanova, tako i u zgradama sa manjim brojem etažnih vlasnika imajući u vidu javni interes, a koji se ogleda u zaštiti života i imovine građana.

8. Zakonom bi trebalo regulisati da je općina dužna da izdvaja određena sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 15. ovog Zakona je propisano da su Grad Sarajevo i općine na području Kantona dužni u svom budžetu za svaku godinu planirati sredstva u skladu sa raspoloživim mogućnostima za nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade kad oštećenja mogu ugroziti život i imovinu građana.

9. Da se Zakonom reguliše da etažni vlasnici ne mogu izvršiti promjenu upravitelja ako prema njemu imaju finansijske obaveze u smislu dugovanja na ime izvršenih radova ili pozajmice.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 9. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (1) tačka a) ovog Zakona.

10. Pitanje različitih upravitelja po ulazima predstavlja problem, jer se ne zna ko treba raditi i dokle npr. dio krova.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom, kao ni dosadašnjim, nije propisana mogućnost da se izbor upravitelja vrši za pojedine ulaze u zgradi, već za zgradu koja je građevinska i funkcionalna cjelina.

11. Da se u članu 64. kojim je regulisano odlučivanje etažnih vlasnika, potrebna većina veže za broj stanova, odnosno etažnih vlasnika, a ne za korisnu stambenu površinu u vlasništvu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je rješenje predloženo u članu 63. ovog Zakona opravdano, jer je i učešće etažnih vlasnika u naknadi troškova održavanja zajedničkih dijelova zgrade vezano za korisnu površinu stana, poslovnog prostora i garaže.

12. Pitanje enormno visokih cijena popravki od strane upravitelja, bez obzira da li su sanirali kvar ili ne, treba regulisati ovim Zakonom.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom je propisana obaveza upravitelja da sačini cjenovnik radova sa kojim mora biti upoznat predstavnik etažnih vlasnika, te je propisano da Ministar stambene politike donosi Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara, kako bi se prevazišla situacija navedena u primjedbi.

13. U kaznene odredbe Zakona ugraditi kao prekršaj etažnog vlasnika neizvršavanje obaveze plaćanja mjesečne naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 13. se ne prihvata.

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade.

14. Zakonom propisati da radne naloge za izvršene radove upravitelja, pored predstavnika etažnih vlasnika potpisuje još jedna osoba.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 14. se ne prihvata.

Obrazloženje

U praktičnoj primjeni ovog Zakona bi prihvatanje navedene primjedbe bilo teško provesti iz razloga što se radni nalog potpisuje na licu mjesta.

15. Zakonom bi trebalo propisati zabranu upraviteljima da vrše popravke na liftovima, jer nemaju stručne izvršioce za ovu vrstu poslova, već da to rade samo ovlaštene firme.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 15. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da navedeno pitanje može biti predmet Instrukcije o načinu prijave i otklanjanja kvara, kao i zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika, a da nije predmet ovog Zakona.

16. Pitanja održavanja zajedničkih dijelova novoizgrađenih zgrada bi trebalo regulisati na način da investitor vrši održavanje dok je zgrada u garantnom roku.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 16. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da navedeno pitanje može biti predmet zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika, a da nije predmet ovog Zakona, iz razloga što se mjesečna naknada mora izdvajati za troškove čišćenja zajedničkih dijelova, radove tekućeg održavanja i sl.

17. Da se ovim Zakonom reguliše da resorno Ministarstvo vrši verifikaciju cjenovnika usluga upravitelja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 17. se ne prihvata.

Obrazloženje

To je obaveza upravitelja i etažnih vlasnika u uslovima tržišne ekonomije.

18. Da se Zakonom reguliše mogućnost predstavniku etažnih vlasnika pristup žiro računu otvorenom kod banke za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 18. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena mogućnost se može regulisati zajedničkim ugovorom između upravitelja i etažnih vlasnika samo u slučaju kada je otvoren poseban podračun za zgradu.

19. S obzirom da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade javni interes, potrebno je definisati prava i obaveze upravitelja u skladu s tim.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 19. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da su ovim Zakonom regulisana prava i obaveze, kako upravitelja tako i etažnih vlasnika, imajući u vidu da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade javni interes.

20. U članu 13. ovog Zakona ispred „definišu posebnim ugovorom“ dodati u slučaju dogovora da etažni vlasnici ne bi shvatili da su upravitelji dužni da im daju pozajmicu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 20. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 13. nije propisana obaveza upravitelja, kao ni trećih lica, da daju pozajmicu etažnim vlasnicima, već samo mogućnost odnosno pravo etažnih vlasnika da obezbijede sredstva u vidu pozajmice, što se reguliše posebnim ugovorom.

21. Uvesti novi član da notarski ugovori o kupoprodaji stambene jedinice ne mogu biti potpisani bez potvrde izdate od upravitelja, da etažni vlasnik koji prodaje stan nema dugovanja na osnovu mjesečne nadoknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 21. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (8) ovog Zakona.

22. Kod promjene upravitelja uvesti i obavezu da se ne može izvršiti izmjena ukoliko na računu zgrade postoji minus u saldo računu, već samo one zgrade koje posluju pozitivno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 22. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (1) tačka a) ovog Zakona.

23. Definisati da se mjesečna nadoknada upravitelju odnosi na evidenciju etažnih vlasnika, vođenje računa za zgradu i etažne vlasnike, štampanje i distribuciju računa, dok se svi ostali poslovi naplaćuju sa računa zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 23. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (2) i (3) ovog Zakona.

24. U članu 39. stav (2), rješenje za obavljanje poslova upravitelja bi se trebalo donositi na pet godina, kako bi upravitelj mogao planski raditi aktivnosti, tj. usavršiti sistem upravljanja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 24. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da rok na koji se donosi rješenje za obavljanje poslova upravitelja, propisan od dvije godine, nije smetnja da upravitelj može planski obavljati aktivnosti i usavršavati sistem upravljanja, iz razloga što je njegova obaveza da u kontinuitetu ispunjava sve uvjete koji su propisani ovim Zakonom, kao i podzakonskim propisima, donesenim na osnovu ovog Zakona.

25. U članu 40. brisati tačku g) iz stava (1) ovog člana, jer odgovorno lice (osuđeno), svakako mora biti razriješeno dužnosti i pravni subjekt mora imenovati i postaviti novo odgovorno lice. Stoga ova tačka ne može biti razlog za ukidanje rješenja – certifikata za rad upravitelju. Takođe treba brisati i tačku e) jer će svakako upravitelj za privredni prijestup morati platiti kaznu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 25. se ne prihvata.

Obrazloženje

U cilju zaštite kako javnog interesa, tako i interesa etažnih vlasnika, predlagač je mišljenja da se upravitelju opravdano ukida rješenje u slučajevima predviđenim tačkom e) i g) člana 39. ovog Zakona.

26. U članu 50. treba izbaciti ministra, jer potpisivanje zajedničkog ugovora mora biti isključivo stvar i pravo potpisnika ugovora.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 26. se ne prihvata.

Obrazloženje

Kako je u članu 1. ovog Zakona propisano da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade javni interes, to je i posve opravdana odredba člana 49. stav (3) da ministar propisuje posebnim Uputstvom osnovne elemente zajedničkog ugovora.

27. U članu 51. stav (1) dodati uz ispunjen uslov da su dugovanja etažnih vlasnika izmirena u mjeri da je stanje računa zgrade pozitivno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 27. se prihvata, ugrađena u član 50. stav (2) ovog Zakona.

28. U članu 52. stav (1) tačka p) na kraju dodati: „i ugovara ili usaglašenog predmjera i predračuna”.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 28. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka p) ovog Zakona.

29. U članu 52. stav (1) tačka cc) je neodrživa i nerealan zahtjev.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 29. se prihvata, ranija tačka cc) Nacrta zakona je brisana.

30. U članu 64. dodati stav (7): „Etažni vlasnik svoja obraćanja, zahtjeve, prijedloge, predstavke i sl. prema upravitelju i Ministarstvu stambene politike vrši isključivo preko predstavnika etažnih vlasnika, koji organizuje sastanak etažnih vlasnika na kojem se zauzima stav od najmanje 2/3 etažnih vlasnika i o istom obavještava upravitelja u pisanoj formi. Vrijedi i obrnuta procedura: upravitelj – predstavnik etažnih vlasnika – etažni vlasnik kada je u pitanju odgovor. Opisana komunikacija je obavezujuća za sve učesnike i vodi ka sistemskom rješenju i ponašanju svih učesnika.”

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 30. se ne prihvata.

Obrazloženje

Dosadašnja praksa u primjeni Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom je pokazala da je održavanje skupa etažnih vlasnika teško organizovati, a prihvatanjem navedene primjedbe bi se uskratilo pravo etažnom vlasniku za pristup informacijama na koje ima pravo, jer se radi o zaštiti njegovih interesa kao etažnog vlasnika.

31. U član 66. stav (5) dodati tačku (n): „predstavnik etažnih vlasnika ne može odobriti i uvesti u radove privatna lica, a radovi pripadaju održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova zgrade i u nadležnosti su upravitelja”.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 31. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 65. stav (5) ovog Zakona su jasno propisane obaveze predstavnika etažnih vlasnika, ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano.

32. Član 67. stav (2) tačka c) i d) – razmotriti na sastanku sa Ministarstvom stambene politike čini se prilično idealno zamišljeno i finansijski nepokriveno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 32. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 66. je propisano da ministar donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika, a postupak provjere znanja putem testiranja i objavljivanje javnog poziva obavlja Ministarstvo kao resorni organ u okviru svojih nadležnosti.

33. U članu 74. iza stava (1) dodati stav (2): „Izradu Odluke o kućnom redu dužni su financirati Grad Sarajevo i općine van Grada Sarajeva, i istu preko upravitelja distribuirati po objektima kolektivnog stanovanja, najkasnije tri mjeseca po usvajanju ovog Zakona”.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 33. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena obaveza je obaveza Grada Sarajeva i ne može se propisati ovim Zakonom.

34. Prijedlog da se uvede socijalna karta za osobe koje nisu u mogućnosti da plaćaju mjesečnu naknadu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 34. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom nije moguće utvrditi nižu cijenu naknade etažnih vlasnika koji su u kategoriji socijalne potrebe, jer bi ista bila na štetu drugih etažnih vlasnika, a nije moguće obezbijediti druge izvore iz kojih bi se finansirala razlika naknade.

35. Da se uvedu kontrole izvedenih radova, jer je praksa pokazala da nekvalifikovani radnici ne izvedu kvalitetno radove.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 35. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 57. ovog Zakona je regulisano da ministar donosi Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara, te šta se propisuje navedenom Instrukcijom, tako da je navedena primjedba već obuhvaćena u okviru iste.

36. Uvesti u Zakon mogućnost da etažni vlasnici mogu sami birati izvođače radova da bi dobili nižu cijenu izvođenja radova.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 36. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. stav (1) tačka r) ovog Zakona je propisano da u slučaju kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika upravitelj sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavlja najmanje tri ponude.

37. Da bi se Zakon mogao u cijelosti primijeniti, potrebno je utvrditi odgovornost i kazne za samovoljne stanare, koji svojim ponašanjem i postupcima ugrožavaju ostale stanare i njihovu imovinu.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 37. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 85. su propisane kaznene odredbe za etažne vlasnike koji prisvoje, oštećuju ili na drugi način ugrožavaju zajedničke dijelove zgrade, a što se tiče ugrožavanja imovine etažnih vlasnika koja ne predstavlja zajedničke dijelove zgrade to nije i ne može biti predmet ovog Zakona.

38. U Zakonu treba definisati stambene objekte na kojima nije izvršen tehnički prijem, poslovne prostore i garaže, pa samim tim nije izvršena uknjižba.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 38. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 40. stav (3) ovog Zakona su propisane obaveze izbora upravitelja za novoizgrađene zgrade u kojima stanovi nisu prešli u etažno vlasništvo pojedinih korisnika.

39. Da Ministarstvo odredi cjenovnik za osnovne radove tekućeg održavanja koji bi bio obavezujući za sve upravitelje.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 39. se ne prihvata.

Obrazloženje

To je ugovorna obaveza upravitelja i etažnih vlasnika u uslovima tržišne ekonomije.

40. Uvesti obavezu da upravitelj vrši utuživanje etažnih vlasnika koji ne izmiruju mjesečne naknade u roku od šest mjeseci.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 40. se ne prihvata.

Obrazloženje

Utuzivanje etažnih vlasnika u roku od šest mjeseci iziskuje dodatne troškove kako etažnih vlasnika tako i upravitelja, imajući u vidu da je rok zastare za ova potraživanja jedna godina.

PRIMJEDBA BROJ 27

OPĆINA CENTAR SARAJEVO, Općinsko vijeće, primjedbe i mišljenja dostavljeni 14.11.2011. godine.

1. U članu 1. stav (1) da se mijenja tako da glasi: „Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (u daljem tekstu: Zakon) utvrđuju se zajednički dijelovi stambenih i stambeno poslovnih zgrada (u daljem tekstu: zgrada), način i vrsta održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, sredstva za održavanje i upravljanje, prava i obaveze: etažnih vlasnika, upravitelja kao i međusobna prava i obaveze etažnih vlasnika i upravitelja, obaveze, Kantona, Grada, općina, javnih preduzeća i vlasnika novoizgrađenih zgrada i investitora u održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradom i druga pitanja“, (nije uobičajeno u definiciji određenog zakona navoditi nadzor i kaznene odredbe).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata.

2. U članu 1. stav (2) definisati pojam javnog interesa.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, ugrađena u član 1. stav (2) ovog Zakona.

3. U članu 9. tačka c) treba da se doda riječ „i dio fasade za postavljanje reklama“, tako da glasi: „prihodi od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade i dio fasade za postavljanje reklama“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 8. tačka g) ovog Zakona je navedena fasada kao zajednički dio zgrade, a u članu 9. su navedeni prihodi od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade, tako da nema razloga da se fasada posebno navodi. U članu 12. koji reguliše prihode od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade dodate su riječi „i reklamnog prostora na krovu ili fasadi“..

4. U članu 9. tačka i) „povrat takse za utuživanje etažnih vlasnika“ treba da se mijenja i glasi „Kamate naplaćene prema sudskim presudama dijele se u procentu 80% etažni vlasnici, a 20% upravitelji“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 4. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka cc) ovog Zakona.

5. U članu 10. obavezati etažne vlasnike da svi plaćaju naknadu i propisati obavezu uplaćivanja naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom podjednako kako od strane etažnih vlasnika tako i korisnika poslovnih prostora.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 10. stav (4) ovog Zakona jasno je propisana obaveza etažnih vlasnika da plaćaju naknadu i učestvuju u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže.

6. U članu 11. nejasno je kako provesti odluku i kako postupiti ukoliko etažni vlasnici odbiju da uplate dodatna sredstva, treba da se doda stav koji glasi: „Odluka iz prethodnog stava je obavezujuća za sve etažne vlasnike, ako su sa tom odlukom saglasni etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 2/3 korisne stambene površine“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 6. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (1) tačka m) ovog Zakona.

7. Član 15. (Budžet općina) treba da glasi:

- 1) Općine na području Kantona Sarajevo su dužne u budžetu svake godine planirati sredstva za hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade.
- 2) Sredstva iz prethodnog stava koriste se u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život i imovinu građana.
- 3) Ocjenu opravdanosti korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje nadležna građevinska inspekcija na osnovu zahtjeva upravitelja.
- 4) Nadležna općinska služba za stambene poslove provodi postupak hitne popravke.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 7. se prihvata, ugrađena u član 15. ovog Zakona.

8. U članu 16. treba planirati sredstva za saniranje i drugih šteta (osim ratnih kako je predviđeno Nacrtom).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da je u Kantonu Sarajevo još uvijek veliki broj objekata kolektivnog stanovanja koji su uništeni ili oštećeni usljed ratnih dejstava, to bi bilo neosnovano da se sredstva planiraju i za druge namjene, jer su ista nedostatna.

9. U članu 17. dodati stav (2) koji glasi: „O cjelokupnom sadržaju predmetnog pravnog akta potrebno je izvijestiti etažne vlasnike“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je navedena odredba dovoljno precizna, a upravitelj ima obavezu da kroz izvještaj upozna etažne vlasnike i sa ovim sredstvima, odnosno njihovom utrošku.

10. U članu 18. dodati stav (2) koji glasi: „Sredstva iz stava (1) ovog člana potrebno je prikazati kroz izvještaje etažnim vlasnicima po mjesecima u godini“, a iza riječi „zbog neplaćanja naknade“ trebalo bi dodati riječi „iz člana 10. ovog Zakona“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

Član 18. Nacrta zakona je brisan, a pitanje povrata naplaćenih sredstava po osnovu sudske takse ugrađeno je kao obaveza upravitelja u član 51. stav (1) tačka cc) ovog Zakona.

11. U članu 19. prioritet treba dati hitnim popravkama i hitnim intervencijama, a ne taksama i sl.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 18. ovog Zakona nisu utvrđeni prioriteti po kojima se vrši raspolaganje sredstvima, već je regulisano u koje svrhe se ista koriste.

12. U članu 20. (Naknada upravitelju), naknadu treba ograničiti na 12% ili niži procenat. Iznos od 17% visok je jer se ova naknada odnosi samo na administrativne poslove, a sve usluge se posebno plaćaju (npr. u zgradi sa tri ulaza, po ovoj osnovi upravitelj bi dobio 1.200 KM godišnje, dakle jednu prosječnu mjesečnu bruto platu. Iz iskustva predstavnika etažnih vlasnika ne vidi se kako bi se opravdalo 20 dana rada za ove poslove). Iza riječi „upravitelj ima pravo na naknadu u iznosu“ upisati: „od 12% do 15% sa PDV-om“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 19. ovog Zakona je utvrđen maksimalan iznos naknade upravitelju, a ista se ugovara zajedničkim ugovorom između upravitelja i etažnih vlasnika, tako da po mišljenju predlagača nema razloga za utvrđivanje i minimalnog iznosa naknade, niti promjenu propisanog maksimalnog iznosa.

13. U članu 21. treba propisati: “Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu sa međuvlasničkim ugovorom u iznosu od najviše 12,5% cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 10. stav (3) ovog Zakona, bez pripadajućih poreza i doprinosa, a naplaćuje se ...“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 13. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 20. ovog Zakona je precizno utvrđena naknada predstavniku etažnih vlasnika, tako da ista ne ostavlja dvojbu u primjeni.

14. U članu 22. trebalo bi da se upravitelj na neki način obaveže da brine o zdravlju građana, naročito kod instaliranja uređaja koji ispuštaju štetne emisije i zračenja. Općinsko vijeće Centar je u proteklih nekoliko godina odlučivalo o ovakvim predmetima, a da nije moglo pribaviti stručno mišljenje ili saglasnost nadležnog organa iz razloga što takav organ prema važećoj pravnoj regulativi i ne postoji, pa se kao mjerodavan prihvata garantni list proizvođača da takvi uređaji ispuštaju štetne emisije i zračenja unutar prihvatljivih granica. Dakle, kada se takvi uređaji instaliraju na krovovima ili u neposrednoj blizini zgrada, potrebno je obavezati upravitelja da na neki način spriječi postavljanje uređaja štetnih po zdravlje građana, bilo pribavljanjem njihove saglasnosti (i etažnih vlasnika i upravitelja) ili na neki drugi način. U članu 22. u stavu (2) iza riječi „a izvršava se“ trebalo bi dodati riječi: „racionalnim poslovanjem“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 14. se prihvata, ugrađena u član 59. stav (2) ovog Zakona.

15. Član 23. je nejasan i nepotpun i treba ga dopuniti da etažni vlasnici koji odbijaju plaćanje naknade snose posljedice neodržavanja.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 15. se prihvata, ugrađena u član 22. ovog Zakona.

16. Član 23. povezati sa članovima 10., 15. i 50. pod stav (1) da spremačica mora biti u radnom odnosu kod upravitelja, a ne da radi na „crno“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 16. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 37. ovog Zakona je propisano da Ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja, tako da navedena primjedba može biti predmet tog Pravilnika, a ne ovog Zakona.

17. U članu 25. u stavu (2) brisati tačku j): „dimnjaku“ (obaveza etažnih vlasnika je održavanje instalacija centralnog grijanja), jer bi nastao problem koji nanosi štetu urednim platišama. Npr. Toplane isključuju grijanje u šest stanova. Remeti se sistem zagrijavanja susjednih stanova, a stanari koji koriste grijanje na čvrsto gorivo traže čišćenje dimnjaka, a u zgradi dimnjaci prije 9 godina očišćeni i „konzervirani“. Kako postupiti u ovom slučaju i ko je odgovoran ako eventualno dođe do požara). Dodati stav (4) koji glasi: „Ukoliko se ocijeni da nema dovoljno sredstava za popravku koja je utvrđena kao prioritet, etažni vlasnici mogu odlučiti da izvrše neku od aktivnosti iz tekućeg održavanja iz stava (1) ovog člana ukoliko imaju dovoljno sredstava za realizaciju te aktivnosti“. Potrebno je omogućiti etažnim vlasnicima da u okviru raspoloživih sredstava odlučuju o usmjeravanju istih, bez obzira na utvrđeni prioritet za koji nedostaju sredstva.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 17. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 24. stav (2) ovog Zakona je propisano koje su aktivnosti tekućeg održavanja, a u stavu (3) istog člana je regulisano da redoslijed radova tekućeg održavanja određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade. Dakle, aktivnosti propisane zakonima i tehničkim propisima imaju prioritet, a ostale aktivnosti određuju etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

18. U članu 26. treba dodati stav (3) koji glasi: „Redoslijed radova iz stava (2) ovog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade“, isto kao u stavu (3) člana 25.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 18. se prihvata, ugrađena u član 25. stav (3) ovog Zakona.

19. U članu 28. i članu 31. treba izvršiti dopunu članova kojim će se utvrditi dežura od strane upravitelja u periodu od 24 sata, te da upravitelj svoj izvještaj sa detaljnim podacima postavi na oglasnu tablu zgrade.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 19. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da navedena primjedba može biti predmet Instrukcije o načinu prijave i otklanjanja kvara koju donosi ministar u smislu člana 57. ovog Zakona ili drugih podzakonskih propisa, a ne predmet ovog Zakona.

20. U članu 29. treba obavezno propisati i precizirati ko daje nalog za hitne intervencije.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 20. se prihvata, ugrađena u član 27. stav (3) ovog Zakona.

21. U članu 40. iza tačke g) dodati tačku h) koja glasi: „ako Ministarstvo u toku godine primi najmanje četiri opravdane žalbe predstavnika etažnih vlasnika“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 21. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da Ministarstvo vrši nadzor nad primjenom ovog Zakona, pa i nad radom upravitelja, predlagač je mišljenja da je ova primjedba na neki način obuhvaćena kroz član 39. stav (1) tačka c) ovog Zakona kojom je propisano da se rješenje za obavljanje poslova upravitelja ukida kada upravitelj u toku 12 mjeseci ne postupi po tri naloga Ministarstva.

22. U članu 41. stav (1) treba da glasi: „U zgradi koja ima četiri i više etažnih vlasnika, etažni vlasnici obavezno biraju upravitelja u skladu sa odredbama ovog Zakona“ (umjesto dva kako je predviđeno Nacrtom). Za zgrade koje imaju manje od četiri etažna vlasnika treba uvesti obavezu potpisivanja međuvlasničkih ugovora) i dodati stav koji glasi: „U zgradi koja ima dva etažna vlasnika, a koji nemaju zajedničke dijelove zgrade, isti samostalno odlučuju o izboru upravitelja“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 22. se djelimično prihvata, ugrađena u član 40. stav (1) ovog Zakona.

23. U članu 43. treba dodati stav (4) koji glasi: „Na skupu iz stava (1) ovog člana obavezno prisustvuje predstavnik Ministarstva stambene politike“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 23. se ne prihvata.

Objasnenje

Ministarstvo vrši nadzor nad primjenom ovog Zakona, između ostalog kontroliše i zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, tako da je nejasno u kom svojstvu bi bilo prisustvo predstavnika Ministarstva na skupu etažnih vlasnika.

24. U članu 46. u tački e) zamijeniti riječi „sa predstavnikom etažnih vlasnika“ sa riječima „sa svakim etažnim vlasnikom pojedinačno“, tako da tačka e) glasi: „da je upravitelj potpisao ugovor iz člana 50. ovog Zakona sa svakim etažnim vlasnikom pojedinačno“.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 24. se ne prihvata.

Objasnenje

U članu 63. stav (1) tačka c) ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o davanju saglasnosti na tekst zajedničkog ugovora i ovlaštenju predstavnika etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor sa upraviteljem, a u praksi bi bilo teško obezbijediti potpisivanje zajedničkog ugovora sa svim etažnim vlasnicima.

25. U članu 46. tačka c) koja glasi: „da je upravitelj sačinio evidenciju etažnih vlasnika“ nije u skladu sa članom 11. važećeg Zakona koji glasi: „etažni vlasnici dužni su predočiti dokaz o vlasništvu, a u članu 49. tačka c) predviđena je kazna do 1.000,00 KM. To je u Nacrtu izostavljeno.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 25. se prihvata, ugrađena u član 45. tačka c) i članu 85. stav (1) tačka d) ovog Zakona.

26. U članu 47. izostavljen je podatak koji je procenat glasova potreban da bi odluka bila punovažna u odnosu na kvadraturu stana. Da li je to 50% ili 2/3. Ovaj član potrebno je dopuniti sa: „promjena upravitelja može se izvršiti samo pod uslovom da zgrada finansijski pozitivno posluje i da etažni vlasnici nemaju dugovanja za održavanje, a svi oni sa dugom da su utuženi kod nadležnog suda (često se agituje da se promijeni upravitelj jer će dužnicima dug biti oprošten). Kod promjene upravitelja potrebno je poštovati Zakon o obligacionim odnosima i otkazni rok od tri mjeseca. Stav (3) predviđa obavezu ranijeg upravitelja da finansijska sredstva prebaci u roku od trideset dana novom upravitelju pod prijetnjom sankcije do 5.000,00 KM. Šta je sa dugom koji su ostavili starom upravitelju etažni vlasnici? U kom roku je dužan da prebaci sredstva? U ovom članu treba dodati stav koji glasi: „Raniji upravitelj dužan je voditi sudske sporove i utuživanje neplatiša – dužnika kod nadležnog suda, za period u kojem je bio izabran ili prinudni upravitelj“. Naplaćena sredstva nakon pravosnažnih sudskih presuda, raniji upravitelj obavezan je uplatiti novoizabranom upravitelju u roku od 30 dana i to osnovni dug i kamate uz odbitak od 20%. Sudske takse u cijelosti.

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 26. se prihvata, ugrađena u član 46. ovog Zakona.

27. U članu 49. treba izmijeniti redoslijed stavova tako da sadašnji stav (3) bude stav (2), a stav (2) da bude stav (3).

Stav predlagača:

Primjedba navedena u tački 27. se prihvata, ugrađena u član 48. ovog Zakona.

28. U članu 50. stav (2) zamijeniti riječi „predstavnik etažnih vlasnika“ sa riječima „sa svakim etažnim vlasnikom pojedinačno“ tako da stav (2) glasi: „Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i svaki etažni vlasnik pojedinačno“, ili treba umjesto zajedničkog ugovora uvesti instituciju pojedinačnog ugovora za održavanje zajedničkih dijelova zgrade sa etažnim vlasnicima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 28. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 49. stav (2) ovog Zakona je propisano da zajednički ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika uz prethodno pribavljenu saglasnost etažnih vlasnika na tekst zajedničkog ugovora. Članom 63. stav (1) tačka c) ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o davanju saglasnosti na tekst zajedničkog ugovora i ovlaštenju predstavnika etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor sa upraviteljem, a u praksi bi bilo teško obezbijediti potpisivanje zajedničkog ugovora sa svim etažnim vlasnicima.

29. U članu 51. treba dodati stav (3) koji glasi: „U slučaju da dođe do raskidanja zajedničkog ugovora, sa istim upraviteljem se ne može zaključiti novi zajednički ugovor sljedećih 36 mjeseci od dana raskida“. (Ovo iz razloga što je evidentno da postoji određena sprega između predstavnika i upravitelja). U članu 51. stav (1) treba utvrditi rok u kojem su etažni vlasnici dužni dostaviti ovu odluku upravitelju.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 29. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnici su ti koji odlučuju o izboru, odnosno promjeni upravitelja, tako da predlagač smatra da nema razloga da se ovim Zakonom ograničavaju u njihovom pravu.

30. U članu 52. treba propisati obavezu upravitelja kad podnosi izvještaj da se tačno zna ko je referent u zgradi koji bi vodio zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, tako da kada je etažni

vlasnik nezadovoljan Ministarstvo u svakom trenutku zna ko je referent, da ne mora čekati predstavnika, i da Ministarstvo koje vrši nadzor nad upraviteljima ima podatke o referentima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 30. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika u svakom konkretnom slučaju odlučuju o tome ko će voditi zapisnik, pa je nejasno u primjedbi o kom se referentu govori.

31. U članu 52. u stavu (1) treba dodati tačku dd) koja glasi: „Da dobije odobrenje Ministarstva za cjenovnik usluga“. (Nacrt zakona ne propisuje način utvrđivanja cjenovnika radova upravitelja. Potrebno je obavezati Ministarstvo na odobravanje cjenovnika svakog upravitelja i na objavljivanje cjenovnika svih upravitelja u Kantonu na odgovarajućoj web stranici).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 31. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 49. ovog Zakona je propisano potpisivanje zajedničkog ugovora kojim se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, a Ministar stambene politike posebnim Uputstvom propisuje osnovne elemente ugovora. Svi upravitelji su dužni ponuditi cjenovnik radova-usluga za poslove održavanja, što ostavlja mogućnost etažnim vlasnicima da izaberu najpovoljnijeg upravitelja u uslovima tržišne ekonomije.

32. U članu 52. u stavu (1) treba propisati obavezu educiranja predstavnika etažnih vlasnika tako da oni pripremaju program (izrada prijedloga godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 32. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 66. ovog Zakona je utvrđeno da će se Pravilnikom o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika propisati, između ostalog postupak i rok za provjeru znanja putem testiranja izabranih predstavnika etažnih vlasnika, što je na neki način i vrsta edukacije istih. Što se tiče izrade prijedloga godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja, to je obaveza upravitelja jer je on stručno osposobljen u tom dijelu.

33. U članu 52. stav (2) treba da glasi „Sve obaveze upravitelja navedene u stavu (1) ovog člana se finansiraju iz naknade propisane u članu 20. ovog Zakona“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 33. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (2), (3) i (4) ovog Zakona.

34. U članu 52. tačka a) precizirati rokove i dodati tačku: „vrši utuživanje etažnih vlasnika nakon tri mjeseca kašnjenja za neizmirivanje obaveza“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 34. se ne prihvata.

Obrazloženje

Utuzivanje etažnih vlasnika u roku od tri mjeseci iziskuje dodatne troškove kako etažnih vlasnika, tako i upravitelja, imajući u vidu da je rok zastare za ova potraživanja jedna godina.

35. U članu 53. stav (1) treba brisati riječi: „Osim obaveze iz tačke p) i r)“, tako da glasi „Upravitelj koji vrši prinudno upravljanje zajedničkih dijelova zgrade ima sve obaveze propisane u članu 52. stav (1) ovog Zakona“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 35. se prihvata, ugrađena u član 52. stav (1) ovog Zakona.

36. U članu 57. stav (2) treba da glasi: „Za sve ostvarene prihode i rashode daju se podaci – redni broj, opis događaja, prihod, rashod, saldo ili jezik, obrasci struke“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 36. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 56. su jasno propisani podaci koje je potrebno da sadrži godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

37. Član 60. posebno stav (3) treba usaglasiti sa Zakonom o vlasničkim odnosima (šta sa etažnim vlasnicima koji u svom vlasništvu imaju 1/3 korisne površine zgrade, i oni su suvlasnici).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 37. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je član 59. ovog Zakona u saglasnosti sa Zakonom o vlasničko-pravnim odnosima, jer je članom 22. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima propisano da se međusobni odnosi, prava i obaveze etažnih vlasnika zgrade uređuju zakonom.

38. U članu 63. treba dodati stav (4) koji glasi: „Uputstvo o osnovnim elementima međuvlasničkog ugovora donosi Ministarstvo“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 38. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da etažni vlasnici imaju pravo da zaključe međuvlasnički ugovor slobodno, bez da Ministarstvo posebnim Uputstvom propisuje osnovne elemente ovog ugovora.

39. U članu 64. stavu (1) dodati tačku m) koja glasi: „Obezbjediavanju pozajmice ili kreditnih sredstava iz čl. 13. i 14. ovog Zakona i vanrednim uplatama iz člana 11. ovog Zakona“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 39. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (1) tačka m) ovog Zakona.

40. U članu 64. stavu (1) tačku b) dopuniti tako da glasi: „izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika i njegovog zamjenika“, (ne bi trebalo dozvoliti predstavniku da on određuje zamjenika, jer to mora biti osoba od ugleda i povjerenja etažnih vlasnika. Također, u ovom članu trebalo bi da stoji da predstavnik etažnih vlasnika ne može biti osoba koja duguje komunalnim organizacijama, niti etažnim vlasnicima).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 40. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zamjena predstavnika etažnih vlasnika se vrši za kraći period i u praksi je teško provesti da se ista izvrši na skupu etažnih vlasnika. Pravilnikom o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika se može kao uvjet propisati da ne može biti lice koje ne vrši obavezu plaćanja naknade održavanja.

41. U članu 64. stav (2) umjesto brojke 66,4 treba da stoji 66,7% ili 2/3.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 41. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (3) ovog Zakona.

42. U članu 64. stav (2) dopuniti, te pored tačaka j), k), l) dodati tačku m) kao obavezujuću za sve etažne vlasnike ako se za odluku izjasni više od 2/3.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 42. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (3) ovog Zakona.

43. U članu 64. utvrditi da etažni vlasnici odlučuju i o prodaji zajedničke prostorije pretvorene u poslovni prostor (dodati tačku i) i utvrditi način odlučivanja po ovom pitanju.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 43. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (3) ovog Zakona.

44. U članu 64. stav (6) iz riječi: „korisnika“ dodati riječ „i zakupca“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 44. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (6) ovog Zakona.

45. U članu 66. stav (5) trebalo bi preformulisati tačku e) tako da glasi: „upoznaje putem oglasne table etažne vlasnike o utrošku sredstava, stanju na podračunu, istaći spisak dužnika i to najkasnije do 15 u mjesecu za protekli mjesec“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 45. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveze navedene u primjedbi su obaveze upravitelja utvrđene u članu 51. stav (1) ovog Zakona, a ne predstavnika etažnih vlasnika.

46. U članu 66. stav (5) tačka 1) trebalo bi da glasi:“u slučaju neplaniranog odsustva duže od pet dana putem oglasne table obavještava etažne vlasnike o zamjeniku sa svim potrebnim podacima“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 46. se prihvata, ugrađena u član 65. stav (5) tačka l) ovog Zakona.

47. Član 68. potrebno je preformulisati i jasnije istaći moguće situacije iz člana 73. stav (3), člana 75. stav (3) i člana 88. tačka e). U članu 68. stav (3) trebalo bi brisati.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 47. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna i predlagač je mišljenja da su član 67., 71., 73. i 86. tačka e) ovog Zakona dovoljno precizni.

48. U članu 70. treba dodati stav (2) koji glasi: „odluka iz prethodnog stava je obavezujuća za sve etažne vlasnike“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 48. se prihvata, član 70. Nacrta zakona brisan, a primjedba ugrađena u član 63. stav (1) tačka m) ovog Zakona.

49. U članu 79. treba dodati stav (2) koji glasi:“Prava i obaveze iz prethodnog stava imaju i korisnici i zakupci poslovnih prostora i garaža ukoliko je etažni vlasnik iste ugovorom prenio na korisnike i zakupce“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 49. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 63. stav (7) ovog Zakona je propisana mogućnost da etažni vlasnik može obavezu plaćanja naknade po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom prenijeti na punomoćnika ili zakupca stana.

50. U članu 87. treba pooštriti kazne za etažne vlasnike koji ne izvrše izbor upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika kako bi svi bili jednaki pred Zakonom.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 50. se ne prihvata.

Obrazloženje

Raspon novčanih kazni za prekršaje je usklađen sa Zakonom o prekršajima u Federaciji Bosne i Hercegovine.

51. U članu 87. stav (2) trebalo bi preformulisati jer ne može se koristiti termin „nosilac stanarskog prava“ jer je taj institut ukinut prije 10 godina“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 51. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo je propisano da se isto ne može sticati poslije 06.12.2000.godine, a nije propisano da se ukida institut stanarskog

prava, posebno ako se imaju u vidu lica koja su do 06.12.2000.godine stekla stanarsko pravo, a nisu izvršila otkup stana.

52. U članu 87. trebalo bi ugraditi novi stav o odgovornosti etažnih vlasnika ukoliko u zimskom periodu ne uklone snijeg oko ulaza i objekta. (Snijeg treba čistiti od ulaza do uličnog pločnika. Predvidjeti kaznu u visini od 500,00 KM. Ovu kaznu trebali bi solidarno da plate etažni vlasnici prema kvadraturi stana).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 52. se ne prihvata

Obrazloženje

Navedena obaveza je propisana Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama, kako je to propisano u članu 72. ovog Zakona.

53. U članu 88. trebalo bi ugraditi sankciju za sporo rješavanje potraživanja i opravdanosti postojanja pravne službe i nadležnog suda.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 53. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, obzirom da nadležnost i rad suda ne može biti predmet ovog Zakona.

54. U članu 91. stavu (1) treba dodati tačku g) koja glasi: „Uputstvo o osnovnim elementima međuvlasničkog ugovora“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 54. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da etažni vlasnici imaju pravo da slobodno i bez ograničenja međuvlasničkim ugovorom regulišu međusobne odnose.

55. Posebno molimo predlagača da pri donošenju Zakona vodi računa da dio etažnih vlasnika spada u kategoriju građana koji imaju poteškoća u snošenju svih neophodnih troškova života kao što su: pripadnici boračke populacije, penzioneri, nezaposleni i dr. te Vas molimo da u ime Općinskog vijeća Centar da o njima vodite posebnu pažnju. Iz tih razloga dozvolite da predložimo da u članu 52. (obaveze upravitelja) ili prilikom donošenja Pravilnika iz člana 38. Nacrta zakona predvidite mogućnost akreditiranja upravitelja na način da oni na računu uvijek moraju imati najmanje 100.000,00 KM koji bi bili iskorišteni za obavljanje poslova i zadataka povjerenih Zakonom u slučajevima kada pojedinačni računi kućnih savjeta nisu ažurni sa

uplatama etažnih vlasnika. Na ovaj način kreirali bi smo pravni osnov za mnogo ozbiljnije djelovanje upravitelja, a istovremeno zaštitili već pomenute kategorije građana.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 55. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zajednički dijelovi zgrade su u vlasništvu etažnih vlasnika i oni su obavezni da obezbijede sredstva za njihovo održavanje, kao što su to obavezni i vlasnici individualnih stambenih objekata u Kantonu Sarajevo.

PRIMJEDBA BROJ 28

Dijana Šatara, ulica Titova 54, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 15.11.2011. godine.

1. Da se u novi Zakon pokušaju ugraditi odredbe koje bi osigurale da stanari plaćaju svoje obaveze prema upraviteljima. Ja, na primjer, stanujem u zgradi u kojoj je plaćanje obaveza prema upravitelju izuzetno nisko. Prema evidencijama „Sarajevostan”-a postoje statistike o velikom broju stanara koji godinama neplaćaju mjesečna dugovanja, što je u našoj zgradi poprimilo razmjere epidemije. Zgrada rapidno propada, nema nikakve odgovornosti na relaciji stanari- upravitelji jer se upravitelj ne osjeća odgovornim da uradi bilo šta, a mali broj stanara koji redovno izmiruju obaveze prema upravitelju ne može ostvariti nikakva prava, jer većina drugih ne plaća pa nikad nema novca na zajedničkom računu. Sudovi su u ovom slučaju spori i neefikasni. Trebalo bi razmisliti o problemu neplaćanja stanara prema upraviteljima, jer je to i suština neuspjeha odnosa na ovoj relaciji koji doprinosi sve lošijem kvalitetu življenja svih nas.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade.

PRIMJEDBA BROJ 29

Alijagić Smail, Branilaca Sarajeva 19A, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 15.11.2011. godine.

1. Smatra da je trebalo pri izradi Zakona zadržati metodologiju iz do sada važećeg Zakona gdje nema poglavlja, jer je postojeća nepregledna.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je prilikom izrade ovog Zakona u cijelosti primjenio Jedinствena pravila za izradu pravnih propisa u institucijama Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", broj: 11/05).

2. U članu 5. pod tačkom g) da se ne ponavlja dva puta riječ „smeće“, ili vidjeti račun KJKP „Rad“ koji koristi pored pojma „smeća“, kabasti otpad, što bi se moglo koristiti termin i sitni otpad.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata.

3. U članu 5. tačka j) umjesto riječi čistačicu, trebalo bi upisati pojam koji je propisan u spisku djelatnosti.....spremačica.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se prihvata, ugrađena u član 5. tačka j) ovog Zakona.

4. U članu 5. iza tačke p) trebalo bi dodati tačku r) koja glasi: "Prolaz-dvorište....parking", jer ima i takvih zgrada, do kojih treba doći (naš slučaj).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Prolaz, dvorište i parking su javne površine i nisu zajednički dijelovi zgrade, pa samim tim ni predmet ovog Zakona.

5. U članu 18. u drugom redu iza riječi naknade, trebalo bi dodati riječ: iz člana 10. ovog Zakona.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Član 18. Nacrta zakona je brisan.

6. U članu 20. u prvom redu iza riječi iznosa upisati: od 12% do 15% sa PDV-e. Cijeni, da bi upravitelji na ovaj način bili više zainteresovani za naplatu iz člana 10. ovog Zakona. Dalje, upravitelj za pružene usluge koristi KUF i KIF čime PDV dovodi u poziciju neutralnog

poreza (tzv. peglanje), čime uzima dio „kolača“ od etažnih vlasnika 15% plus dio KUF-a kao pravno lice (prijedlog 12-15% plusa...) Znači, posao upravitelja je ipak profitabilan, jer kako drugačije objasniti da ih je 14 u igri, a ovaj Zakon im i ubuduće nudi sigurni izvor prihoda za pružanje usluga, za koje ima iskustvo, da je često „otaljavanje“, a ko danas ima privilegovan status i obezbjeđen siguran obim poslova?

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 19. ovog Zakona je utvrđen maksimalan iznos naknade upravitelju, a ista se ugovara zajedničkim ugovorom između upravitelja i etažnih vlasnika, tako da po mišljenju predlagača nema razloga za utvrđivanje i minimalnog iznosa naknade, niti promjenu propisanog maksimalnog iznosa.

7. U članu 21. u prvom redu trebalo bi izbjeći ponavljanje istih riječi, i ugraditi „Predstavnik etažnih vlasnika izabran od etažnih vlasnika član 50. stav (2) i (3), kao i član 67. tačka e) ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu sa ugovorom u iznosu od 12% i.....nastavlja se predloženi tekst. Predstavnik sam ili ranije predsjednik kućnog savjeta od 10/1982. kada nije bilo nikakve naknade, ili u ratu 1992-1995.... ili sve do donošenja važećeg Zakona, trebalo je održavati i sačuvati zajedničke dijelove zgrade, a ta funkcija nije popularna, nezahvalna i veoma je teško sačuvati toleranciju i razumijevanje među etažnim vlasnicima, da savjesno izvršavaju svoje obaveze, jer je „otuđenost nadmenost, samodovoljnost“ kod mnogih je važno samo od „praga stana sa protivprovalnim vratima ili drugim uređajima, a malo je brige za ono što je zajedničko.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 20. ovog Zakona je precizno utvrđena naknada predstavniku etažnih vlasnika, tako da navedena odredba ne ostavlja dvojbu u primjeni.

8. U članu 22. stav (2) iza riječi „a izvršava se“ trebalo bi unijeti riječ „racionalnim poslovanjem“ dalje ostaje predviđen tekst, na predloženi način trebalo bi brisati tačke a), b) i c).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je član 21. ovog Zakona na način kako je propisao cilj održavanja precizniji u odnosu na prijedlog naveden u primjedbi.

9. U članu 23. trebalo bi ugraditi vezu sa čl. 10. 25. i 50. stav (1), da spremačica mora biti u radnom odnosu kod upravitelja, a ne rad na „crno“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja se propisuju posebnim Pravilnikom koji donosi ministar, što je propisano članom 37. ovog Zakona i navedena primjedba može biti predmet tog Pravilnika, a ne predmet ovog Zakona.

10. U članu 25. tačka bb) trebalo bi biti preciznije definisane obaveze-pojam stubišta, jer sad se sve svodi samo na suho i mokro brisanje gazećeg dijela, a gdje su: gelenderi, plinski setovi, set elektrosatova, ormari za POZ, vertikalni zidovi, plafoni, prozorčići, lift kućica, prostorija lift postrojenja, glavna ulazna vrata, podrum gdje se uzima voda i slično.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 10. se prihvata, ugrađena u član 24. stav (2) tačka bb) ovog Zakona.

11. U članu 25. stav (2) tačka gg) čišćenje snijega, leda, otpada za slučaj prirodnih nepogoda, oko ili ispred zajedničke zgrade, jer do sada niko od etažnih vlasnika nije ispoljio inicijativu, a šta ako sutra neko slomi „kuk“, nogu i sl., te etažni vlasnik radi opšte sigurnosti preuzima obavezu, jer sa računa za te obaveze nema utemeljenja.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena obaveza je propisana Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama, kako je to propisano u članu 72. ovog Zakona.

12. U članu 26. i 27. trebalo bi brisati riječi „Velike popravke“ i koristiti pojmove iz Zakona o računovodstvu i kontnom planu za pravna lica, a vidjeti član 52. stav (1) tačka i) i z).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna i predlagač je mišljenja da je pojam velike popravke precizno definisan ovim Zakonom.

13. U članu 29. tačka j) riječ „struja“ kao i u čl. 34. tačka e), i ako ima još gdje u Nacrtu brisati i upisati „električna energija“ zavisno od padeža.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 13. se prihvata, ugrađena u član 28. tačka j) i član 33. stav (1) tačka e) ovog Zakona.

14. U članu 37. pod 3) brisati 43. i upisati 44.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 14. se prihvata, ugrađena u član 36. stav (2) i (3) ovog Zakona.

15. U članu 47. tačka e) iza riječi ”zapisnik”, trebalo bi upisati „o saldu novčanih sredstava zgrade, utuženim predmetima i potraživanju“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 15. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (1) tačka f) ovog Zakona.

16. U članu 49. stav (2) i...ako ima dalje... Član 55. pod (2) zamijeniti riječ „sačinjava“ i upisati „izrađuje“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 16. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je terminološke prirode i ne mijenja smisao norme.

17. U članu 51. stav (1) iza riječi ugovora, trebalo bi dodati riječi: „sa upraviteljem“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 17. se ne prihvata.

Obrazloženje

Pojam zajedničkog ugovora je jasno definisan članom 49. ovog Zakona, tako da ne ostavlja dvojbu u primjeni.

18. U članu 52. u tački g) i h) upisati riječ „ažurno“, odnosno u tački h) na kraju „da mjesečni izvještaji budu izrađeni najdalje do 20. tekućeg mjeseca za prošli mjesec, ili ranije“, jer sadašnja praksa ne omogućava predstavniku etažnih vlasnika da pruži informacije na oglasnoj tabli o saldu N/S ili troškovima izvršenih usluga. U istom članu tačka j) i k)..... Članu 53. pod (3) uzeti rokovnike iz godišnjih obračuna i iskaza: kraj februara ili 10. mart....ili u tački aa) upisati riječ „ažurno“ vezujući za član 10. i 47. tačka e). Tekst u stavu (2) trebalo bi vezati za član 10., jer upravitelj sve troškove iz tačke aa) knjiži na teret zgrade etažnih vlasnika, i nije zainteresovan za stanje tužbi (zašto se ne iznađe brži način uključivanja potraživanja u tokove potreba zgrade). Naime od 2004. imamo etažnih vlasnika ili po drugom osnovu stanje stanova iz uvoda Nacrta da nisu uplatili ni jedne KM, a koriste sve blagodeti zajedničkih dijelova zgrade (lift, popravke kvarova, redovno održavanje.....). Smatra da se svih 14 upravitelja treba da mrežno uvežu i da se imaju dnevne informacije o ogromnim dugovanjima, a radi se o opštem interesu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 18. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da su obaveze upravitelja propisane članom 51. ovog Zakona jasno regulisane, s tim što je po ranije prihvaćenim primjedbama navedenim u ovom izvještaju izmjenjen stav (2), a neke od obaveza u stavu (1) precizirane.

19. U članu 53. stav (7) ubaciti nedostajuće slovo „a“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 19. se prihvata, ugrađena u član 52. stav (7) ovog Zakona.

20. U članu 57. stav (1) preformulisati u oba slova „o“ prihodima i rashodima zgrade. Takođe, stav (2) i (3) dati kraći sadržaj ili „Za sve ostvarene prihode i rashode daju se podaci o: redni broj, opis događaja, prihod, rashod, saldo, ili jezik i obrasci struke.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 20. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 56. ovog Zakona su jasno propisani podaci koje je potrebno da sadrži godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

21. U članu 64. stav (1) tačka a) iza riječi „poslove“ upisati „upravitelj“, ostali tekst brisati.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 21. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (1) tačka a) ovog Zakona.

22. U članu 64. stav (2) sve odluke svesti na 66,67%, jer tako nudi Nacrt i u drugim članovima. U istom članu stav (6) brisati, jer su moguće zloupotrebe, nesporazumi.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 22. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da u zavisnosti od vrste odluke koja se donosi na skupu etažnih vlasnika je propisana i većina potrebna za pojedine odluke. Također smatra da je odredbom člana 63. stav (7) ovog Zakona jasno propisano pravo etažnog vlasnika da obavezu plaćanja naknade po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom može prenijeti na punomoćnika odnosno zakupca putem ugovora uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i da je obavezan jedan primjerak ugovora dostaviti predstavniku etažnih vlasnika, čime nije ostavljena mogućnost zloupotrebe.

23. Član 68. preformulisati i jasnije istaći moguće situacije iz člana 73. stav (3), člana 75. stav (3) i člana 88. tačka e).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 23. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna i predlagač je mišljenja da su odredbe gore navedenih članova dovoljno precizne.

24. U članu 73. stav (1) trebalo bi ugraditi ne samo „da imaju“ već da to pravo svakodnevno i koriste. Kako neko može da koristi vodu, a koju ne plaća, tako da je dug narastao oko 2.000,00 KM. Cijenim da Grad i Kanton Sarajevo moraju naći rješenje da se uvede red za neplaćene komunalije, jedan račun za sve komunalije, ili Bosanske Krupe, da se ne može registrovati auto, izvaditi pasoš, ili slično, ako nije izmirio sve obaveze, ili Kakanj, koliko uplatiš toliko možeš i potrošiti plina-gasa, a ne da nas straše sa 35 miliona duga kod JP GAS???. Imate priliku iz iskustva Zagreba ili vjerovatno su javna preduzeća naučena da im Kanton ili nadoknađuje i pokriva gubitke ili se tom nebrigom „kupuje socijalni mir“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 24. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveze javnih preduzeća po pitanju naplate potraživanja nisu predmet ovog Zakona.

25. U članu 88. trebalo bi ugraditi sankciju za sporo rješavanje potraživanja i opravdanost postojanja pravne službe i nadležnog suda. Dakle, sa Nacrtom a sutra sa predmetnim

Zakonom, morala bi se ostvarivati mjesečna razmjena o broju riješenih predmeta potraživanja sa sudom, čime bi se poboljšala likvidnost, a kasnije i solventnost javnih preduzeća izuzev recepta Elektroprivrede-distribucije koji nemaju tih problema. Na taj način i kod etažnih vlasnika podiže se svijest da se ugovorena i izvršena usluga mora platiti, a plijeniti imovinu koja je u funkciji i time produžiti vijek upotrebe trajnih dobara (zgrada, stanova i) čime se i ostvaruje cilj ponuđenog Zakona, da sačuva javni interes.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 25. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, obzirom da nadležnost i rad suda ne može biti predmet ovog Zakona

PRIMJEDBA BROJ 30

Kućni savjet stanara, ulica Kulovića 3, predstavnik stanara N.Beganović, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 15.11.2011. godine.

1. Član 52.stav (1) tačku g) dopuniti riječima „te da pismeno opomene neplatišu prije utuživanja”.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka aa) ovog Zakona.

2. U članu 52. stav (1) poslije tačke g) dodati obavezu upravitelja da mjesečno, pismeno podsjeti neplatiše o neizmirenom dugovanju za prošli period, te reperkusijama koje će poduzeti protiv njega, u slučaju neizmiranja duga. Upravitelj je dužan da na svojim računima koje ispostavlja za uplatu naknade za održavanje zajedničkih prostora, a koji se unaprijed dostavljaju za pola godine, nekad i cijelu godinu, stavi napomenu u kojoj će citirati zakonsku obavezu plaćanja, te posljedice do kojih mora doći u slučaju neplaćanja ove obaveze.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da se zajedničkim ugovorom može utvrditi i obaveza upravitelja navedena u primjedbi.

3. Član 52. stav (1) trebalo bi dopuniti novom tačkom koja glasi: "Upravitelj je zajedno sa komunalnim preduzećima i predstavnikom etažnih vlasnika dužan pomoći svojim klijentima u raznim akcijama u cilju unapređenja naplate komunalija", npr. u konstatovanju broja članova svakog domaćinstva u cilju korektnog učešća u plaćanju vode. Kao što je poznato mnoge zgrade u gradu imaju zajednička mjerila za vodu (konkretno kod nas su to čak dvije zgrade, tj. 26 stanova), a voda se plaća po članu porodice koja živi u jednom stanu. Nažalost, mnogo, zaista mnogo porodica ne prijavljuju tačan broj svojih članova, tako da se ostalim stanarima povećava iznos naknade za utrošenu vodu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da se obaveza plaćanja komunalnih usluga ne može propisati kao obaveza upravitelja i nije predmet ovog Zakona.

4. U član 66. stav (5) treba dodati novu tačku koja glasi: "predstavnik etažnih vlasnika je dužan da svakih šest mjeseci obiđe sve stanove i od vlasnika zatraži spisak članova porodice koji žive u tom stanu".

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna iz razloga što se ovim Zakonom reguliše održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

5. U članu 68. iza stava (5) dodati novi stav koji glasi: "U cilju korektnog učešća u plaćanju vode, etažni vlasnici su dužni da svakih šest mjeseci predstavniku etažnih vlasnika dostave spisak članova svoga domaćinstva", kako se ne bi događalo da usljed neprijavljenih stanara, neko drugi za njih plaća utrošak vode.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Plaćanje utroška vode nije predmet ovog Zakona.

6. Nigdje nije tretirano pitanje stanova koji se ne koriste zbog sudske zabrane, devastiranosti od požara, eksplozije i sl. Ko će za njih plaćati naknadu za održavanje zajedničkih prostorija?

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

U samoj primjedbi je navedeno da se predmetni stanovi ne koriste zbog devastiranosti, pa je nejasno na osnovu čega bi trebala biti utvrđena obaveza plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

7. Jasno nam je da je veoma važno kakva će osoba biti predstavnik etažnih vlasnika, ali vjerujemo da je i vama poznato da je čak i bez postavljanja uslova, veoma teško, odnosno nemoguće pronaći nekog ko je voljan da preuzme ovaj posao. Predstavnik etažnih vlasnika mora biti vrlo aktivna osoba i pored svega navedenog u Zakonu, mora biti uvijek dostupan stanarima. Mi smatramo da bi njegov zadatak trebao biti i da skrene pažnju stanarima da ispravno koriste lift, da ne lupaju vratima, ne bacaju opuške po stubištu koje se usljed nedostatka sredstava čisti samo jednom mjesečno, da su dužni izmiriti svoj dug prema upravitelju, komunalijama itd., a da ne dobije najvulgarniji odgovor ili prijetnju.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Pitanja navedena u ovoj primjedbi su pitanja koja su predmet Odluke o kućnom redu, a ne predmet ovog Zakona.

8. Smatraju da bi Vlada Kantona trebala obaviti razgovore sa Općinskim sudom kojem se tuže neplatiše. Naime, tužbe nekih komunalnih preduzeća se razmatraju u roku od mjesec dana, dok je drugima za to potrebno višestruko duže vrijeme. Osim toga, čak i kada određeni predmet dođe na sud, sud ostaje veoma inertan prema neplatišama koji se jednostavno ne odazivaju na njegove pozive. U našoj zgradi živi porodica koja nije godinama platila ni pare naknade za održavanje zajedničkih prostora. Tuženi jednostavno neće da primi poziv za sud i godinama uspijeva da ne plati naknadu za održavanje zajedničkog prostora. Isti je slučaj sa korisnicima nekadašnjeg vojnog prostora u prizemlju i podrumu naše zgrade. Radi se o hiljadama maraka koje pripadaju zgradi, koja je osigurana od prvog sprata naviše, a podrumi tj. prostori za koje niko ne plaća naknadu nisu nikako....Pitanje je koliko bi bilo koje osiguranje bilo spremno da u slučaju štete, pokrije troškove popravke.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Sudovi su neovisni u svom radu, a nadležnost sudova kao i njihov rad nije predmet ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 31

Etažni vlasnici stambeno-poslovne zgrade u kojoj je upravitelj "OKI", MZ Dobrinja C, Općina Novi Grad, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. Stav i mišljenje etažnih vlasnika je da je veliki problem naplata naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade kao i sudskih tužbi gdje postupci dugo traju, te predlažu da se osnuje komunalni sud koji bi zamjenio općinske sudove, i blagovremeno donosio sudske odluke, a time bi rasteretio općinske sudove koji sada rade komunalne poslove za Kanton.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Objasnenje

Nadležnost sudova, kao i njihova organizacija i rad, ne mogu biti predmet ovog Zakona.

2. Predlažu da predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja slobodno biraju etažni vlasnici.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Objasnenje

Ovim Zakonom je propisano pravo i obaveza etažnih vlasnika da biraju upravitelja kao i predstavnika etažnih vlasnika, uz obavezu da predstavnik etažnih vlasnika ispunjava uvjete koji se propisuju Pravilnikom o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika, što je u cilju zaštite kako prava etažnih vlasnika, tako i javnog interesa.

PRIMJEDBA BROJ 32

Dovadžija Šuhra, ulica Oslobođilaca Sarajeva broj 16, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. U členu 67. stav (1) mandat predstavnika etažnih vlasnika sa četiri godine promijeniti na dvije godine kao što je i upravitelju.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 63. stav (1) tačka b) ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika, tako da nema razloga da etažni vlasnici ukoliko odluče mogu i u kraćem periodu izvršiti promjenu predstavnika etažnih vlasnika.

2. Propisati mogućnost da u slučaju neizmirivanja obaveze na ime održavanja zajedničkih dijelova zgrade, stan etažnog vlasnika se stavlja pod hipoteku.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom nije moguće propisati tu vrstu obaveze, iz razloga što je za upis hipoteke potrebna saglasnost etažnog vlasnika kod nadležnog suda.

3. Da predstavnik etažnih vlasnika i članovi kućnog savjeta ne mogu biti etažni vlasnici koji ne plaćaju obaveze po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Uvjeti za izbor predstavnika etažnih vlasnika se u smislu člana 66. ovog Zakona propisuju posebnim Pravilnikom koji donosi ministar i istim može biti propisan i ovaj uvjet. Izbor članova kućnog savjeta nije predmet ovog Zakona, već Odluke o kućnom redu.

4. Kaznene odredbe, član 87. prekršaj etažnih vlasnika (novčana kazna od 100 – 1.500,00 KM) nikad se nisu primijenile bez obzira što se to tražilo.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, jer se kazne za prekršaj mogu izreći ukoliko su propisane zakonom.

5. Ubrzati rad suda da tužbe budu efikasnije, tj. kraći rok, a ne da čekaju deset godina dok se donese sudska odluka (izvršenje kazne), što ugrožava međuvlasničke odnose radi ogromnog duga.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Nadležnost sudova, kao i njihova organizacija i rad, ne mogu biti predmet ovog Zakona.

6. Upravitelj nije dužan ulagati svoja sredstva dok stanari duguju od 12 - 17 hiljada maraka.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, a ovim Zakonom nije propisana obaveza upravitelja da ulaže svoja sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

PRIMJEDBA BROJ 33

Kanton Sarajevo, Grad Sarajevo, Općina Novo Sarajevo-Općinsko Vijeće, Komisija za poslove iz stambene oblasti, primjedbe i mišljenja dostavljeni 16.11.2011. godine.

1. U članu 1. stav (1) umjesto teksta „uređuju se zajednički dijelovi zgrada treba da stoji „uređuju se pitanja koja se odnose na zajedničke dijelove zgrade“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata, ugrađena u član 1. stav (1) ovog Zakona.

2. U članu 1. stav (2) brisati tekst „i upravljanje zgradom“, jer se to podrazumijeva.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da brisanje dijela teksta u stavu (2) člana 1. ovog Zakona može dovesti do nejasnoće u njegovoj primjeni.

3. U članu 9. tačka a) umjesto postojećeg teksta da stoji:

a) naknada za upravljanje zgradom.

aa) naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i to za obavljanje poslova održavanja“

Iz razloga što se bi se jasno odvojilo davanje etažnih vlasnika za redovne troškove upravljanja (i to je u paušalnom iznosu) i davanja etažnih vlasnika za stvarno obavljanje poslova. Time se stvara ambijent odgovornosti upravitelja s jedne strane i kontrole trošenja zajedničkih sredstava etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

U členu 9. tački a) ovog Zakona su navedeni izvori finansiranja za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, a članom 10. je regulisana naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, dok se u členu 19. i 20. posebno reguliše naknada upravitelju i naknada predstavniku etažnih vlasnika, te bi prihvatanje navedene primjedbe izazvalo nejasnoće.

4. U členu 10. stav (1) brisati tekst „održavanje zajedničkih djelova zgrade i“. Ovaj prijedlog je u skladu sa primjedbom za član 9.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Objasnenje

Objasnenje dato u primjedbi broj 33. tačka 3.

5. U členu 20. umjesto teksta „naknada u iznosu od najviše 17%“ treba da stoji tekst: „paušalna naknada u iznosu od 10%“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 19. ovog Zakona je utvrđen maksimalan iznos naknade upravitelju, a ista se ugovara zajedničkim ugovorom između upravitelja i etažnih vlasnika, tako da po mišljenju predlagača nema razloga za utvrđivanje paušalnog iznosa naknade.

6. U členu 20. brisati tekst „na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom ili na poseban podračun zgrade kod upravitelja. To je u prethodnom dijelu Zakona rečeno i ne treba ponavljati jer se podrazumijeva.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se prihvata, izbrisano u členu 19. ovog Zakona.

7. U členu 21. umjesto teksta „najviše 12,50% treba da se piše „15%“. To će obezbijediti interes predstavnika etažnih vlasnika da svoju ulogu obavlja korektno. U istom členu brisati „proporcionalno (i ostali dio brisati do kraja rečenice)“, a pisati „na osnovu visine mjesečne obaveze etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 20. ovog Zakona je utvrđen maksimalan iznos naknade predstavniku etažnih vlasnika, a ista se ugovara zajedničkim ugovorom između upravitelja i etažnih vlasnika, tako da po mišljenju predlagača nema razloga za povećanje propisanog maksimalnog iznosa naknade.

8. U članu 36. stav (3) brisati tekst „koja se nalaze na njegovom finansijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Objasnenje

Brisanjem dijela teksta u članu 35. stav (3) ovog Zakona, kako je predloženo u primjedbi, postojeća zakonska odredba bi mogla dovesti do nejasnoće u njenoj primjeni.

9. U članu 47. stav (1) tačka c) postojeći tekst dopuniti slijedećim: „u koji obavezno ulaze podaci o sredstvima na računu o potraživanju i sredstvima za koja su pokrenuti sudski sporovi“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 9. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (1) tačka f) ovog Zakona.

10. U članu 50. brisati riječ „zajednički“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Objasnenje

Brisanjem dijela teksta u članu 49. ovog Zakona, kako je predloženo u primjedbi, postojeća zakonska odredba bi mogla dovesti do nejasnoće u njenoj primjeni, jer se u Zakonu koristi i termin međuvlasnički ugovor.

11. U članu 52. stav (1) tačka aa) da se završava tekstem „i da o tome redovno obavještava predstavnika etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 11. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka bb) ovog Zakona.

12. Da se član 55. stav (3) završava sa tekstem „i sačinjava se za svaku godinu do 20.januara naredne godine“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da nema potrebe da Komisija vrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade i ocjenu stanja svake godine, jer bi to dovelo do dodatnih troškova sa računa zgrade, a koja su svakako nedostatna.

13. U članu 64. stav (1) tačka d) je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o formiranju kućnog savjeta i određivanju djelokruga njegovog rada i njegovih ovlasti. Predlagač teksta ovog Zakona trebao bi formirati poseban član npr. član 64-a kojim bi se propisale ingerencije kućnog savjeta, i određivanje njegovog djelokruga rada i velika ovlaštenja kojim bi se spriječio nerad ili zloupotreba i predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 13. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 72. ovog Zakona je propisano da nadležni organ Grada Sarajeva odnosno općine van Grada Sarajeva donose Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama i tom Odlukom se propisuju između ostalog prava, obaveze i način formiranja kućnog savjeta.

14. U članu 64. stav (4) predlagač nije razmišljao o posljedicama, jer bi i predstavnik etažnih vlasnika i upravitelji mogli zloupotrijebiti ovu situaciju.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 14. se ne prihvata.

Obrazloženje

U interesu je etažnih vlasnika da godišnji izvještaj o održavanju i godišnji plan održavanja zajedničkih dijelova zgrade razmatraju na skupu etažnih vlasnika jednom godišnje i odredba člana 63. stav (4) ovog Zakona upravo to propisuje.

15. U članu 65. stav (4) dopuniti tekstem „Uz odluku se prilaže i spisak etažnih vlasnika koji su potpisali saglasnost za donošenje odluke iz stava (1) ovog člana“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 15. se prihvata, ugrađena u član 64. stav (4) ovog Zakona.

16. Iza člana 66. dodati član 66-a. koji glasi: „Predstavnik etažnih vlasnika je dužan obavljati poslove pažnjom dobrog domaćina, a za svoj rad odgovoran je materijalno i krivično“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 16. se prihvata, ugrađena u član 65. stav (6) ovog Zakona.

17. U članu 68. stav (1) brisati jer se to podrazumijeva.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 17. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da nema razloga za brisanje stava (1) člana 67. ovog Zakona.

18. U članu 89. stav (2) brisati, nema smisla.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 18. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da nema osnova za brisanje ove odredbe, jer je ovim Zakonom propisana mogućnost da predstavnik etažnih vlasnika može biti i pravno lice.

19. U članu 90. stav (2) brisati, nema smisla.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 19. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da nema osnova za brisanje ove odredbe, jer je u praksi moguća situacija da vlasnik odnosno investitor novoizgrađene zgrade bude i fizičko lice, a Zakonom o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine su propisane različite minimalne i maksimalne novčane kazne za prekršaj fizičkog lica i za prekršaj pravnog lica.

20. U članu 91. stav (1) umjesto broja 4 treba da stoji broj 3 jer Ministarstvo već ima u pripremi ta dokumenta.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 20. se ne prihvata.

Obrazloženje

Rok od četiri mjeseca za donošenje podzakonskih propisa je po ocjeni predlagača razuman i nema razloga da se skraćuje.

PRIMJEDBA BROJ 34

Kanton Sarajevo, Grad Sarajevo, Općina Novo Sarajevo-Općinski načelnik, primjedbe i mišljenja dostavljeni 11.11.2011. godine.

1. U poglavlju III (Sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom) Nacrta zakona su određeni izvori finansiranja i način raspolaganja sredstvima. Mišljenja smo da je u Odjeljku koji se odnosi na finansiranje potrebno razmotriti i ulogu Grada kao jedinice lokalne samouprave.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata, ugrađena u član 15. ovog Zakona.

2. Članom 15. Nacrta zakona određeno je da su općine dužne u svom budžetu planirati sredstva za hitne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade kad oštećenja mogu ugroziti život i imovinu građana. Iz teksta Nacrta (član 31. i 32.) određeno je da će općine obezbijediti sredstva za popravke na svim kvarovima koji nisu konačno riješeni prethodnom hitnom intervencijom koju je izveo upravitelj (opisane u članu 29. Nacrta). Napominjemo da općine nemaju osiguran izvor primanja za ovu oblast i da bi se u slučaju striktno primjene ovako predloženog teksta Nacrta zakona, zbog potrebe obezbjeđenja značajnih sredstava, dovelo u pitanje funkcionisanje općina Kantona Sarajevo.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, ugrađena u član 15. ovog Zakona.

3. Mišljenja smo da se hitna popravka kao vrsta održavanja zajedničkih dijelova zgrade mora preciznije definisati i navesti koje su to aktivnosti koje se smatraju hitnom popravkom, kao i da se u većini slučajeva ne mogu neovisno izvoditi hitne intervencije i hitne popravke, a još teže ako te aktivnosti izvode različiti subjekti (upravitelj i općine).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se prihvata, ugrađena u član 30. ovog Zakona.

4. Predloženim tekstom Nacrta zakona nije data nikakva uloga građevinskoj inspekciji koja je ranijim Zakonom (član 23. stav 3.) izdavala nalog općini za hitne intervencije. U praksi ne bi postojao organ koji će izdavati nalog za izvođenje radova na hitnim intervencijama i popravkama, jer u Nacrtu nema građevinske inspekcije i nije predviđeno da inspektor u stambenoj oblasti može izdati takav nalog. Ranijim Zakonom (član 23. stav 4.) općine su donosile akte kojima su regulisani načini izvršenja hitnih intervencija na zgradama, što ovim Nacrtom nije predviđeno za hitne popravke. U praksi se radilo na način da upravitelj dostavi predmjer radova, a nalog je davala građevinska inspekcija. Da li je predlagač mislio da općina i Kanton Sarajevo neovisno od upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika, izvode radove na hitnim popravkama i ratnoj šteti na stambenim objektima. Ako ne, ko je dužan prijaviti općini

da je potrebno izvesti aktivnosti na otklanjanju kvara kojim će se trajno otkloniti uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi?

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se prihvata, ugrađena u član 15. ovog Zakona.

5. U odjeljku koji se odnosi na način raspolaganja sredstvima, izuzimajući naknadu upravitelja i naknadu predstavnika etažnih vlasnika, nije definisana uloga subjekata u održavanju zgradama. Ovo se naročito odnosi na dužnost općine, kod hitnih popravki, ili Kantona kod sanacije ratne štete.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 15. ovog Zakona je propisana obaveza općine kod nužnih popravki, odnosno obaveza Kantona je propisana članom 16. ovog Zakona.

6. Mišljenja smo da je u članu 24. potrebno brisati tačku e) iz razloga što se ista može podvesti pod hitnu intervenciju ili popravku, jer u slučaju proglašenja elementarne nepogode koju proglašava Federacija, Kanton ili općina u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća određen je način proglašavanja stanja prirodne i druge nesreće i upotreba snaga i sredstava civilne zaštite, službi za upravu, privrednih društava i drugih pravnih lica. U skladu sa naprijed navedenim potrebno je brisati član 34. odnosno ovu oblast regulisati podzakonskim propisom.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da odredba člana 23. i 33. ovog Zakona nije u suprotnosti sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća, te da nema razloga da se ove odredbe brišu iz Zakona.

7. Potrebno je definisati procentualno učešće potrebnih sredstava za sve vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade i to na način da se od ukupno planirane naknade za kalendarsku godinu, izuzimajući sredstva naknade upravitelju i naknade predstavniku etažnih vlasnika, sredstva planiraju na slijedeći način:

- | | |
|--|------|
| a) tekuće održavanje | 30%, |
| b) velika popravka | 30%, |
| c) hitna intervencija | 10%, |
| d) hitna popravka | 20%, |
| e) investiciono održavanje-vanredno održavanje | 10%. |

Sva neutrošena sredstva iz prehodne godine se akumuliraju u raspoloživi fond za narednu godinu i ista se usmjeravaju u tekuće održavanje, velike popravke i investiciono održavanje.

Prijedlog procentualnog učešća nije rađen na bazi preciznih podataka i smatramo da bi ovaj procenat kvalitetno moglo odrediti Udruženje upravitelja stambenih i stambeno poslovnih zgrada.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Stanje zajedničkih dijelova zgrade je različito u pojedinim zgradama, tako da bi zakonsko određivanje procenata raspodjele sredstava za pojedine vrste održavanja dovelo do problema u praktičnoj primjeni Zakona i to eventualno može biti pitanje koje se uređuje zajedničkim ugovorom.

8. Posebno ističemo neusklađenosti Nacrta zakona sa drugim zakonskim propisima i to: Zakonom o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija (Službene novine Kantona Sarajevo broj 14/97 i 29/99).

Članom 21. ovog Zakona propisano je da je zakupac dužan da plaća naknadu za troškove korištenja zajedničkih dijelova zgrade i vršenja zajedničkih usluga u zgradi. Ovim Nacrtom zakona predviđena je isključivo obaveza etažnih vlasnika da snose ove troškove bez mogućnosti da se ta obaveza prenese na zakupca poslovnih prostorija, što nije u skladu sa Zakonom o preuzimanju, izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnih zgrada i prostorija.

Stoga je potrebno u članu 10. Nacrta dodati stav (5) koji glasi: „Etažni vlasnici i nosioci prava raspolaganja mogu svoja prava i obaveze, po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, prenijeti na korisnike/zakupce poslovnih prostora“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (7).

9. Članom 1. Zakona o građenju (Službene novine F BiH broj 55/02) propisano je između ostalog, da se promjenom namjene građevine, smatra pretvaranje stambenog u poslovni prostor, odnosno poslovnog u stambeni, a članom 64. stav (1) tačka k) ovog Nacrta zakona navedeno je da etažni vlasnici odlučuju o promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan odnosno poslovni prostor, mada mogućnost takvog pretvaranja nije predviđena Zakonom o građenju, predlaže se da se navedena tačka briše.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zakonom o prestanku važenja Zakona o građenju („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine”, broj: 34/07) je prestao da važi Zakon o građenju („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine”, broj: 55/02)

10. U članu 2. stav (1) tačka b) određen je pojam etažnog vlasnika u smislu da je etažni vlasnik lice koje je upisano u evidenciju zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda II u Sarajevu. Smatramo da treba dodati i tekst „kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i slično)“. Naime, takvo rješenje je do sada bilo u članu 2. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, što smatramo da treba zadržati jer samo Općina Novo Sarajevo je nosilac prava raspolaganja na brojnim poslovnim prostorima na kojima postupak uknjižbe još nije okončan.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 10. se prihvata, ugrađena u član 2. tačka b) ovog Zakona.

11. Član 28. da se kod hitnih popravki i intervencija iznađe način da se hitno reaguje, bez obzira na administrativne prepreke, budući da se u slučajevima gdje izostane hitna intervencija ugrožavaju interesi i sigurnost drugih (npr. nije rijedak slučaj da popravku treba izvršiti u stanu osobe koja nije uredno izmirila komunalne usluge i zbog toga izostane intervencija nadležnih, a pri tome trpe stanari koji uredno izmiruju svoje obaveze).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna i predlagač je mišljenja da je članom 27., 28. i 29. ovog Zakona regulisana hitna intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade.

12. U članu 44. da se preciznije odredi način na koji treba postupiti u stambenim jedinicama gdje etažni vlasnici ne mogu izabrati svog predstavnika ni nakon isteka roka od dvije godine, kada prestaje funkcija prinudnog upravitelja. Dati mogućnost reizbora dosadašnjeg predstavnika, ako je to u interesu građana ili mogućnost izbora sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika (nije rijedak slučaj da niko od stanara ne želi da bude predstavnik u svojoj zgradi).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 43. ovog Zakona je regulisano određivanje upravitelja za prinudno upravljanje, dok je članom 65. regulisan izbor prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

13. U članu 52. stav (1) tačka z) iza riječi „za“ treba dodati tekst „hitne popravke“, a preostali tekst ostaje. Predmjer radova na hitnim popravkama bi trebalo da sačinjava upravitelj, jer općine nisu spremne da organizuju izradu predmjera za veći broj zgrada. Iz istog razloga je vjerovatno obaveza upravitelja da sačinjava predmjer radova za velike popravke i investiciono održavanje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 13. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka z) ovog Zakona.

14. U članu 53. stav (5) u kome stoji da radni nalog upravitelju za izvršene radove potpisuje jedan od etažnih vlasnika da se precizira da to bude predstavnik etažnih vlasnika (sadašnji povjerenik) ako već imamo tu funkciju predstavljanja zajedničkih interesa.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 14. se prihvata, ugrađena u član 52. stav (5) ovog Zakona.

15. U članu 75. stav (3) treba brisati tekst „ili etažnog vlasnika oštećenog stana, poslovnog prostora i garaže ili“. Rješenje za ulazak u stan u praksi se donosilo na osnovu zahtjeva upravitelja, a u rijetkim slučajevim na osnovu zahtjeva predstavnika etažnih vlasnika. Da se ne bi omogućila zloupotreba potrebno je isključiti mogućnost da etažni vlasnik oštećenog stana, poslovnog prostora i garaže podnosi zahtjev za ulazak u stan.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 15. se prihvata, ugrađena u član 73. stav (3) ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 35

Jadranka Maglić, Višnjik broj 27, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 08.11.2011. godine.

1. Rokove za donošenje podzakonskih akata, pogotovo osnovnih elemenata koje treba sadržavati zajednički ugovor, treba smanjiti. Sa rokovima koji su dati u Nacrtu zakona, do kvalitetne primjene istog će trebati puno vremena, odnosno bit će prevelika praznina, koju će koristiti neodgovorni etažni vlasnici i upravitelji, što će rezultirati još većim propadanjem stambenog fonda u Kantonu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Objasnenje

Rok od četiri mjeseca za donošenje podzakonskih propisa je po ocjeni predlagača razuman da bi se donijeli kvalitetni podzakonski propisi i nema razloga da se skraćuje.

2. Dio Nacrta zakona, kojim se regulišu prava i obaveze etažnih vlasnika, (prvenstveno član 10. stav (4), član 64. stav (6), član 68., član 87. stav (2), dopuniti u smislu obaveze etažnog vlasnika, ukoliko ne koristi tu imovinu, da mora (bilo ugovorom ili pismeno ovjerenom izjavom) prenijeti svoja prava i obaveze po ovom Zakonu na korisnika imovine (bez obzira na osnov korištenja) ili istom takvom pisanom izjavom ostati pri svojim pravima i obavezama. U

tom smislu, u dijelu obaveza plaćanja naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, sufinansiranje radova, odgovornosti za zajedničke dijelove zgrade, nastanak štete i slično, potpuno izjednačiti etažnog vlasnika. Shodno tome, bolje formulirati i član 87.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, propisana članom 63. stav (7) ovog Zakona.

3. U dijelu Nacrta zakona, kojim se utvrđuju prava i obaveze upravitelja, kao i podzakonskim propisima, pooštriti kriterije za dobijanje odobrenja za rad, obavezan broj i kvalifikacionu strukturu zaposlenih, kao i obavezni minimum tehničke opreme, po vrsti. Srazmjerno broju stambenih jedinica, upravitelj je dužan dokazati, odnosno imati na zasebnom računu finansijska sredstva namjenjena za pozajmice etažnim vlasnicima u smislu člana 13. Nacrta zakona, kao i za hitne intervencije (član 28. do člana 34. Zakona). Dosadašnje gotovo desetogodišnje iskustvo pokazalo je da dobar dio upravitelja nema ljude koji bi mogli adekvatno odgovarati na probleme upravljanja stambenim fondom, često su bez bilo kakvog inženjera, majstore unajmljuju prema potrebi (pa nemaju nikakav uvid u pravo stanje zgrada koje navodno održavaju), što povećava cijenu radova, brzinu djelovanja, pogotovo u hitnim situacijama, a isto vrijedi i za opremu. Takođe, Zakon govori o upraviteljstvu što je daleko širi pojam od jednostavnog pružanja usluge, na što se svode zakonska rješenja, koje se čak unaprijed plaća, ako nema para u trenutku potrebe za intervencijom, nema ni usluge i u tom smislu je koncipiran ovaj Zakon, čime je pojam upraviteljstva i upravljanja stambenim fondom doveden do besmisla.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 37. ovog Zakona je propisano da Ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja, tako da navedena primjedba može biti predmet tog Pravilnika.

4. U članu 61. stav (1) dodati da je upravitelj obavezan pismeno upozoriti etažne vlasnike. Ovim bi se izbjegli nesporazumi između stranaka, a pismeni trag je vjerodostojan dokaz.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Stavom (2) člana 60. ovog Zakona propisano je da se upozorenje iz stava (1) u pisanoj formi dostavlja predstavniku etažnih vlasnika, a istim je propisano i šta sadrži navedeno upozorenje.

5. U članu 25. stav (2) tačku bb) čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija, brisati, odnosno ostaviti kao mogući izbor etažnih vlasnika. U jednom dijelu stambenih objekata nema potrebe za tom uslugom zbog malog broja etažnih vlasnika, čak nepostojanja zajedničkog stubišta ili

prostorija, a ne može se ni svrstati u kategoriju tekućeg održavanja. Dati pravo etažnim vlasnicima da odrede prioritete tekućeg održavanja, da tu uslugu zamjene drugom, za iste potrebnijom.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 24. stav (3) ovog Zakona je propisano da redoslijed radova tekućeg održavanja navedenog u stavu (2) istog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade, što znači da zajedničkim ugovorom sa upraviteljem mogu regulisati pitanje čišćenja zajedničkih prostorija, jer isto nije navedeno kao obligatorno.

6. Dopuniti obavezu upravitelja, u dijelu gdje ima obavezu utuživanja etažnih vlasnika. Da mora tražiti i izvršenje (prinudnu naplatu) pravosnažnih presuda. Upravitelji posjeduju veliki broj pravosnažnih presuda za neplaćanje naknade, ali ne znaju kako ili neće da traže prinudnu naplatu, čime su još jednom oštećeni odgovorni etažni vlasnici.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka aa) ovog Zakona.

7. Uvesti odgovornost upravitelja, ne samo za štetu nastalu radovima, već i za štetu prouzrokovanu propuštanjem činjenja radnje u dijelu koji se odnosi na pismeno upozorenje etažnih vlasnika o nužnosti nekih radova ili radova koji spadaju u kategoriju hitnih. Šteta može nastati i propuštanjem radnje, te je u principu veća od one koja je rezultat nekog djelovanja.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveze upravitelja, kao i njegova odgovornost, je propisana ovim Zakonom.

8. U član 28. stav (3) kaže da se radovi hitne intervencije izvršavaju bez odlaganja, što zahtjeva oštrije i neposrednije sankcije, znači pored oduzimanja dozvole i prekršajnu kaznu, što znači dopunu kaznenih odredbi u članu 88. stav (1). Većina nesporazuma između etažnih vlasnika i upravitelja nastaje odbijanjem upravitelja da izvrši bilo kakve radove, čak i hitne intervencije, zbog nedostataka sredstava.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se prihvata, ugrađena u član 86. stav (1) tačka a) ovog Zakona.

9. U članu 88. stav (1) tačka c) i d) brisati pasus „a etažni vlasnici su obezbijedili sredstva“, što je dopuna u odnosu na važeći Zakon. Ovakva formulacija omogućava upravitelju da bukvalno ne radi ništa, a zadržava pravo na 17% uplaćenih sredstava od strane etažnih vlasnika, koji su odgovorni, ali po ponuđenim rješenjima totalno nezaštićeni, kako od strane neodgovornih etažnih vlasnika, tako i od nekompetentnih upravitelja.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 9. se prihvata, ugrađena u član 86. stav (1) tačka h) i i) ovog Zakona.

10. Član 80. propisuje obavezu plaćanja naknade Ministarstva za socijalnu skrb, ako stan koristi neko od lica iz njihove nadležnosti. Potrebno je definirati ko plaća kada je stan bez korisnika, odnosno stanom raspolaže naprimjer općina, kada je stan zapečaćen. U gradu još postoji određen broj stanova koji su zapečaćeni, za iste nitko ne plaća naknadu. Upravitelji duže posljednjeg korisnika istog, iako znaju da je po isteku privremenog smještaja stan zapečaćen, utužuju nepostojećeg korisnika i time umanjuju i onako mala sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a to im čak služi kao opravdanje za neizvršavanje zakonskih obaveza.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

Zapečaćene stanove niko ne koristi, zapečaćeni su od strane organa uprave ili suda i ne može se propisati obaveza plaćanja naknade za ove organe.

11. Iako je rad Ministarstva propisan i drugim zakonima, u ovaj Nacrt zakona potrebno je unijeti obavezu inspektora ili stručnog saradnika da vrši neposredan nadzor nad radom upravitelja najmanje jednom u godini dok istom traje odobrenje za upravljanje, kao i kod slučaja žalbe na rad upravitelja od strane jednog ili više predstavnika etažnih vlasnika. Neulazeći u finansijsku i kadrovsku osposobljenost Ministarstva, dosadašnji rad istog je pokazao tromost i neažurnost u rješavanju ove problematike, naročito u dijelu nadzora i kontroli primjene Zakona. Zainteresovanom licu potrebno je previše posjeta Ministarstvu da bi ostvarilo svoje pravo ili zaštitu istog.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

U poglavlju VIII, članu 82. ovog Zakona je propisan postupak inspekcijskog nadzora, te navedeni propisi po kojima postupaju inspektor u vršenju inspekcijskog nadzora, tako da nema razloga da se norme iz tih Zakona prepisuju i u ovaj Zakon.

PRIMJEDBA BROJ 36

Općina Novi Grad Sarajevo, Savjet mjesne zajednice „Briješće“, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. Da se ovim Zakonom zaštite postojeće instalacije etažnih vlasnika od oštećenja i uništavanja, prilikom uvođenja novih priključaka kablovske i internet mreže, kao i telefonskih usluga.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 59. ovog Zakona je propisan postupak podnošenja zahtjeva, te davanje saglasnosti za radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade.

PRIMJEDBA BROJ 37

Općina Novi Grad Sarajevo, Savjet Mjesne zajednice „Dobrinja-D“, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. Da se urade izmjene i dopune normativnih akata kojima se reguliše problematika održavanja instalacija (vode, el.energije i sl.) i ista kontinuirano prati.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, odnosno nejasno je na koje normativne akte se u konkretnom slučaju misli i iz čije su nadležnosti.

2. Da se tzv. kućne instalacije za čije usluge korisnici zaključuju ugovore sa javnim preduzećima ne predaju upraviteljima na održavanje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 69. ovog Zakona je propisano da 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.

3. Da se izmjene odredbe Zakona o lokalnoj samoupravi kojim se biraju kućni savjeti u stambenim zgradama.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je nejasna, obzirom da Zakon o lokalnoj samoupravi Kantona Sarajevo još uvijek nije donesen, a ovim Zakonom je u članu 72. propisana nadležnost organa Grada Sarajeva, odnosno općine van Grada Sarajeva, da donese Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama, kojom se između ostalog propisuju prava, obaveze i način formiranja kućnog savjeta.

4. Da se Komisije za snimanje stanja zgrade plaćaju iz sredstava upravitelja, a ne etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. stav (2) ovog Zakona su propisane obaveze upravitelja koje se plaćaju iz sredstava upravitelja, kao i obaveze koje se plaćaju iz sredstava naknade propisane u članu 9. ovog Zakona, te po mišljenju predlagača troškovi koji se odnose na rad Komisije za snimanje stanja zgrade, nema osnova da se plaćaju iz sredstava upravitelja.

5. Da se do detalja reguliše nivo usluga upravitelja.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna i po mišljenju predlagača, obaveze upravitelja su precizno propisane ovim Zakonom.

6. Da se precizira osiguranje zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 68. ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici samostalno odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, dakle ne radi se o obaveznom osiguranju u smislu odredaba ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 38

Općina Novi Grad Sarajevo, Savjet Mjesne zajednice „Dobrinja A,B I C“, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. Da se ovim Zakonom precizira da je zgrada - tj. lamela cjelina i da ima jednog upravitelja jer je do sada bio problem ako u jednoj stambenoj zgradi sa pet ulaza imaju tri upravitelja koja se nikada ne žele dogovoriti o bilo čemu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (2) ovog Zakona.

2. Najveći problem je neplaćanje naknade za održavanje i komunalija od određenih etažnih vlasnika, te predlažu da se pokrene inicijativa da se naplaćivanje održavanja i ostalih komunalija, odnosno sudske parnice koje su pokrenute zbog neplaćanja uvežu sa izdavanjem osnovnih dokumenata (lične karte ili nekih drugih prava koja građani ostvaruju u lokalnoj zajednici) kako bi se postigao veći nivo naplate, a samim tim bi i odnos sa upraviteljima i stanarima bio kvalitetniji.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade, niti se ovim Zakonom može propisati da se izdavanje ličnih dokumenata veže za plaćanje, odnosno neplaćanje komunalnih usluga.

PRIMJEDBA BROJ 39

Općina Novi Grad Sarajevo, Savjet Mjesne zajednice „Olimpijsko selo“, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. U poglavlju III, član 9.-21. regulisani su izvori sredstava za finansiranje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom. Pored obaveza etažnih vlasnika da uplaćuju određenu naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade pomenuti su i poslovni prostori. Poznato je da vlasnici poslovnih prostora odbijaju tu odredbu plaćanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade zbog toga što nemaju ništa zajedničko sa stanarima za održavanje, oni održavaju samo svoje vodovodne i kanalizacione instalacije kao i sve ostale uređaje, te predlažu da se vlasnici poslovnih prostora izuzmu iz obaveze plaćanja naknade za održavanje. Njihova zaduženja samo opterećuju račun zgrade, naročito kod utuženja gdje se sva plaćanja skidaju sa računa zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnici poslovnih prostora u stambeno-poslovnim zgradama su takođe i etažni vlasnici na zajedničkim dijelovima zgrade (krov, fasada i sl.) i iz tih razloga ne mogu biti izuzeti od obaveze plaćanja naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade.

2. Ovim Zakonom treba regulisati da etažni vlasnik ne može prodati stan dok ne izmiri dugovanja po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (8) ovog Zakona.

3. Da prilikom izbora predstavnika etažnih vlasnika prednost imaju demobilisani borci koji su trenutno predstavnici etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom je propisano da predstavnika etažnih vlasnika biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

4. Riješiti pitanje efikasnije naplate dugovanja etažnih vlasnika na ime naknade za održavanje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade.

5. Zakonom regulisati da se bez predstavnika etažnih vlasnika ne može ništa raditi.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna i ovim Zakonom su propisane obaveze, kako upravitelja tako i predstavnika etažnih vlasnika, kao i samih etažnih vlasnika.

PRIMJEDBA BROJ 40

Općina Novi Grad Sarajevo, Savjet Mjesne zajednice „Alipašino Polje A-I, A-II, B-I, B-II, C-I i C-II“, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. U članu 10. stav (2) umjesto riječi do „kraja mjeseca za tekući mjesec“ da stoji „do 10. u mjesecu za protekli mjesec“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Objasnenje

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je nužno obavljati u toku tekućeg mjeseca, te bi način plaćanja predložen navedenom primjedbom, zahtjeva da finansiranje održavanja zajedničkih dijelova zgrade vrše upravitelji na račun vlastitih sredstava, a ne iz sredstava koja obezbjeđuju etažni vlasnici.

2. U članu 13. iza stava (1) dodati stav (2) koji bi glasio „Ukoliko su etažni vlasnici pozajmili sredstva od upravitelja ili je upravitelj bio garant za povrat sredstava pozajmljenih od trećih lica, etažni vlasnici ne mogu raskinuti ugovor sa upraviteljem, sve dok ne izvrše povrat pozajmljenih sredstava, odnosno sve dok imaju duga prema upravitelju za izvršene usluge“ i stav (3) koji glasi „Iznimno odstupanje od prethodnog stava je moguće samo u slučaju kada novoizabrani upravitelj pristaje da izmiri obaveze ulaza zgrade koja mijenja upravitelja sa kojim ima sklopljeni ugovor o pozajmici“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (1) tačka a) ovog Zakona.

3. U članu 14. u nastavku dodati „s tim da upravitelj može, a i ne mora biti garant povrata kredita“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Objasnenje

Određba člana 14. ovog Zakona je po mišljenju predlagača jasna i navedena primjedba je pitanje ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika.

4. U članu 16. u nastavku dodati tekst „te dodatna sredstva za hitne intervencije na krovovima, liftovima i fasadama koji svojim stanjem ugrožavaju sigurnost stanara i prolaznika“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Imajući u vidu veliki broj stambenih i stambeno-poslovnih objekata kolektivnog stanovanja u Kantonu Sarajevo na kojima postoje oštećenja usljed ratnih dejstava, te raspoloživa sredstva u budžetu Kantona Sarajevo za svaku godinu, a za ove namjene, to nema osnova da se prihvati navedena primjedba.

5. Član 19. tačka b) bi trebala da glasi „izuzev naknade upravitelju, koja se ne može koristiti pod tačkama d), e), f), h) i i)“ i pod tačkom e) navesti procenat naknade Komisiji.

Stav predladgača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. stav (2) ovog Zakona je propisano iz kojih sredstava se vrši plaćanje pojedinih obaveza upravitelja, a cjenovnikom radova - usluga koji je obavezan sačiniti upravitelj se utvrđuju cijene pojedinih usluga odnosno radova.

6. Član 21. preispitati da li su porezi i doprinosi na naknadu predstavniku etažnih vlasnika u skladu sa zakonom.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Porezi i doprinosi su obavezni i u skladu su sa zakonskim propisima.

7. Član 25. stav (2) tačka a) iza riječi „elektroinstalaciji“ dodati „izuzev instalacija jake struje (strujomjeri), te u istom stavu izbrisati tačku t) antenskoj i kablovskoj instalaciji, jer je ona u nadležnosti kablovskih operatera.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da nema razloga da se strujomjeri navode u ovom članu, jer isti ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade, što je propisano članom 6. ovog Zakona, kao ni da se briše tačka t), jer se radi o instalaciji zgrade koja spada u zajedničke dijelove zgrade.

8. U članu 28. dodati stav (4) u kome bi se navelo ko će nadoknaditi sredstva upravitelju ukoliko ih nema na računu etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se prihvata, ugrađena u član 27. stav (5) ovog Zakona.

9. U članu 39. stav 2. da umjesto „dvije godine“ stoji „četiri godine“, što bi bilo u skadu sa mandatom predstavnika etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Objasnenje

Predlagač smatra da rok na koji se donosi rješenje za obavljanje poslova upravitelja, propisan od dvije godine, nije smetnja da upravitelj može planski obavljati aktivnosti i usavršavati sistem upravljanja, iz razloga što je njegova obaveza da u kontinuitetu ispunjava sve uvjete koji su propisani ovim Zakonom, kao i podzakonskim propisima donesenim na osnovu ovog Zakona.

10. U članu 52. stav (1) tačka h) – iza riječi „za svaku zgradu“ dodati „odnosno ulaz“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Objasnenje

Upravitelj se bira za zgradu kao cjelinu, a ne za pojedine ulaze, te navedeno pitanje etažni vlasnici mogu regulisati zajedničkim ugovorom sa upraviteljem.

11. U članu 47. dodati stav (4) koji bi glasio: „Novoizabrani upravitelj je dužan da eventualno napravljeni dug etažnih vlasnika prema prethodnom upravitelju izmiri u roku od 30 dana prethodnom upravitelju (u skladu sa obavezama prethodnog upravitelja o prebacivanju finansijskih sredstava na novog upravitelja).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 46. stav (1) ovog Zakona je propisano da se ne može izvršiti promjena upravitelja ukoliko postoje neizmirene obaveze etažnih vlasnika prema upravitelju, izuzimajući dug po osnovu naknade za koju postoji obaveza upravitelja za utuživanje.

12. Preispitati kriterije za izbor predstavnika etažnih vlasnika, jer prema predviđenim, dosta stambenih ulaza neće moći naći odgovarajuća lica za obavljanje ovih poslova.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom nisu propisani kriteriji za izbor predstavnika etažnih vlasnika, već je u članu 66. ovog Zakona propisano da ministar donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika.

13. U članu 68. dodati stav (6) koji bi glasilo: „Etažni vlasnik je dužan plaćati propisanu naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 13. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza plaćanje naknade od strane etažnih vlasnika je propisana u članu 10. ovog Zakona.

14. Član 74. stav (2) brisati dio „obaveze i način formiranja kućnog savjeta“, jer je to predviđeno članom 64. stav (1) tačka d).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 14. se ne prihvata.

Obrazloženje

Nema osnova za brisanje dijela stava (2) člana 72. ovog Zakona, jer je odredba člana 63. stav (1) tačka d) usklađena sa ovom primjedbom.

15. U članu 87. dodati tačke pod i) i j) koje bi glasile: i) „u roku određenom ovim Zakonom, ne izvrši plaćanje propisane naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom“ i pod j) „ne izvrši uplatu dodatnog dijela prihoda u skladu sa odlukom etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 15. se ne prihvata

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem samog neplaćanja mjesečne naknade.

16. U članu 2. tačka b) proširiti pojam etažnog vlasnika, tako da to nisu samo oni koji su upisani u evidenciju zemljišno-knjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 16. se prihvata, ugrađena u član 2. tačku b) ovog Zakona.

17. U članu 52. dodati tačku dd) koja bi glasila „da dostavi cjenovnik radova – usluga etažnim vlasnicima”.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 17. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka dd) ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 41

Općina Novi Grad Sarajevo, Savjet Mjesne zajednice „Aneks“, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 17.11.2011. godine.

1. Finansijskim sredstvima od upravitelja da se plaća tužbeni zahtjev i tužba u cijelosti za stanare koji ne vrše plaćanje, a ne od finansijskih sredstava stanara.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. stav (4) je precizno propisano na koji način se vrši i iz kojih sredstava utuživanje etažnih vlasnika koji ne vrše plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

2. Da se oformi poseban fond pri Ministarstvu stambene politike ili nešto drugo iz kog će se finansirati plaćanje održavanja za stanare koji su nezaposleni (socijalni slučajevi). Svaka općina u saradnji sa upraviteljem da sačini socijalnu kartu stanara koji ne plaćaju održavanje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom se ne može propisati obaveza kako Ministarstva stambene politike, tako ni općina da izdvoje finansijska sredstva za plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade za lica - etažne vlasnike, koji su u stanju socijalne potrebe, jer u budžetu nisu predviđena dodatna finansijska sredstva za te namjene.

3. Da se riješi pitanje podstanara – obavezati vlasnika stana da isti prijavi podstanara ili da vlasnik stana lično uplaćuje održavanje, iznaći mehanizme koji će vlasnika stana obavezati na plaćanje kao što je primjer: pitanje plaćanja RTV pretplate uz račun za el.energiju.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 63. stav (7) ovog Zakona je propisano da etažni vlasnik, može obavezu plaćanja naknade po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, prenijeti na punomoćnika ili zakupca stana, odnosno poslovnog prostora ili garaže, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i jedan primjerak ugovora dostaviti predstavniku etažnih vlasnika. Ovim Zakonom se ne može propisati plaćanje naknade za održavanje putem računa za telefon ili električnu energiju.

4. Finansijska obaveza obnove fasada i ravnih krovova da bude finansijska obaveza Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo, a ne stanara.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnici u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama kolektivnog stanovanja su vlasnici i zajedničkih dijelova zgrade, odnosno fasada i ravnih krovova, pa je nejasno po kom osnovu bi to trebala biti obaveza Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo, a time bi se doveli u neravnotežan položaj vlasnici individualnih stambenih objekata u Kantonu Sarajevo.

5. Obaveza popravke kanalizacije i vodovoda koji su do zgrade u kvaru da bude finansijska obaveza JKKP „Vodovod i kanalizacija“ ili Ministarstva stambene politike, a ne finansijska obaveza stanara, kako se ne bi dešavala veća plavljenja i izlivanje kanalizacije u zgradi.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ukoliko se radi o instalacijama koje su zajednički dijelovi zgrade kako je to propisano ovim Zakonom onda je obaveza održavanja navedenih instalacija, nadležnost etažnih vlasnika odnosno upravitelja.

6. Pitanje saradnje KJKP „Toplane” i upravitelja i stanara, da se ugradi u Zakon obaveza KJKP „Toplane” na izmjeni grijnih mjesta i plaćanje po kvadraturi, te obavezan rad komisije na ispitivanju nivoa visine toplote u stanu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Pitanje istaknuto u navedenoj primjedbi ne može biti predmet ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 42

Nikola Đurić, predstavnik etažnih vlasnika, u ulici Behdžeta Mutevelića broj 10, Mjesna zajednica „Grbavica II“ Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 18.11.2011. godine.

1. U članu 21. smanjiti visinu naknade za predstavnike etažnih vlasnika. Razmotriti eventualnu varijantu smanjivanja naknade za pravna lica (ukoliko se usvoji da budu predstavnici etažnih vlasnika). Ukupna visina naknade za upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika je iznos od 29,50% od uplate što je praktično trećina sume, samo za plaćanje administrativnog dijela posla na održavanju zajedničkih dijelova zgrade. Kada se tome dodaju iznosi osiguranja zgrade, to je praktično polovina naknade za održavanje. Vlasnici stanova zgrada za koja ima potrebe za radovima na održavanju imat će nedovoljno sredstava, a vlasnici stanova zgrada za koje ima rijetkih potreba za radovima održavanja ili vlasnici u novosagrađenim zgradama davat će pola uplate za redovne prihode pravnih lica (predstavnik vlasnika, osiguravatelj). Prihod po procentu na izgled je mali, ali pravna lica koja će u praksi biti predstavnici vlasnika stanova a imati veći broj zgrada u svojoj nadležnosti, imat će sa primjenom predloženog procenta velike, neprimjerene prihode.

Stav predlagača

Primjedba u tački 1. se ne prihvata

Obrazloženje

Članom 20. ovog Zakona je propisan najviši iznos naknade za predstavnika etažnih vlasnika, a u svakom konkretnom slučaju iznos naknade određuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika i to pitanje regulišu zajedničkim ugovorom.

2. U članu 60. iza stava (1) dodati naredni stav: „Radovi se mogu izvoditi samo ukoliko je lice koje želi izvoditi radove dobilo odgovarajuće odobrenje za izvođenje radova od nadležnog općinskog organa, ako izvođenje radova podliježe zakonskim obavezama“. U praksi se događa da se pokrene izvođenje radova za koje su potrebne odgovarajuće procedure i odobrenja općinskih organa uprave, a za koje predstavnici vlasnika stanova ne znaju.

Stav predlagača

Primjedba u tački 2. se prihvata, ugrađena u član 59. stav (4) ovog Zakona.

3. U članu 66. stav (5) tačku g) brisati. Zašto da predstavnik etažnih vlasnika ujedno i vlasnik stana obavlja usluge komunalnim preduzećima koja se za to plaćaju iz njihovih izvora finansiranja, a koja se sastoje od postotka plaćanja komunalija etažnih vlasnika i budžetskih sredstava.

Stav predlagača

Primjedba u tački 3. se ne prihvata

Obrazloženje

U članu 65. stav (5) tačka g) ovog Zakona je propisana navedena obaveza predstavnika etažnih vlasnika ukoliko je zaključen ugovor sa komunalnim preduzećem.

4. U članu 73. iza stava (1) dodati novi stav u kojem treba navesti koje intervencije, na osnovu čega i na koji način imaju pravo vršiti javna preduzeća radi ubiranja naplate svojih potraživanja.

Stav predlagača

Primjedba u tački 4. se ne prihvata

Obrazloženje

Član 71. ovog Zakona je po mišljenju predlagača dovoljno jasan i u javnom je interesu kao i interesu etažnih vlasnika.

5. U članu 87. stav (1) tačka b) trebala bi da glasi: „započne vršiti radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade bez prethodne saglasnosti nadležnih općinskih organa, ukoliko je potrebno i saglasnosti etažnih vlasnika stanova“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 5. se prihvata, ugrađena u član 85. stav (1) tačka b) ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 43

Prof.dr.Zijo Pašić,dipl.el.ing., ulica Fehima efendije Čurčića broj 3, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljen 21.11.2011. godine.

1. Zakon je diskriminatorski: on se odnosi samo na građane koji nisu ili nisu bili u mogućnosti obezbijediti sebi zasebne manje stambene objekte (kao što su npr. Breka, Pejton.....) ili privatne kuće, dakle građane općenito slabije platežne moći.

Stav predlagača

Primjedba u tački 1. se ne prihvata

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, a ovaj Zakon se odnosi na sve etažne vlasnike u stambenim i stambeno-poslovnim objektima kolektivnog stanovanja.

2. Iako su u cijelosti vlasnici svojih stanova i zajedničkih dijelova zgrade Zakon im uvodi „tutora“, (kućnog upravitelja) kome dodjeljuje pravo upravljanja zgradom, pri čemu „tutor“ nema nikakvih vlasničkih udijela u zgradi.

Stav predlagača

Primjedba u tački 2. se ne prihvata

Objasnenje

Primjedba je nejasna, a ovim Zakonom je propisano da je odrđavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom javni interes u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

3. Zakon određuje da „upravitelj“ osniva svoje preduzeće sredstvima građana (u kojemu ti građani nemaju nikakvog suvlasničkog dijela) i da od vlasnika stanova uzima (tim Zakonom definirani) iznos određen prema površini korištenog stana (u vlasništvu građanina) bez obzira na to da li je na zgradi ili njenim zajedničkim dijelovima bilo ikakvog odrđavanja i bez obzira na stepen naplate svojih potraživanja po ovome osnovu.

Stav predlagača

Primjedba u tački 3. se ne prihvata

Objasnenje

Ovim Zakonom nije propisano da upravitelj osniva preduzeće sredstvima etažnih vlasnika, već je propisano da je upravitelj privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti odrđavanja objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova i upravljanja nekretninama. Također je propisano da upravitelj ima pravo na naknadu, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

4. „Zakon o odrđavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom“ nije u skladu sa Ustavom (preambula, alineja četiri; član II.3.k); član X.2.).

Stav predlagača

Primjedba u tački 4. se ne prihvata

Objasnenje

Predlagač je mišljenja da odredbe ovog Zakona nisu u suprotnosti sa Ustavom Bosne i Hercegovine, odnosno da istim nije povrijeđeno pravo na imovinu etažnih vlasnika.

5. Zakon obavezuje vlasnike stanova da vrše redovne uplate i svojim uplatama obezbjeđuju egzistenciju „tutora“, bez obzira da li se on i na koji način angažuje oko radova na održavanju zgrade. Zakon prisiljava jednu kategoriju građana da finansira odabrana preduzeća. Ovakav pristup ovu obavezu svodi na nivo iznude.

Stav predlagača

Primjedba u tački 5. se ne prihvata

Obrazloženje

Ovim Zakonom su jasno propisane obaveze upravitelja, te iz kojih sredstava i na koji način se iste finansiraju.

6. Shodno tekstu Zakona. Za egzistenciju „tutora“ stanova daju 30% ukupno uplaćenih sredstava (bez obzira da li su vršene ili nisu vršene ikakve popravke), tako da je svaka popravka vlasnicima stanova skuplja za preko 30% od realno plaćene cijene.

Stav predlagača

Primjedba u tački 6. se ne prihvata

Obrazloženje

Upravitelj iz sredstava naknade utvrđene članom 19. ovog Zakona vrši obaveze propisane u članu 51. stav (1) ovog Zakona, tako da je neosnovana primjedba da sredstva naknade upravitelju poskupljuju svaku popravku na zajedničkim dijelovima zgrade za preko 30%.

7. Sve poslove iz ovdje predočenog djelokruga rada predstavnika etažnih vlasnika i kućnog upravitelja, može obaviti i sam predstavnik etažnih vlasnika. Kućni upravitelj je ovdje parazitska organizacija.

Stav predlagača

Primjedba u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna iz razloga što po mišljenju predlagača upravitelj i predstavnik etažnih vlasnika imaju različite obaveze propisane ovim Zakonom.

8. Zakon ne predviđa da u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade (npr. krov) treba da na adekvatan način učestvuju i drugi korisnici, koji nisu vlasnici stambenih prostora, npr.: dom zdravlja, vatrogasna brigada, trgovine....

Stav predlagača

Primjedba u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom je u članu 2. tačka b) propisano ko se smatra etažnim vlasnikom, tako da obaveza postoji ne samo za etažne vlasnike stanova, nego i etažne vlasnike poslovnih prostora i garaža kao i nosioca prava raspolaganja.

9. Nedostaci ovog Zakona su: nepredočavanje faktura o obavljenim radovima, sklapanje monopolskih ugovora na štetu građana (npr: kućni upravitelj – toplane, kojim se popravke na kućnim instalacijama centralnog grijanja uslovljavaju izmirenjem obaveza koje nameće kućni upravitelj), angažovanje vlastite službe održavanja (sa „vlastito“ formiranim cjenovnikom) ili angažovanje firmi za održavanje bez konkretnih ponuda i bez saglasnosti vlasnika stanova, samo pokazuju primjene štetnosti ovog Zakona po vlasnike stanova.

Stav predlagača

Primjedba u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je neosnovana, iz razloga što su u članu 51. stav (1) ovog Zakona jasno propisane obaveze upravitelja, pa između ostalog i da ispostavi račun za sve radove predstavniku etažnih vlasnika, da pribavi najmanje tri ponude kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika i sl.

PRIMJEDBA BROJ 44

Stanari stambene zgrade, u ulici Kranjčevićeva broj 13, 15 i 17, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 28.11.2011. godine.

1. Smatraju da bi Zakonom trebalo jasno definisati način promjene upravitelja, ukoliko etažni vlasnici imaju potrebu za tim, a da pri tome ne budu oštećeni finansijski i sl., te da ne zavise od odluke ministra.

Stav predlagača

Primjedba u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 46. ovog Zakona je jasno propisano preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanu zgradom kod promjene upravitelja, te je nejasna primjedba u dijelu koji se odnosi na zavisnost od odluke ministra, obzirom da ministar ne donosi nikakvu odluku kod promjene upravitelja.

2. Smatraju da bi za zgrade za koje postoji tehnička dokumentacija, ista trebala biti na raspolaganju etažnim vlasnicima dijelova zgrade ili upravitelju. Ovo bi uveliko olakšalo pristup pojedinim dijelovima zgrada i instalacijama kod potrebnih intervencija i saniranja kvarova. Često je nejasno kuda idu ili odakle dolaze pojedine instalacije, te koji su dijelovi

zgrada vezani za pojedine dijelove kanalizacionog, vodovodnog, elektro i dr. sistema. Tako bi se izbjegle i dileme gdje pripadaju npr. neki poslovni i dr. prostori, što se događa konkretno u našoj zgradi. Nekada je tu dokumentaciju imalo „Stambeno preduzeće“ Sarajevo, koje je gazdovalo društvenim stambenim fondom Sarajevo. Sada je to prebačeno (prema našim informacijama) u „Kantonalni stambeni fond“. Moglo je svojevremeno biti i otkupljeno uz stanove i prostore kojima i pripada (uz kalkulaciju u cijene stana i sl.).

Stav predlagača

Primjedba u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Kantonalni stambeni fond Sarajevo je osnovan, između ostalog, i za vođenje evidencija koje se odnose na zgrade kolektivnog stanovanja i u tom dijelu je preuzeo dokumentaciju kojom je svojevremeno raspolagao „Sarajevostan“. Dakle, uvid u dokumentaciju se po potrebi može izvršiti u Kantonalnom stambenom fondu Sarajevo, i ovo pitanje nije predmet ovog Zakona.

PRIMJEDBA BROJ 45

Etažni vlasnici zgrade u ulici Prvomajska broj 47, predstavnik etažnih vlasnika Ante Buzuk, primjedbe i mišljenja dostavljeni 21.11.2011. godine.

1. U članu 38. dodati novi stav (3) koji glasi: „Donosi jedinstven cjenovnik usluga održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom za Kanton po kojem se vrši obračun i naplata usluga održavanja od strane upravitelja i podizvođača koje angažira upravitelj“. Važnost cjenovnika je jedna kalendarska godina.

Stav predlagača

Primjedba u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 37. ovog Zakona je propisano da ministar donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja, te šta se propisuje navedenim Pravilnikom, tako da cjenovnik radova-usluga ne može biti propisan Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja. Svi upravitelji su dužni ponuditi cjenovnik radova-usluga za poslove održavanja, što ostavlja mogućnost etažnim vlasnicima da izaberu najpovoljnijeg upravitelja u uslovima tržišne ekonomije.

2. U članu 40. stav (1) dodati tačku h) koja glasi: „kad upravitelju otkazu povjerenje etažni vlasnici koji je izabran u redovnoj proceduri ili je nametnut/određen kao prinudni upravitelj“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

U situaciji koja je navedena u primjedbi, etažni vlasnici vrše izbor novog upravitelja i to nije razlog za ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravitelja koje donosi ministar na period od dvije godine.

3. U članu 43. dodati novi stav (4) koji glasi: „etažni vlasnici raspisuju javni poziv i razmatraju tri najpovoljnije ponude i određuju se i biraju jednog upravitelja. Prijavljeni upravitelji moraju prezentirati svu potrebnu relevantnu dokumentaciju i informacije o obimu i kvalitetu usluge održavanja“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da etažni vlasnici ovu mogućnost mogu koristiti, ali da istu nije potrebno propisati kao obavezu, jer se etažnim vlasnicima nameće složena procedura koja, pored ostalog, iziskuje i dodatna finansijska sredstva.

4. U članu 52. stav (1) na kraju tačke k) dodati riječi: „kojeg dostavlja Ministarstvu i predstavniku etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. stav (1) tačka l) ovog Zakona je propisana obaveza dostavljanja godišnjeg izvještaja iz tačke k) ovog člana predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do 10. februara naredne godine, a u tački t) istog člana obaveza upravitelja da Ministarstvu dostavi Godišnji izvještaj o radu upravitelja na obrascu koji propisuje posebnim Uputstvom ministar.

5. U članu 52. stav (1) na kraju tačke p) dodati tekst: „račune za nabavljanje dijelove koji su ugrađeni, materijal, te račun izvršenih usluga u skladu sa cjenovnikom usluga održavanja“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 51. stav (1) tačka p) ovog Zakona je propisano ispostavljanje računa za radove koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, odnosno usaglašenog predmjera i predračuna radova, tako da je nepotrebno dodati tekst naveden u primjedbi za ovu tačku.

6. U članu 52. stav (1) na kraju tačke u) dodati tekst: „uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika“ .

Stav predlagača

Primjedba u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da je članom 59. ovog Zakona propisana procedura za davanje saglasnosti za radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade, to nema potrebe da se navedeni tekst primjedbe ugradi i u član 51. stav (1) tačka u).

7. Da se u članu 52. stav (1) na kraju doda nova tačka koja bi glasila: „radni nalog upravitelja potpisuje predstavnik etažnih vlasnika“ .

Stav predlagača

Primjedba u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza predstavnika etažnih vlasnika da potpisuje radni nalog upravitelja je propisana u članu 65. stav (5) tačka d) ovog Zakona, tako da nema potrebe da se ista ponavlja i u članu 51. stav (1) kojim se regulišu obaveze upravitelja.

8) Član 59. izmjeniti u potpunosti i treba da glasi: „kad upravitelj za određene radove angažira podizvođača dužan je raspisati javni poziv i od najpovoljnija tri podizvođača i uz saglasnost predstavnika etažnih vlasnika izvršiti izbor najpovoljnijeg podizvođača. Račun usluga upravitelja prema etžanim vlasnicima mora glasiti na isti iznos kao i račun podizvođača prema upravitelju. Radni nalog podizvođača i račun za naplatu usluge potpisuje predstavnik etažnih vlasnika“ .

Stav predlagača

Primjedba u tački 8. se ne prihvata

Obrazloženje

Članom 51. stav (1) tačka r) ovog Zakona je propisano da u slučaju kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika, upravitelj sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavlja najmanje tri ponude. Raspisivanje javnog poziva kao obavezno bi zahtjevalo dodatna finansijska sredstva, što predlagač smatra neopravdanim, a zajedničkim ugovorom etažni vlasnici mogu regulisati to pitanje na predloženi način.

9) U članu 66. dodati tačku n) koja glasi: „u slučaju kršenja odredbi ovog Zakona ili je povrijeđen javni i privatni interes etažnih vlasnika, predstavnik etažnih vlasnika može pokrenuti upravni postupak i upravni spor kod nadležnih institucija općine, Kantona i F BiH“ .

Stav predlagača

Primjedba u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je nejasna, iz razloga što je ovim Zakonom predviđeno da nadzor nad primjenom istog vrši Ministarstvo stambene politike Kantona Sarajevo.

10) U članu 68. dodati dodati novi stav (6) koji glasi: „Da na ulaznim vratima stana istakne natpis imena i prezimena“ i stav (7): „Da predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju dostavi dokumenta o vlasništvu ili korištenju stana, te o broju članova domaćinstva i kućnom telefonu (fiksni i mobilni)“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza etažnog vlasnika je da predoči predstavniku etažnih vlasnika ili upravitelju, dokaz o vlasništvu i svu drugu dokumentaciju koja je potrebna za primjenu odredaba ovog Zakona, što je propisano članom 63. stav (6) ovog Zakona, a druga pitanja navedena u primjedbi nisu predmet ovog Zakona.

11. U članu 68. dodati dodati novi stav koji glasi: „Da osigura stalnu mogućnost ulaska u stan u slučaju hitne intervencije i otklanjanju kvara, posebno u vremenu dužeg odsustva iz stana“

Stav predlagača

Primjedba u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena obaveza etažnog vlasnika je već propisana u članu 67. stav (2) ovog Zakona.

12. U članu 68. dodati novi stav koji glasi: „Da koristi stan i zajedničke prostorije – dijelove zgrade sukladno ovom Zakonu i propisima općine i Kantona“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena obaveza etažnog vlasnika je već propisana u članu 67. stavu (4) ovog Zakona.

13. U članu 68. dodati novi stav koji glasi: „Da redovito izmiruje sve komunalne i druge pristojbe“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 13. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza plaćanja komunalnih usluga nije predmet ovog Zakona.

14. U članu 68. dodati novi stav koji glasi: „U slučaju izdavanja stana drugom korisniku obavezan je svoja prava i obaveze prenijeti putem ugovora koji mora biti ovjeren u općini“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 14. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena obaveza etažnog vlasnika je već propisana u članu 63. stav (7) ovog Zakona.

15. U članu 68. dodati novi stav koji glasi: „Da aktivno sudjeluje u radu i na skupu etažnih vlasnika dajući svoje prijedloge i sugestije u cilju poboljšanja kvaliteta održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 15. se ne prihvata.

Obrazloženje

Pravo etažnih vlasnika da odlučuje na skupu etažnih vlasnika je propisano u članu 63. stav (1) ovog Zakona.

16. U članu 82. na kraju tačke a) dodati tekst: „nad radom upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika, etažnih vlasnika, te podizvođača usluga koje angažira upravitelj. Nadzor se ostvaruje po službenoj dužnosti i po prijavi/zahtjevu etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 16. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 79. ovog Zakona je propisano nad kojim subjektima Ministarstvo vrši nadzor u smislu provođenja Zakona i drugih propisa iz oblasti održavanja zajedničkih dijelova

zgrade i upravljanju zgradom i to ne mogu biti podizvođači usluga koje angažuje upravitelj.

17. U članu 82. dodati tačku i) koja glasi: „Inspekcijska služba Ministarstva vrši godišnji revizorski nadzor nad radom upravitelja u Kantonu“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 17. se ne prihvata.

Obrazloženje

Inspekcijski nadzor se provodi obavezno i permanentno u toku cijele godine, kako po službenoj dužnosti, tako i na inicijativu zainteresovanih lica, tako da je nejasna navedena primjedba.

18) U članu 83. dodati novi stav (5) koji glasi: „Inspekcijski nadzor vrše inspektori ministarstva pravne, građevinske i finansijske struke“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 18. se ne prihvata.

Obrazloženje

Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji Ministarstva se propisuju uvjeti koje je potrebno da ispunjava inspektor kao državni službenik i to nije predmet ovog Zakona.

19) U članu 84. dodati novi stav koji glasi: „U vršenju inspekcijskog nadzora obavezna je nazočnost subjekta koji je tražio nadzor, te subjekta nadzora nad kojim se vrši nadzor. Navedeni imaju svojstvo stranke u upravnom postupku“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 19. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovo pitanje je regulisano Zakonom o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine, koji je inspektor obavezan da primjenjuje u vršenju inspekcijskog nadzora, a prisustvo lica koje je dalo inicijativu za inspekcijski nadzor, nije propisano odredbama naprijed navedenog Zakona.

20) U članu 85. dodati novi stav (3) koji glasi: „Na žalbu, koju je rješavao ministar, stranka (stranke) imaju mogućnost pokretanja upravnog spora kod nadležnog suda“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 20. se prihvata, ugrađena u član 83. stav (3) ovog Zakona.

21. U članu 41. dodati novi stav (4) koji glasi: „Etažni vlasnici vrše svake dvije godine izbor/reizbor upravitelja i biraju starog/dotadašnjeg ili drugog upravitelja“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 21. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnici imaju pravo na promjenu upravitelja u bilo koje vrijeme, ako donesu takvu odluku na način propisan u članu 46. ovog Zakona, tako da je nejasno zašto ograničavati ovo pravo etažnim vlasnicima predloženom primjedbom.

22. U članu 51. dodati novi stav (4) koji glasi: „Naloge za stavljanje i skidanje novčanih sredstava na i sa transakcijskog računa etažnih vlasnika vrši upravitelj uz saglasnost i potpis predstavnika etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba u tački 16. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 50. je regulisano raskidanje zajedničkog ugovora, tako da je nejasna primjedba, tim prije što upravitelj ispostavlja račune pojedinačno etažnim vlasnicima za naknadu, pa je nejasno na koji način bi tu trebao potpis predstavnika etažnih vlasnika.

PRIMJEDBA BROJ 46

KJKP „Vodovod i kanalizacija” d.o.o. Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 18.11.2011. godine.

1. U članu 6. tačka a) da glasi: „Vodovodna-vertikalna i horizontalna instalacija od granice javne površine do istočišta u stanu (isključujući glavni vodomjerni uređaj i vodomjere koje postavljaju etažni vlasnici stanova sa pripadajućom instalacijom)“. Razlog predložene izmjene su vrlo nelogične situacije vezane za popravak instalacija koje se nalaze između vodomjernog uređaja i granice javne površine (npr. pristupno stepenište u objektu kolektivnog stanovanja). Ove situacije otežavaju izvođenje radova na popravkama kvarova. Napominjemo da je važeći podzakonski akt regulisao nadležnost našeg preduzeća do granice javne površine.

Stav predlagača

Primjedba u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Po mišljenju predlagača odredba člana 6. tačka a) je jasna iz razloga jer je sva vodovodna instalacija do vodomjera u nadležnosti KJKP "Vodovod i kanalizacija".

Usluga se faktički predaje na vodomjeru-voda sa isporučioaca na primaoca usluge i tu je granica nadležnosti, pa je primjedba neosnovana.

2. Da se u članu 6. doda nova tačka r) koji glasi: „instalacije slabe struje za daljinsko očitavanje vode“, iz razloga što se pomenute instalacije ugrađuju u zajedničke dijelove zgrade, pa samim tim treba da bude tretirana kao instalacija zgrade.

Stav predlagača

Primjedba u tački 2. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena instalacija je u nadležnosti etažnog vlasnika koji je istu i instalirao, a nije zajednički dio zgrade, što je i propisano u članu 6. tačka a) ovog Zakona.

3. U članu 7. dodati novu tačku p) koja glasi: „ormarići za smještaj vodomjera koje postavljaju etažni vlasnici“. Ovo iz razloga što je članom 41. Zakona o komunalnoj djelatnosti Kantona Sarajevo, predviđeno je da svaka stambena jedinica treba da ima vlastiti mjerni uređaj, te da vlasnik stambene jedinice može održavanje mjernog uređaja povjeriti davaocu komunalne usluge ili upravitelju. Shodno tome je potrebno regulisati problematiku održavanja ormarića za smještaj individualnih vodomjera.

Stav predlagača

Primjedba u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ukoliko vodomjer postavlja etažni vlasnik onda je ormarić za smještaj vodomjera, kao što je i vodomjer koga postavlja etažni vlasnik, njegovo vlasništvo, a nije zajednički dio zgrade.

4. U članu 52. „Obaveze upravitelja“, predlažu da se doda novi stav koji glasi: „može zaključivanjem posebnih ugovora“, „prihvatiti i obavljati poslove očitavanja, održavanja pojedinačnih vodomjera koji su u vlasništvu etažnih vlasnika kao i instalacije i uređaje u zgradi“, „naplatu ispostavljenih računa za komunalne usluge“. Razlog opravdanosti je da se između upravitelja i komunalnih preduzeća uspostavi saradnja koja bi bila regulisana ugovorima a u svrhu uspješnog obavljanja povjerenih poslova.

Stav predlagača

Primjedba u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade plaćaju etažni vlasnici za poslove koji se odnose na upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade i ovim Zakonom se ne može propisati obaveza upravitelja da obavlja poslove za pojedina komunalna

preduzeća. To može biti predmet posebnog ugovora između upravitelja i komunalnih preduzeća.

5. U članu 60. da se doda novi stav (4) koji glasi: „saglasnost etažnih vlasnika koja se odnosi na ugradnju pojedinačnih vodomjera u stanove, data je ukoliko su svi etažni vlasnici dali saglasnost za ugradnju“. Smatraju ovo opravdanim iz razloga što na taj način etažni vlasnici koji nemaju ugrađene pojedinačne vodomjere prihvataju da se kod stanara koji imaju ugrađene pojedinačne vodomjere potrošnja vode očitava na istim, a sva ostala očitavanja potrošnje vode, kao i ona koja nastane curenjem i kvarovima na unutrašnjim instalacijama bude uračunata na način kako je to regulisano. Ovo predlažu iz razloga što u pravnom smislu sve instalacije i uređaji u zgradi čine suvlasništvo etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Etažni vlasnik se ne može ograničiti da u svom stanu postavi pojedinačni vodomjer, iz razloga što se isti ne postavlja na zajedničkim dijelovima zgrade, a pitanje potrošnje vode usljed kvara na instalacijama, etažni vlasnici rješavaju otklanjanjem kvara iako su u pitanju zajedničke instalacije i etažni vlasnik koji je postavio pojedinačno vodomjer učestvuje u troškovima otklanjanja kvara.

6. U članu 87. „Prekršaj etažnog vlasnika“, predlažu da se u stavu (1) pomenutog člana poveća predviđeni minimalni iznos kazne sa 100,00KM na 300,00 KM. Ovo naročito iz razloga predviđenih u tački e) ukoliko 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 čime bi mogla da nastupi šteta kako po instalacije i uređaje, tako i na imovinu ostalih etažnih vlasnika, a čime bi štetu pretrpili kako upravitelj, tako i javno preduzeće.

Stav predlagača

Primjedba u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Iznos minimalnih i maksimalnih novčanih kazni je usklađen sa Zakonom o prekršajima u Federaciji Bosne i Hercegovine i u tom dijelu se ne može mijenjati.

PRIMJEDBA BROJ 47

Primjedbe Udruženja upravitelja stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 18.10.2011. godine.

1. U članu 2. Nacrta – brisati tekst definicije pojma etažnog vlasnika, pod „b)“ i upisati novi tekst koji glasi: „Etažni vlasnik je lice koje je vlasništvo na stanu i poslovnom prostoru ili garaži steklo po odredbama Zakona o svojini na dijelovima zgrade („Službeni list SRBiH“, broj 35/77), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacija Bosne i Hercegovine“, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01 i 15/02), odnosno na osnovu kupoprodajnog ugovora, ugovora o poklonu i slično, kao i pravna lica - nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i slično).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se prihvata, ugrađena u član 2. tačka b) ovog Zakona.

2. U članu 9. ovog Zakona stav (1) tačka i) se briše, a na kraju člana se dodaje tekst: „i ostali izvori sredstava u skladu sa relevantnim propisima Bosne i Hercegovine“. Povrat sudske takse ne može biti izvor finansiranja, jer je on samo vraćanje prethodno već formiranih sredstava iz drugih izvora. Izvore ne treba ograničiti na pobrojane ako su u skladu sa relevantnim propisima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, brisana tačka i) u članu 9. ovog Zakona.

3. U članu 10. stav (4) ovog Zakona se briše, a na kraju člana se dodaje slijedeći tekst:
„Obaveza plaćanja naknade po ovom Zakonu je isključivo obaveza etažnih vlasnika i ne može se prenijeti ni po kom osnovu. Uplatilac po ovlaštenju ili nalogu etažnog vlasnika može biti drugo lice, ali obveznik je isključivo etažni vlasnik. U smislu ovog člana etažni vlasnik je lice koje ima pravo svojine na predmetnom stanu ili prostoru ili lice koje po važećim zakonskim propisima raspolaže predmetnim prostorima (restitucija). Uplatnice kojim upravitelj zadužuje etažne vlasnike i ostale subjekte u smislu odredbi ovog Zakona su javne isprave u smislu vođenja sudskih postupaka za naplatu dugovanja:

- jer je održavanje javni interes,

- jer su svi elementi zaduženja fiksni i definisani, sa jedne strane dokazom o vlasništvu (kvadratura) sa druge strane odlukom Skupštine Kantona (cijena po m²).

Jedan od osnovnih nedostataka u dosadašnjem Zakonu je bila loša definisanost, odnosno mogućnost prava prenosa obaveza plaćanja naknada na zakupoprimec, što je stvaralo ogromne teškoće u naplati i u sudskim sporovima. Dakle, zakupoprimec se može obavezati da pored zakupa koji plaća zakupodavcu plaća i režijske troškove uključujući i naknadu za održavanje, ali obveznik plaćanja naknade treba da je isključivo etažni vlasnik. U slučaju duže odsutnosti (zbog boravka u inostranstvu) etažni vlasnik može i po ovom, kao i po drugim osnovama opunomoćiti lice sa prebivalištem u BiH da obaveze plaća u njegovo ime i za njegov račun. Definisanje uplatnice kao javne isprave je logično, jer je održavanje javni interes. Ovo bi ubrzalo rješavanje sudskih sporova.

Stav predlagača

Primjedba navedena pod tačkom 3. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (7) ovog Zakona.

4. Član 11. Nacrta (vanredne uplate) potrebno je precizirati, i to tako što bi se na kraju člana dodao novi stav, koji glasi: „Obaveza prikupljanja sredstava za održavanje vanrednim

uplatama etažnih vlasnika je obligatorna i neodložna u slučaju prijekne potrebe za izvođenjem hitnih intervencija, hitnih popravki i otklanjanja posljedica elementarnih nepogoda. U ostalim slučajevima vanredne uplate se vrše u skladu sa odlukom etažnih vlasnika“. Obzirom da su vanredne uplate stvar volje građana-etažnih vlasnika, Zakonom se može propisati obaveza uplate samo kada neizvršenje radova u navedenim kategorijama može dovesti u opasnost život, zdravlje ili imovinu građana.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 11. ovog Zakona je definisan pojam vanredne uplate i propisano da su etažni vlasnici dužni prikupiti sredstva za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade u slučaju kada su sredstva od naknade nedovoljna za obavljanje tih radova. Predložena primjedba može biti pitanje kojim se regulišu hitne intervencije i hitne popravke.

5. Članove 13.i 14. ovog Zakona brisati, obzirom da su etažni vlasnici građanska lica kojima nije neophodna dozvola utvrđena Zakonom o održavanju da bi sklopili ugovor o pozajmici ili podigli kredit u banci. Umjesto toga daleko bolje rješenje je pokušati u narednom periodu riješiti pravni subjektivitet grupe etažnih vlasnika ulaza kroz Zakon o vlasničkim odnosima ili drugi, te stvoriti uslove za formiranje kvalitetnog kolaterala i kvalitetnije kreditiranje za potrebe velikih radova čija potreba će sigurno doći.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 13. i 14. ovog Zakona nije propisana obaveza etažnih vlasnika, već utvrđena mogućnost obezbjeđenja sredstava u slučaju njihovog nedostatka, što u ovom momentu predstavlja adekvatno pravno rješenje, imajući u vidu potrebe i stanje određenog broja zgrada kolektivnog stanovanja u Kantonu Sarajevo.

6. Članove 15. i 16. ovog Zakona treba spojiti u jedan član sa dva stava i dodati treći stav, koji glasi: „Za sve naloge za hitne intervencije, hitne popravke, otklanjanje posljedica od elementarnih nepogoda, nalog inspeksijskih službi, odgovarajući izvršni organ općine ili Kantona je obavezan obezbijediti sredstva pod uslovima i rokovima utvrđenim procedurom o finansiranju ovih vrsta radova koji treba da čini prilog ovog Zakona.“ U kategoriju najvećih manjkavosti svih prethodnih zakona, a ovog Nacrta pogotovo, spada pokušaj da se sa nedostatnim sredstvima izvrši posao održavanja. Tako je i ovaj Nacrt predvidio obavezu izvođenja hitnih intervencija, popravki i otklanjanja posljedica elementarnih nepogoda, a nije formirao nikakvu obavezu nalogodavca (općine, Kantona, inspeksijskih službi) da finansira izdate naloge. Činjenica je da se takvi radovi trebaju prvenstveno finansirati iz zatečenih sredstava na računu ulaza, ali ako istih nema, što je u pravilu slučaj, tada se mora obezbijediti izvor finansiranja iz budžeta. Upravitelj se ne može obavezivati za finansiranje, jer je upravitelj privredno društvo koje posluje na profitnim osnovama, a održavanje je, kako sam

Nacrt deklariše javni interes. Procedura finansiranja je obavezan prilog ovom Zakonu i bez nje su sve odredbe ovog tipa mrtvo slovo na papiru.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba se ne može prihvatiti iz razloga što je odredbom člana 15. propisana obaveza općine da u svom budžetu planira sredstva za nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade kad oštećenja mogu ugroziti život i imovinu građana, te procedura ko i na koji način utvrđuje potrebu za ovim sredstvima. Članom 16. ovog Zakona je propisana obaveza Kantona da u svom budžetu za svaku godinu planira sredstva za saniranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade. Činjenica je da su sredstva koja se planiraju u budžetu kako općine tako i Kantona nedostatna, obzirom na stanje zgrada kolektivnog stanovanja, ali takođe treba imati u vidu da su zgrade etažno vlasništvo i da je to prije svega obaveza etažnih vlasnika.

7. Član 17. ovog Zakona da se briše kao nepotreban. Etažni vlasnici kao građanska lica imaju pravo i bez ovog Zakona primati donacije u skladu sa važećim propisima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obzirom da se ovim Zakonom reguliše održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, te da isti ima javni interes, nema razloga da se odredba člana 17. briše, jer se njom utvrđuje i obaveza evidentiranja tih sredstava.

8. Član 18. treba brisati. Sredstva naplaćena po tužbama za neplaćanje naknade i sredstva na ime uplaćene sudske takse su sama po sebi naplata naknade koja je već predviđena kao izvor, a kada je u pitanju taksa ona se samo refundira od tuženog, jer je već skinuta sa računa ulaza.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se prihvata, brisan član 18. Nacrta zakona.

9. U članu 19. ovog Zakona dodati novi stav, koji glasi: „Sredstva definisana u ovom članu se mogu koristiti za navedene namjene, kao i za sve namjene koje proizilaze iz navedenih ili se po prirodi rashoda mogu svrstati u rashode održavanja i upravljanja“. Problematika održavanja i upravljanja je suviše složena da bi se sve vrste izdataka mogle taksativno pobrojati. Stoga je potrebno ostaviti slobodu koju smo definisali u dodatnom stavu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da su odredbom člana 18. ovog Zakona navedene sve namjene za koje se koriste sredstva obezbjeđena na način iz člana 9. ovog Zakona ili se mogu podvesti pod neku od navedenih namjena.

10. U članu 21. ovog Zakona, tekst u četvrtom redu iza riječi „etažnih“ dodaje se riječ „vlasnika“.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

U postojećem tekstu člana 20. ovog Zakona nema napisana riječ „etažnih“ bez „vlasnika“, pa ni u četvrtom redu.

11. Član 22. ovog Zakona da se briše. Van bilo kakve prakse je definisanje cilja Zakona u samom Zakonu.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, odredbom člana 21. ovog Zakona se ne definiše cilj Zakona, već cilj održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

12. U članu 23. ovog Zakona iza postojećeg teksta, dodaje se slijedeći: „Odgovornost etažnih vlasnika za posljedice neodržavanja naročito podrazumijeva:

- odgovornost za materijalne štete načinjene trećim licima, kao posljedica neodržavanja. Kao treća licu u smislu ove alineje posmatraju se i oštećeni etažni vlasnici,
- odgovornost za život i zdravlje građana koja je nastala kao posljedica neodržavanja,
- odgovornost po sudskim sporovima po bilo kakvim odštetnim zahtjevima za štete nastale kao posljedica neodržavanja,
- posebna odgovornost kao vlasnika opasnih stvari kada su u pitanju dijelovi zgrade i uređaji instalacija koji po zakonskim definicijama i sudskoj praksi predstavljaju opasnu stvar. U ovom smislu odgovornost etažnih vlasnika se definiše i kao i opća i kao posebna odgovornost.
- odgovornost po osnovu održavanja se može prenijeti na izvršenika održavanja, odnosno upravitelja, ali ako su obezbjeđeni svi uslovi od strane etažnih vlasnika, što znači:
 - obezbjeđenje novca za sve popravke koje mogu prouzrokovati štetu,
 - obezbjeđenje pristupa svim prostorima, uređajima i instalacijama,
 - obavještanje upravitelja o potencijalno štetnom stanju i događaju,

- striktno postupanje po pismenim uputama upravitelja po pitanju održavanja.
- Ukoliko i jedan od ovih uslova nije zadovoljen, odgovornost za sve posljedice neodržavanja je isključivo na etažnim vlasnicima“.

Predloženi tekst u Nacrtu je apsolutno nedovoljan, te je nužna ovakva detaljna razrada.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Po primjedbama dostavljenim u toku javne rasprave predlagač je član 22. izmjenio tako da glasi: „Etažni vlasnici su obavezni obezbijediti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Iz ove obaveze proističe odgovornost za posljedice neodržavanja zbog neobezbjeđenja sredstava“.

13. U članu 24. ovog Zakona potrebno je brisati tačku f) ili je kasnije potpuno precizno definisati. Dodati „vanredno održavanje“, jer se tretira u članu 70.ovog Zakona. Pojam investicionog održavanja je veoma općenit, te je različit u tehničkoj, računovodstvenoj i drugim terminologijama.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 13. se prihvata, član 70. Nacrta zakona je brisan.

14. Članovi 25., 26.i 27. zamjenjuju se slijedećim: „Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade se finansira iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja obezbijede etažni vlasnici i obuhvata slijedeće poslove:

1. deratizacija u skladu sa Programom Kantona Sarajevo, dezinfekcija po potrebi i dezinskcija po potrebi,
2. redovno mjesečno održavanje i servisiranje liftova,
3. uklanjanje ledenica, snijega i leda sa streha i krovova,
4. uklanjanje svih visećih predmeta sa fasada i krovova koji ugrožavaju sigurnost prolaznika,
5. pročepljenje kanalizacije,
6. izdvajanje sredstava za utuživanje etažnih vlasnika koji ne plaćaju naknadu,
7. održavanje internih govornih uređaja i njihovih instalacija,
8. nabavka sitnog potrošnog materijala (sijalica, sredstava za čišćenje prostora),
9. čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija,
10. čišćenje i ispitivanje sigurnosti dimnjaka redovno (u toku grijne sezone) i generalno (van sezone),
11. redovni godišnji tehnički pregledi liftova,
12. redovno servisiranje protivpožarnih instalacija i opreme,
13. redovni pregled, ispitivanje i popravak gromobranksih instalacija,
14. redovno servisiranje hidroforskih postrojenja,
15. redovno servisiranje uređaja za prepumpavanje,
16. redovni pregled uređaja prisilne ventilacije,
17. redovni pregledi kablovskih i antenskih instalacija,
18. popravak vodovodne instalacije,
19. popravak kanalizacije,
20. popravak elektroinstalacije,

21. popravci instalacija centralnog grijanja,
22. popravci krova,
23. popravci limarije,
24. popravci dimnjaka,
25. popravci na fasadi,
26. popravke stolarije,
27. popravke bravarije,
28. popravke zvona i pripadajućih instalacija,
29. popravke instalacije rasvjete zajedničkih prostorija,
30. popravke telefonskih instalacija,
31. popravke antenskih i kablovskih instalacija,
32. popravke hidrofora,
33. popravke prepumpnih uređaja,
34. popravke uređaja prisilne ventilacije,
35. popravke poštanskih sandučića,
36. nabavka dijelova za male opravke,
37. održavanje čistoće oko zgrade na površinama koje nisu javne,
38. uklanjanje snijega sa krovova u slučaju obilnih snježnih padavina,
39. izdvajanje sredstava za plaćanje komisije za pregled zgrade,
40. izdvajanje sredstava za osiguranje od odgovornosti i za osiguranje od požara,
41. izdvajanje sredstava za naknadu predstavniku etražnih vlasnika,
42. izdvajanje sredstava za krećenje stubišta i zajedničkih prostorija u zgradi,
43. redovna godišnja kontrola instalacija centralnog grijanja u stambenim zgradama (hladna proba) u sklopu kontrole primarne mreže od strane isporučioaca toplotne energije,
44. ispitivanje sigurnosnih dimovodnih instalacija.

(Ranije tačka 43. izbrisana je jer su gasne instalacije u stanu u nadležnosti Sarajevogas-a („Odluka o gradskoj mreži“), a i ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade)

Redosljed radova iz stava 1. ovog člana određuju zakonski propisi na nivou Kantona Sarajevo i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

Ukoliko se radi o kvarovima i oštećenjima na zajedničkim dijelovima zgrade koji onemogućavaju normalno korištenje stana, poslovnog prostora ili garaže (snabdijevanje vodom, plinom i električnom energijom, curenje iz kanizacionih i vodovodnih instalacija, curenje sa krova i sl.), tada su radovi na sanaciji ovih kvarova prioritet. Radove i poslove koji se ne finansiraju iz sredstava mjesečne naknade i koji su drugim aktima povjereni određenim pravnim licima na održavanje su:

1. redovni pregled, servisiranje i popravak plinske instalacije, od zapornog ventila na ulazu u zgradu do mjerno-regulacionog seta uključujući i set,
2. servisiranje i održavanje instalacija kablovske televizije.

Velike opravke na zgradama, koje se ne rade u okviru godišnjeg održavanja - povremeni zahvati koji se ne finansiraju iz sredstava mjesečne naknade, već se finansiraju iz naknadno obezbjeđenih sredstava etažnih vlasnika ili iz drugih izvora (kredit, pozajmice, gotovina, budžet općina i budžet Kantona), su:

Velike opravke nosive konstrukcije zgrade:

1. temelji,
2. nosivi zidovi i stubovi,
3. međuspratna konstrukcija,
4. kosi krovovi - krovna konstrukcija,
5. ravni krovovi - konstrukcija.

Velike opravke kod zanatskih radova:

1. zamjena vanjske stolarije,

2. zamjena fasade - bojenje za zgrade spratnosti do 5 etaža jedanput u 5 godina, za zgrade spratnosti od 5 do 10 etaža jedanput u 10 godina, za zgrade spratnosti iznad 10 etaža jedanput u 20 godina,
3. zamjena pokrova i limarije,
4. zamjena balkonske ograde,
5. hidroizolacije ravnih krovova, temelja, temeljnih zidova i podruma.

Velike opravke i zamjena instalacija i uređaja:

1. zamjena kanalizacionih instalacija - rekonstrukcija,
2. zamjena vodovodnih instalacija - rekonstrukcija,
3. velike opravke ili zamjena hidroforskih postrojenja,
4. velike opravke liftova,
5. zamjena usponskih vodova elektroinstalacija,
6. zamjena telefonskih instalacija - rekonstrukcija,
7. zamjena kablovskih distribucionih sistema i zajedničkih antenskih sistema,
8. zamjena ili veća opravka električnih brava i interfone instalacije-rekonstrukcija,
9. zamjena instalacija centralnog grijanja - rekonstrukcija,
10. zamjena plinske instalacije,
11. zamjena zajedničkih elektro-ormara.

Nacrt je neprecizno postavio pitanje prioriteta i redosljed izvršenja radova, te se nije dotakao obaveznosti određenih radova unutar redovne naknade za održavanje. Stoga predlažu da se ova dva člana potpuno preformulišu.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 14. se ne prihvata.

Objasnenje

Odredbama članova 24., 25. i 26. ovog Zakona je po ocjeni predlagača na jasan način preciziran pojam tekućeg održavanja i pojam velike popravke. Navedenim odredbama je utvrđeno šta obuhvata tekuće održavanje, a šta velike popravke, kao i redosljed radova kod tekućeg održavanja, tako da ne postoji potreba za izmjenom navedenih odredbi. U stavu (3) člana 24. ovog Zakona je utvrđeno da zakonski propisi na nivou Kantona Sarajevo, tehnički propisi i etažni vlasnici utvrđuju redosljed radova kod tekućeg održavanja, dok je odredbom člana 25. jasno utvrđeno šta se smatra pod velikim popravkama u pogledu vrste radova i načina finansiranja.

15. U članovima 28. do 35. ovog Zakona treba dodati obavezu obezbjeđenja sredstava od strane etažnih vlasnika, općina i Kantona.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 15. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 22. ovog Zakona je propisano da su etažni vlasnici obavezni obezbijediti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Iz ove obaveze proističe odgovornost za posljedice neodržavanja zbog neobezbjeđenja sredstava. Članom 15. i

16. ovog Zakona su propisane obaveze općina i Kantona, pa je nejasno u kom dijelu bi trebalo propisati nove obaveze u članu 28. - 35. ovog Zakona.

16. Član 30. ovog Zakona brisati. Prioriteti su toliko prirodni kod hitnih intervencija da ih nije potrebno ovako navoditi. Oni koji su navedeni u Nacrtu su neprovodivi, jer bi ponekad trebala ekspertiza da bi se definisali prioriteti.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 16.se ne prihvata.

Objasnenje

Predlagač je mišljenja da nema razloga da se član 29. ovog Zakona, kojim su propisani prioriteti u izvršenju hitne intervencije, briše jer se podrazumijeva da je upravitelj stručno osposobljen da može na licu mjesta ocijeniti prioritete na način kako su propisani u ovom članu.

17. U članu 39. stav (2) riječi „dvije godine“, da se zamijene riječima „četiri godine“. Veoma je kratak rok za trajanje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, obzirom da Ministarstvo svake godine kontroliše rad upravitelja, te može osporiti rješenje i prije njegovog isteka. Ovako česta administriranja nisu potrebna. Može se razmotriti da se rješenje daje na neodređeno vrijeme i da se može ukinuti nakon redovnih godišnjih kontrola upravitelja od strane Ministarstva.

Stav predlagača.

Prijedba navedena u tački 17. se ne prihvata

Objasnenje

Predlagač smatra da rok od dvije godine, na koji se donosi rješenje za obavljanje poslova upravitelja, propisan u članu 38. stav (2) ovog Zakona, nije smetnja da upravitelj može planski obavljati aktivnosti i usavršavati sistem upravljanja, iz razloga što je njegova obaveza da u kontinuitetu ispunjava sve uvjete koji su propisani ovim Zakonom, kao i podzakonskim propisima donesenim na osnovu ovog Zakona.

18. U članu 40. stav (1) tačka c), e) i g) da se brišu. Nalozi Ministarstva ne mogu biti bez upravnog postupka tretirani kao opravdani, jer treba ispitati sve uslove. Privredni prestup može biti iz oblasti koja ne dotiče ni na koji način upravljanje. Upravitelj je obavezan po drugim propisima promijeniti osuđena ovlaštena lica.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 18.se ne prihvata

Objasnenje

U cilju zaštite kako javnog interesa, tako i interesa etažnih vlasnika, predlagač je mišljenja da se upravitelju opravdano ukida rješenje u slučajevima propisanim u članu 39. stav (1) tačka c), e) i g) ovog Zakona.

19. Član 46. stav (1) tačka c) da se mijenja i glasi „da je predstavnik etažnih vlasnika sačinio evidenciju etažnih vlasnika u skladu sa Zakonom i dostavio je upravitelju“.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 19. se prihvata, ugrađena u član 45. tačka c) ovog Zakona.

20. Član 46. stav (1) tačka f) da se mijenja i glasi „da je predstavnik etažnih vlasnika potpisao izjavu da je upoznat sa elementima cjenovnika radova upravitelja koje je moguće definisati, kao što su deratizacija, servis lifta, hidrofleksa i čišćenje, te kalkulatívna cijena norma sata“. Vrijednost ostalih radova se utvrđuje na osnovu stvarno izvršenih radova i predračuna.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 20. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 45. ovog Zakona se regulišu uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom prvi put, tako da nema osnova da se navedena primjedba ugradi u tačku f) ovog člana.

21. U članu 47. tačka d) da se briše. Nemoguće je u praksi sastaviti dvije komisije, ranijeg i novog upravitelja, da bi objektivno zajednički utvrdile stanje zgrade.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 21. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (1) tačka e) ovog Zakona.

22. Član 49. da se briše. Apsolutno nepotrebna administriranja. Ako su etažni vlasnici dostavili Zapisnik o izboru-promjeni upravitelja i o tome obavijestili Ministarstvo, zašto i čemu služe navedene odluke. Samo potpisivanje ugovora o održavanju između upravitelja i etažnih vlasnika čini navedene odluke nepotrebnim.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 22. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 48. ovog Zakona je propisano kada upravitelj donosi odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, šta sadrži navedena odluka i kome se dostavlja. Prema tome njom su obuhvaćeni i drugi uvjeti pored zapisnika sa skupa etažnih vlasnika o izboru upravitelja, jer on i nije jedini uvjet.

23. U članu 50. stav (3) i (4) da se brišu. Nacrt zakona se pogrešno upušta u problematiku elemenata zajedničkog ugovora, te određuje da će nadležni ministar odrediti elemente zajedničkog ugovora između etažnih vlasnika i upravitelja. Ove odredbe su potpuno nepotrebne i vrlo je upitna kompetencija ovog Zakona nad slobodnom voljom ugovornih strana koja predstavlja premisu obligacionih odnosa. Dakle, zajednički ugovor mora biti u skladu sa Zakonom, a njegovi elementi predstavljaju volju ugovorenih strana, a ne predmet akta ministra.

Takođe navedeni rok u stavu (4) je izuzetno kratak za upravitelje koji imaju na upravljanju od 300 do 2500 zgrada - ulaza.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 23. se djelimično prihvata.

Obrazloženje

Odredba člana 49. stav (3) ovog Zakona, kojom je regulisano da ministar propisuje posebnim Uputstvom osnovne elemente zajedničkog ugovora, ne znači da se njome ograničava slobodna volja saugovarača u smislu regulisanja međusobnih prava i obaveza u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, već se na ovaj način uvodi određeni red u smislu regulisanja međusobnih obaveza i određeni vid unifikacije osnovnih pravila u pogledu ugovaranja. Ovo tim prije što je u članu 1. ovog Zakona propisano da je održavanje zajedničkih dijelova zgrade javni interes. Predlagač smatra da Uputstvo koje donosi ministar doprinosi uvođenju reda u ovu oblast, a primjedba je prihvaćena u dijelu da se rok u kome će se uskladiti postojeći ugovori propiše u trajanju od šest mjeseci.

24. Član 51. mijenja se i glasi: „Zajednički ugovor može biti raskinut pojedinačnom voljom svake od ugovorenih strana izuzev pod okolnostima utvrđenim ovom Zakonom. Etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika, donese odluku o raskidanju zajedničkog ugovora. Upravitelj raskida zajednički ugovor odlukom svog poslovnog organa. Etažni vlasnici ne mogu raskinuti ugovor ukoliko imaju neizmirenih dugova, kredita i pozajmica datih od strane upravitelja dok te obaveze ne izmire. Upravitelj ne može raskinuti ugovor ako ima primljenih avansa za neizvršene radove iako nije u stanju izvršiti povrat novca na podračunu zgrade - ulaza koji preostane nakon namirenja obaveza. Upravitelj je dužan obavijestiti Ministarstvo o raskidanju zajedničkog ugovora u roku od 30 dana od dana raskidanja ugovora bez obzira ko je pokrenuo raskid“.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 24. se prihvata, ugrađena u član 50. ovog Zakona

25. Član 52. da se mijenja i glasi:

„Upravitelj je obavezan vršiti upravljanje ulazom, kao i održavanje ulaza. Održavanje ulaza je definisano kroz definisanje zajedničkih dijelova, uređaja i instalacija zgrade, kao i kroz definicije radova.

Upravljanje zgradom obuhvata:

- a) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i zajedničkim dijelovima zgrade,
- b) zaključivanje zajedničkog ugovora o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom sa predstavnikom etažnih vlasnika zgrada,

- c) naplatu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- d) vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno finansijsko poslovanje u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom za svaku zgradu,
- e) izradu prijedloga godišnjih planova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu i njihovo dostavljanje predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do kraja februara planske godine na saglasnost,
- f) izradu godišnjih izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i njihovo dostavljanje predstavniku etažnih vlasnika na ovjeru,
- g) organizaciju realizacije usvojenih godišnjih planova održavanja,
- h) pružanje svih informacija predstavnicima etažnih vlasnika i Ministarstvu, uključujući cjenovnik radova i usluga,
- i) izradu procedura o načinu prijave kvarova, njihovom otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga, načinu naplate usluga i načinu rješavanja spornih pitanja, te usaglašavanje procedura sa ovlaštenim predstavnicima etažnih vlasnika i rad u skladu sa procedurama,
- j) ugovaranje izvođenja radova redovnog održavanja na zajedničkim dijelovima zgrade,
- k) izradu godišnjih planova i planova za velike popravke - poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, kao i plan modernizacije zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika zgrade,
- l) koordinaciju sa Ministarstvom i predstavnicima etažnih vlasnika u zgradi,
- m) dostavljanje obrasca „Godišnji izvještaj o radu upravitelja“ Ministarstvu,
- n) davanje saglasnosti javnim preduzećima i drugim privrednim društvima za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade,
- o) davanje saglasnosti, prije izdavanja građevinske dozvole, za sve radove koji dotiču zajedničke dijelove zgrade,
- p) utuživanje etažnih vlasnika za neplaćanje naknade.

Obrasce iz stava (1) tačka m) ovog člana propisuje ministar posebnim Uputsvom u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Sve navedene poslove upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, a u skladu sa međusobnim odnosima, pravima i obavezama definisanim zajedničkim ugovorom. Prijedloge godišnjih planova i izvještaje iz tačaka e) i f) ovog člana prinudni upravitelji su dužni postaviti na dva mjesta u svakom ulazu u propisanom roku, zajedno sa obavještenjem u kom se roku i na koji način mogu dati primjedbe, sugestije i prijedlozi. Upravitelji su dužni obavjeze iz stava (1) tačke i) ovog člana izvršiti u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona. Ukoliko upravitelj za poslove održavanja angažuje podizvođača, tada račun upravitelja prema etažnim vlasnicima mora biti isti kao račun podizvođača prema upravitelju za poslove redovnog održavanja i hitnih opravki. Upravitelji su dužni da usklade plaćanja po osnovu stvarnih obaveza utvrđenih ovim Zakonom, obligacionim odnosima i ostalim vežećim propisima poštujući redosljed nastanka troškova. Sve poslove koji su navedeni u ovom članu upravitelji će finansirati iz naknade za upravljanje koja je propisana članom 20. Nacrta zakona. Kod zaključivanja ugovora između upravitelja kao davaoca usluge i korisnika usluge može se regulisati plaćanje zajedničkih komunalnih usluga koje nisu mjerljive“. Predloženim tekstom člana 52. pokušane su istovremeno dvije stvari: da se definišu obaveze upravitelja i da se u stavu (2) odrede izvori finansiranja. Načinjeno je simultano nekoliko grešaka. Najbitnije su greške koje vode iz miješanja poslova upravitelja i održavanja, a najveće posljedice ima greška pokušaja određivanja izvora finansiranja i to na pogrešan način. Po predloženom tekstu posljednjeg stava, a zbog pogrešnog nabiranja u stavu (1) proizilazi npr. da upravitelj može fakturisati ulazu vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije mimo naknade upravitelju, jer je samo za tačku aa) (utuženje) navedeno da se finansira iz naknade. Osim toga, potpuno je izostavljeno što je od ključnog značaja za primjenu već formiranih stavova Uprave za indirektno oporezivanje i drugih kontrolnih organizacija.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 25. se prihvata u dijelu koji se odnosi na način finansiranja pojedinih obaveza upravitelja, a u dijelu koji se odnosi na obaveze upravitelja se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da je odredba člana 51. stav (1) ovog Zakona kojom su propisane obaveze upravitelja uz određene izmjene, kroz već prihvaćene primjedbe na javnoj raspravi, dovoljno jasna i da se ne može prihvatiti predložena primjedba, posebno imajući u vidu da se izbor upravitelja, kao i predstavnika etažnih vlasnika, vrši za zgradu kao građevinsku cjelinu, a ne za pojedine ulaze u zgradi.

26. U članu 53. Nacrta u stavu (1) poslije „osim obaveza iz tačke p) i r)“ dodati i utuživanje etažnih vlasnika (tačka p) izmijenjenog člana 52. Nacrta. Ostale tačke ovog člana usaglasiti sa prijedlogom izmjene člana 52. Nacrta. Prethodno treba utvrditi izvore finansiranja utuženja etažnih vlasnika čije su zgrade na prinudnoj upravi.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 26. se ne prihvata

Obrazloženje

Predlagač je kroz ranije prihvaćene primjedbe sa javne rasprave u članu 52. stav (1) ovog Zakona brisao riječi „obaveze iz tačke p) i r)“, iz razloga što će se u zgradama koje ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika odrediti prinudni predstavnik etažnih vlasnika.

27. Član 57. Nacrta treba brisati, a umjesto toga definiciju izvještaja o održavanju treba staviti u prilog Zakonu u formi procedure i sadržaja izvještaja koje donosi ministar. Navedena definicija je podrazumijevala da se prikaže svaki pojedinačni prihod od npr.17,00 KM naknade što za zgradu od 50 stanova iznosi 600 uplata sa podacima o datumu i ostalim podacima uplate, što je besmisleno.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 27. se ne prihvata.

Obrazloženje

Godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade (odnosno izvještaj o izvršenim aktivnostima, prihodima i rashodima vezanim za zgradu) treba da podnese upravitelj. Upravitelj, kao što to proizilazi iz odredbe člana 51. ovog Zakona, vodi evidenciju stanova, poslovnih prostora i garaža, evidenciju etažnih vlasnika i vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade, kao i evidenciju o izvršenim intervencijama, vodi račun o izvršenim uplatama etažnih vlasnika, pa je sasvim prirodno da raspolaze sa navedenim podacima i da podnosi godišnji izvještaj. Članom 56. se propisuje šta taj

izvještaj treba da sadrži, te nema razloga da se posebnom procedurom, koju bi donosio ministar, propisuje sadržaj izvještaja.

28. Član 58. Nacrta zakona treba brisati iz razloga što je izrada procedure obaveza upravitelja, ali je nepotrebno da je precizira Ministarstvo. Konačno ova procedura je uplvisana internom organizacijom. Bitno je da je procedura usaglašena i da su predstavnici upoznati sa istom.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 28. se ne prihvata.

Objazloženje

Instrukcijom o načinu prijave i otklanjanja kvara koju donosi ministar, a kojom se propisuju svi elementi utvrđeni u člana 57. stav (2) ovog Zakona, se po mišljenju predlagača otklanjaju problemi koji su se pojavljivali u dosadašnjoj praktičnoj primjeni Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama. Ovom Instrukcijom se pored toga štite prije svega interesi etažnih vlasnika, a ista nije na štetu upravitelja.

29. Član 60. Nacrta zakona treba preformulisati i definisati. Po postojećem članu osim nejasnog stava (1), te primjenom stava (3) bi potpuno onemogućili javna preduzeća da izvode radove na zajedničkim dijelovima, jer je potrebna saglasnost etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju dvije trećine površine zgrade, što je u velikim zgradama nemoguće dobiti. Ovdje treba potpuno isključiti etažne vlasnike, jer je dovoljna saglasnost predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 29. se ne prihvata.

Objazloženje

Odredbom člana 59. stav (1) ovog Zakona se jasno propisuje procedura kad etažni vlasnik, javno preduzeće, privredno društvo ili fizičko lice ima namjeru u stambenoj zgradi samostalno vršiti radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade, a ne za radove koji se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

30. Član 61. da se briše. Nije jasno zašto „posebna obaveza upravitelja“.

Stav predlagača.

Primjedba navedena u tački 30. se ne prihvata.

Objazloženje

Posebna obaveza upravitelja propisana u članu 60. ovog Zakona je po mišljenju predlagača sasvim opravdana, ako se ima u vidu da je upravitelj stručno osposobljen, za razliku od etažnih vlasnika koji to ne moraju biti. Upravitelj pored toga, vrši

upravljanje zgradom i prima naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

31. Član 62. da se briše. Javna komunalna preduzeća su obavezna obavijestiti korisnike svojih usluga o prekidu snadbijevanja. Propisati ovu obavezu upravitelju samo komplikuje i povećava nepotrebno administriranje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 31. se djelimično prihvata.

Objasnenje

Član 61. stav (1) ovog Zakona izmijenjen u smislu da obaveza obavješćavanja od strane upravitelja postoji samo kada se radi o radovima na zajedničkim dijelovima zgrade.

32. U članu 64. Nacrta zakona na kraju stava (6) dodati: „izuzev prenosa obaveze za održavanje“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 32. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (7) ovog Zakona.

33. Član 66. Nacrta zakona – treba brisati stavove (1), (2), (3) i (4). S tim u vezi treba brisati kompletan član 67. Nacrta zakona. Nejasno je kako se može propisati fizičkim i građanskim licima ko će ih predstavljati po pitanjima njihovog vlasništva. Stoga su ovakve odredbe apsolutno neodržive.

Potrebno je vršiti stalnu edukaciju predstavnika etažnih vlasnika izabranih od strane etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 33. se ne prihvata

Objasnenje

Odredbama člana 65. i 66. ovog Zakona se ne uskraćuje pravo etažnih vlasnika da biraju predstavnika etažnih vlasnika, samo se propisuje da će ministar donijeti Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika, što je u interesu kako etažnih vlasnika, tako i u javnom interesu.

34. Član 68. Nacrta zakona prije postojećih stavova treba dodati dva stava, koji glase: „Etažni vlasnik je obavezan dostaviti svu dokumentaciju o vlasništvu predstavniku ulaza ili upravitelju, kao i sve naknadne promjene podataka“ i „Etažni vlasnik je obavezan plaćati naknadu za održavanje i nema pravo uslovljavati kao pojedinac plaćanje naknade nikakvim primjedbama o kvantitetu i kvalitetu radova, jer se ta pitanja rješavaju drugim odredbama (prigovorima, reklamacijom, promjenom upravitelja i sl.)“ Na kraju člana 68. dodati novi stav: „Etažni vlasnik snosi i sve druge obaveze koje nisu pomenute ovim Zakonom, a koje proizilaze iz njegovog vlasništva na stanu, poslovnom prostoru i garaži i suvlasništvu nad

adekvatnim dijelom zajedničkih dijelova, prostorija, uređaja i instalacija zgrade, a u skladu sa odlukom skupa etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 34. se djelomično prihvata.

Obrazloženje

Članom 63. stav (6) ovog Zakona je propisana obaveza etažnog vlasnika da je dužan dostaviti predstavniku etažnih vlasnika ili upravitelju, dokaz o vlasništvu i svu drugu dokumentaciju koja je potrebna za primjenu odredaba ovog Zakona. Ovim Zakonom je propisana obaveza plaćanja mjesečne naknade, pa je nejasna primjedba Udruženja upravitelja u dijelu koji se odnosi na novi predloženi stav (2). Predloženi stav (3) je nejasan i kao takav se ne može prihvatiti iz razloga što bi izazvao dileme u primjeni.

35. Član 69. Nacrta zakona mijenja se i glasi:

(1) Etažni vlasnici samostalno odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa ovim Zakonom.

(2) Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade obuhvata najmanje slijedeće oblike osiguranja.

- osiguranja od osnovnih opasnosti (osiguranje od požara, udara groma, eksplozije),
- osiguranje od dopunskih opasnosti (osiguranje od poplave, bujice, izljeva vode iz vodovodnih i kanizacionih cijevi i instalacija centralnog grijanja),
- osiguranje od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim licima i njihovim stvarima (uključujući i pad snijega, ledenica i dijelova zgrade).

(3) Etažni vlasnici mogu samostalno odlučiti da osiguraju zajedničke dijelove zgrade u većem obimu od obima navedenog u prethodnoj alineji.

Predloženi tekst Nacrta zakona suviše detaljno tretira predmet osiguranja i ulazi u materiju definisanja uzroka štetnih događaja. Ta materija je detaljno regulisana općim i posebnim uslovima osiguranja i samom policom osiguranja. Polica osiguranja, sama po sebi, predstavlja ugovor, a obim i uslovi osiguranja utiču direktno na cijenu - premiju. Stoga je to predmet ugovaranja i slobodne volje ugovornih strana - ulaza i osiguravača. Shodno tome, logično je da Zakon propiše samo obavezni minimum i to u dijelu koji je naveden u izmjenama koje se predlažu jer objektivno, u područje javnog interesa spada minimalni obim koji smo naveli (odgovornost prema trećim licima, požar i specijalni rizici - voda, kanalizacija i sl.).

Taj minimalni obim treba da je obaveza.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 35. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 68. ovog Zakona je propisano da 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. Sva druga pitanja su predmet ugovora sa osiguravajućim društvom.

36. Član 71. Nacrta zakona da se briše. Ova materija je regulisana drugim kantonalnim propisima o javnim preduzećima i nije jasno zašto u Nacrtu zakona o održavanju uopšte predviđati obaveze javnih preduzeća.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 36. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 69. ovog Zakona se ne propisuje obaveza javnog preduzeća, već obaveza upravitelja kada je to regulisano nekim drugim propisima.

37. Član 74. i 75. Nacrta zakona se bave obavezama Grada i općina, ali se ni u jednom dijelu ne pominju obaveze po pitanju finansiranja. Osim toga, ispuštene su obaveze Kantona Sarajevo kompletno, pa i po osnovu finansiranja. Stoga poglavlje VII treba preraditi. Kompletno poglavlje je nepotpuno, te ga treba preformulisati, dopuniti i precizirati.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 37. se ne prihvata.

Obrazloženje

Pitanje finansiranja od strane Kantona i općine je propisano članom 15. i 16. ovog Zakona, a član 72. i 73. ovog Zakona regulišu druge obaveze kako Grada, tako i općine. Obaveza finansiranja održavanja zajedničkih dijelova zgrade je obaveza etažnih vlasnika, pa je u tom dijelu primjedba nejasna.

38. Član 79. Nacrta zakona treba korigovati: Pojam “nosilac stanarskog prava ne postoji“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 38. se ne prihvata

Obrazloženje

Zakonom o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo je propisano da se isto ne može sticati poslije 06.12.2000.godine, a nije propisano da se ukida institut stanarskog prava, posebno ako se imaju u vidu lica koja su do 06.12.2000.godine stekli stanarsko pravo, a nisu izvršila otkup stana.

39. Član 87. stav (1) Nacrta zakona treba dopuniti kaznama:

- za nedostavljanje dokumentacije od strane etažnih vlasnika,
- neobavještanje upravitelja o promjenama u vlasništvu i korištenju, kao i neobavještanje o okolnostima koje mogu ugroziti život i zdravlje građana,
- neplaćanje propisane naknade,
- neizvršenje uplate dodatne naknade po odluci skupa etažnih vlasnika ili nalogu nadležnog organa.
- Takođe u tački (c) umjesto riječi „ne predoči“ staviti riječ „ne dostavi“.
- Predložene odredbe su nepotpune, te ih je potrebno dopuniti i uskladiti sa ostalim izmijenjenim tekstom Nacrta zakona.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 39. se djelimično prihvata, jer se riječ „predoči) u stavu (1) tačka d) člana 85. novog Zakona zamjenjuje riječi „dostavi“.

Obrazloženje

Nedostavljanje dokumentacije od strane etažnih vlasnika je već propisano kao prekršaj u stavu (1) tačka d). Neobavješćavanje o okolnostima koje mogu ugroziti život i zdravlje građana se ne može propisati ni kao obaveza, a time ni kao prekršaj etažnih vlasnika, jer oni ne mogu biti lica koja su kompetentna da ocjene te okolnosti.

PRIMJEDBA BROJ 45

Općina Novo Sarajevo, Općinsko vijeće, Zborovi građana Mjesnih zajednica sa područja Općine Novo Sarajevo, primjedbe i mišljenja dostavljeni 16.11.2011. godine.

1. U naslovu Zakona bi trebalo da stoji Zakon o održavanju zajedničkih dijelova „i zajedničkih instalacija“ zgrade i upravljanju zgradom.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 1. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da nije potrebno u naslov Zakona dodati riječi ”i zajedničkih instalacija”, obzirom da su zajedničke instalacije već obuhvaćene terminom zajednički dijelovi zgrade.

2. U članu 2. stav (2) dodati: ” uključujući i općine, koje su postale etažni vlasnici po osnovu prava iz Zakona o nacionalizaciji imovine.

U dosadašnjoj praksi, općine kao etažni vlasnici nisu se ponašale domaćinski, zbog čega su brojni objekti kojima su raspolagali dovedeni u ruševno stanje. To su razlozi zbog kojih se iste moraju izjednačiti u pravima, obavezama i odgovornostima, sa ostalim etažnim vlasnicima, tim prije jer su tako upisani u evidenciju zemljišno knjižnog ureda Općinskog suda u Sarajevu.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 2. se prihvata, ugrađena u član 2. tačka b) ovog Zakona.

3. U članu 2. dodati definiciju za suvlasnika zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 3. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna u članu 2. ovog Zakona je data definicija pojmova koji se koriste u Zakonu, a suvlasnik zajedničkih dijelova zgrade se ne koristi kao pojam.

4. U članu 3. do 8. ovog Zakona dodati da: "JEDNA ZGRADA - JEDAN UPRAVITELJ", čime prestaje da važi dosadašnji čl.10. stav (6). U tom kontekstu potrebno je odrediti jednog ovlaštenog predstavnika sa više zamjenika, zavisno od veličine predmetne zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 4. se djelimično prihvata, ugrađena u član 63. stav (2).

Obrazloženje

U članu 63. stav (2) ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici biraju jednog upravitelja i jednog predstavnika etažnih vlasnika za zgradu kao građevinsku cjelinu. Propisivanje izbora zamjenika predstavnika etažnih vlasnika bi iziskivalo dodatna finansijska sredstva etažnih vlasnika koja su svakako nedostatna.

5. U članu 3. tačka (e) potrebno je decidno navesti šta se podrazumijeva pod ostali zajednički dijelovi zgrade, npr: fasada, ulazni prilaz, vanjsko ulazno stepenište, rampa.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 5. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 3. ovog Zakona definisane su grupe zajedničkih dijelova zgrada, koji su u narednim članovima decidno razrađeni, pa su tako u članu 8. navedeni svi ostali zajednički dijelovi zgrade.

6. U članu 4. potrebno je dodati:

- a) temelji, „sa hidroizolacijom“
- b) nosivi „konstruktivni“ zidovi, stubovi i grede,
- c) međuspratna konstrukcija, „sa hidroizolacijom“
- d) krovna konstrukcija, „ravni i kosi krovovi“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 6. se ne prihvata.

Obrazloženje

Po mišljenju predlagača definicija u članu 4. ovog Zakona je dovoljno jasna i ne ostavlja nedorečenost u primjeni.

7. U članu 5. potrebno je dodati: a) stubišni prostor, „sa ogradom“, e) potkrovlje – tavan -,, ravni krov“. Ravni krov kao završni element zgrade, koji može biti prohodan ili neprohodan, mora se eksplicitno uvrstiti u zajedničke prostore zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 7. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba se ne prihvata iz razloga što je stepenišna ograda propisana kao zajednički dio u članu 8. tačka o) ovog Zakona, a ravni krov istim članom tačka b) ovog Zakona.

8. U okviru članova koji definišu zajedničke dijelove zgrade trebalo bi definisati vlasništvo i nadležnost nad skloništima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 8. se ne prihvata.

Obrazloženje

U skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ljudi i materijalnih dobara od prirodnih i drugih nesreća u Federaciji BiH („Sl. novine FBiH” broj 39/03, 22/06 i 43/10) pravo raspolaganja na skloništima imaju općine na čijoj se teritoriji skloništa nalaze.

9. U članu 5. nije definisano da dio zajedničkih prostorija i uređaja koji pripadaju stanu i zgradi kao cjelini, kao i zemljište ispod zgrade pripada etažnim vlasnicima, samo nam ne pripadaju poslovni prostori. Ako je to tako, predlažemo da vlasnici poslovnih prostora sredstva od rente - kirije koriste za vanjsko uređenje zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 9. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedeno pravo etažnih vlasnika je propisano članom 22. stav (1) Zakona o vlasničko - pravnim odnosima u Federaciji BiH, i nema potrebe da se reguliše i ovim Zakonom. Što se tiče etažnih vlasnika, odnosno nosioca prava raspolaganja poslovnih prostora, oni su obuhvaćeni ovim Zakonom.

10. U članu 6. tačku a) koja propisuje vodovodne instalacije treba izmijeniti tako da glasi: „vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahu ili podrumu zaključno do glavnih ventila u stanu (isključujući instalacije u stanu od glavnog ventila do istočišta).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 10. se ne prihvata.

Obrazloženje

Odredba u članu 6. tačka a) kojom se definiše vodovodna instalacija kao zajednički dio zgrade je jasna i nema osnova da se ista preformuliše na način naveden u primjedbi.

11. U članu 6. tačka b) razjasniti šta se podrazumijeva pod revizionim oknom /sabirna instalacija ispred objekta, zadnji šaht- reviziono okno na kraju sabirne mreže ili cijeli vod do kolektora/. Zbog čestih nesporazuma sa KJKP Vodovod i kanalizacija - isti tvrde da je odvod u potpunosti na održavanju etažnih vlasnika do ulaska u kolektor.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 11. se ne prihvata.

Obrazloženje

Odredba u članu 6. tačka b) kojom se definiše kanalizaciona instalacija kao zajednički dio zgrade je jasna u smislu tehničkih izraza i nema osnova da se ista preformuliše na način naveden u primjedbi.

12. U članu 6. stav (2) tačka j) dodati koje su obaveze održavanja kablovskih operatera.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 12. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 70. stav (1) tačka a) definisano je da etažni vlasnici mogu prenijeti u nadležnost davaocu usluga održavanje instalacije kablovske televizije, te da održavanje zajedničkih dijelova zgrade u slučajevima iz stava (1) ovog člana nije sastavni dio zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika.

13. U članu 6. stav (2) dodati tačku r) plinske instalacije - vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornih ventila ispred potrošača u stanovima uključujući mjerno – regulacioni set, zaporni ventil na ulazu u zgradu sigurnosni ormarić i zaporne ventile ispred potrošača.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 13. se prihvata, ugrađena u član 6. tačka j) ovog Zakona.

14. U članu 6. stav (2) dodati tačku s) odvodni kanali za odbacivanje otpadaka /smeća/ sa pripadajućim prostorijama i uređajima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 14. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je već uvrštena u ovaj Zakon u članu 5. tačka g).

15. U članu 7. tačka b) potrebno je dodati:“ hidrofor, hidrofleks i ostale uređaje“. U tekstu Zakona pojavljuje se više izraza za jedan pojam.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 15. se prihvata.

16. U članu 7. dodati tačku p) zajedničke niše za klima uređaje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 16. se prihvata.

17. U članu 8. dodati tačku s) „toplovodni kanali od šahta do zgrade“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 17. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 6. tačka i) ovog Zakona navedena je instalacija centralnog grijanja koja je u cijelosti precizirana.

18. U članu 8. brisati tačke j) i k) jer je to u nadležnosti JKP Vodovod i kanalizacija.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 18. se ne prihvata.

Obrazloženje

Septička jama i šaht su zajednički dijelovi zgrade i nisu u nadležnosti JKP Vodovod i kanalizacija.

19. U članu 8. definisati koliko zemljišta oko zgrade pripada etažnim vlasnicima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 19. se ne prihvata.

Obrazloženje

Ovim Zakonom se ne može propisati da li i koliko zemljišta oko zgrade predstavlja zajednički dio zgrade.

20. U članu 9. tačka c) dodati: „i reklamnog prostora na krovu ili fasadi“. Kao poseban izvor finansiranja potrebno je naznačiti i mogućnost korištenja fasade za reklamne natpise, jer to može predstavljati značajnu stavku u finansiranju.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 20. se prihvata, ugrađena u član 12. ovog Zakona.

21. U članu 9. tačka i) navesti kome se vraća taksa, upravitelju ili zgradi.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 21. se prihvata, ugrađena član 51. stav (1) tačka cc) ovog Zakona.

22. U članu 9. brisati tačku i), a uvesti obavezu upravitelja da plati taksu za utuživanje neplatiša, a ne kao do sad da se sredstva skidaju sa računa etažnih vlasnika, jer problem nastaje kad na računu etažnih vlasnika nema sredstava i nemoguće je izvršiti utuživanje /platiti taksu/.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 22. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 51. ovog Zakona je propisano da upravitelj iz sredstava naknade upravitelju snosi troškove utuživanja etažnih vlasnika koji ne izmiruju obaveze plaćanja naknade za održavanje, izuzev troškova sudske takse koji se skidaju sa računa zgrade. Ovakvu odredbu predlagač smatra opravdanom, jer se sredstva naplaćena po presudama na ime sudske takse uplaćuju na račun zgrade.

23. U članu 10. stav (3) umjesto plaćanja po m² korisne površine uvesti linearno plaćanje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 23. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je navedena primjedba nerealna.

24. U členu 10. je predviđeno da etažni vlasnici u zgradama sa liftom tri puta plaćaju pravo na isti:

- a) cijenom naknade,
- b) redovnim mjesečnim održavanjem,
- c) opravkom kvarova.

Predlaže se da redovno održavanje lifta bude ugrađeno u cijenu nakande.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 24. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, jer u členu 10. nije propisano da etažni vlasnici tri puta plaćaju pravo na korištenje lifta, već je istim članom propisano plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade.

25. U členu 11. Zakona brisati: „proporcionalno površini u vlasništvu“, jer vlasnici većih stambenih jedinica kroz naknadu već učestvuju više od ostalih.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 25. se ne prihvata.

Obrazloženje

Osnov za plaćanje kako naknade, tako i vanrednih sredstava, etažni vlasnici plaćaju srazmjerno po 1m² korisne površine u vlasništvu, a ne linearno.

26. U členu 12. potrebno je definisati da ukoliko se izdaje na jednom ulazu zajednička prostorija ili dio fasade za reklamu, da li u dobiti učestvuju i ostali, jer na terenu su već evidentni ti problemi.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 26. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da je ovo nepotrebno posebno definisati, jer kako uplate od mjesečne naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade idu na jedan račun zgrade, a ne ulaza, tako se i prihodi ostvareni od izdavanja uplaćuju na račun zgrade, a ne ulaza.

27. U členu 12. dopuniti ko ima obavezu kontrole uplate zakupnine, i ko izvještava etažne vlasnike.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 27. se ne prihvata.

Obrazloženje

U členu 65. stav (5) tačka a) ovog Zakona je propisano da predstavnik etažnih vlasnika ima obavezu da kontroliše stanje na računu zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava, pa prema tome i kontrolu uplate zakupnine.

28. U členu 13. obezbjeđivanje sredstava u vidu pozajmice nije uopšte pravo etažnih vlasnika, već zavaljivanje na osnovu dosadašnjeg iskustva, jer je skidanje sredstava sa računa etažnih vlasnika bilo nezakonito (bez javne pismene obavijesti o cijeni radova, izbor drugog ponuđača koji bi iste radove obavio uz daleko nižu cijenu, samovolja predstavnika etažnih vlasnika u skidanju i trošenju sredstava, pismena obavijest o troškovima radova, kao zašto i u kojem stanu su se izvodili radovi u pojedinim stanovima i niz drugih nezakonitosti koje su dovele do nezadovoljstva etažnih vlasnika i lošeg stanja u ovoj problematici održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 28. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna i odnosi se na rad upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika, a ne na pitanje same mogućnosti etažnih vlasnika da zaključe ugovor o pozajmici.

29. Član 14. o podizanju kredita kod komercijalnih banaka treba potpuno izbrisati.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 29. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 14. ovog Zakona etažnim vlasnicima nije nametnuta obaveza podizanja kredita kod komercijalnih banaka, već samo navedena mogućnost u slučaju da je potrebno obezbijediti veća sredstva od iznosa mjesečnih naknada ili stanja na računu zgrade.

30. U členu 14. potrebno je dodati stav (2) i to da glasi: „Kod obezbjeđivanja sredstava od komercijalnih banaka etažni vlasnici su dužni obezbijediti garanciju za plaćanje istih), posebno kod investicionog održavanja gdje su znatna sredstva (hipoteka na nekretnine ili dr. garancija)“. Poučeni dosadašnjim iskustvom da dio stanara ne izmiruje svoje obaveze za održavanje, pa tako sve pada na teret drugih stanara.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 30. se ne prihvata.

Obrazloženje

Sva prava i obaveze po osnovu kredita se regulišu ugovorom o kreditu i nisu predmet ovog Zakona.

31. U članu 15. dodati stav „da su općine obavezne da plaćaju naknade za zajedničke prostorije koje izdaju i naplaćuju kiriju za iste.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 31. se ne prihvata.

Obrazloženje

Stav predlagača je da je nepotrebno dodavati novi stav u članu 15. kada je članom 10. stav (4) ovog Zakona propisano da je etažni vlasnik dužan plaćati naknadu i učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže, pa samim tim i općine.

32. Član 15. izmijeniti tako da glasi: „Općine na području Kantona Sarajevo su obavezne u svom budžetu za svaku godinu planirati i izdvojiti sredstva za hitne intervencije, hitne popravke i velike popravke na zajedničkim dijelovima zgrade kad oštećenja mogu ugroziti život i imovinu građana.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 32. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza obezbjeđivanja sredstava za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a time i za hitne intervencije, nužne popravke i velike popravke, je obaveza etažnih vlasnika, a općina prema svojim mogućnostima planira sredstva u budžetu za svaku godinu samo za nužne popravke kao što je to propisano u članu 15. ovog Zakona.

33. Da se u članu 16. izbriše „ratna šteta“, a doda „zavisno od starosti izgradnje zgrade“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 33. se ne prihvata.

Obrazloženje

U Kantonu Sarajevo je još uvijek veliki broj objekata kolektivnog stanovanja oštećenih usljed ratnih dejstava, a raspoloživa sredstva u budžetu su nedostatna da bi se ista oštećenja sanirala, tako da nema osnova da se ova primjedba prihvati.

34. Član 16. izmijeniti tako da glasi: „Kanton Sarajevo je obavezan u svom budžetu za svaku godinu planirati i izdvojiti sredstva za saniranje ratnih šteta, izvođenja velikih popravki i hitnih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade kad oštećenja mogu ugroziti život i imovinu građana.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 34. se ne prihvata.

Obrazloženje

Obaveza obezbjeđivanja sredstava za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a time i za hitne intervencije, nužne popravke i velike popravke, je obaveza etažnih vlasnika, a Kanton prema svojim mogućnostima planira sredstva u budžetu za svaku godinu samo za saniranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade, jer je broj tih objekata još uvijek značajan.

35. Član 17. dopuniti stavom „Donaciju samo koristiti ako je zgrada stradala usljed ratnih posljedica, te se to vodi kao nastala šteta urbicidom.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 35. se ne prihvata.

Obrazloženje

Donacije u praksi najčešće obezbjeđuju sami etažni vlasnici, činjenica sve manje, tako da nema osnova da se ova primjedba prihvati.

36. U članu 19. treba izbrisati tačke:

d) taksu na tužbe za utuživanje etažnih vlasnika,

e) naknadu komisiji za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrada,

j) izradu projektne dokumentacije sanacije ili rekonstrukcije zajedničkih dijelova zgrada.

Regulisati novim članom na trošak upravitelja, jer bi ovaj namet za etažne vlasnike bio veliki „harač“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 36. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 18. ovog Zakona su navedene stavke koje se finansiraju iz sredstava obezbjeđenih na način propisan u članu 9. ovog Zakona. Članom 51. stav (2), (3) i (4) su precizirane obaveze upravitelja koje se finansiraju iz naknade upravitelju, kao i obaveze koje se finansiraju sa računa zgrade.

37. U članu 20. da se procenat od 17% zamijeni procentom maksimalno 10 %, odnosno drugi prijedlog maksimalno 15 %.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 37. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 19. ovog Zakona je propisan najviši iznos naknade upravitelju, a u svakom konkretnom slučaju iznos naknade određuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika i to pitanje regulišu zajedničkim ugovorom.

38. Da se na kraju člana 21. dodaju riječi pod uslovom da redovno izmiruju svoje obaveze propisane u članu 10. stav (3) ovog Zakona.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 38. se ne prihvata.

Objasnenje

Ovo pitanje može biti predmet Pravilnika o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika, a ne predmet ovog Zakona.

39. U članu 21. predlaže se povećanje procenta naknade predstavniku etažnih vlasnika, na način da se procenat od 12,5 % poveća na jedan prijedlog 15 %, drugi prijedlog 17 % i treći prijedlog 20 % ili da se propiše da visinu naknade za predstavnika etažnih vlasnika dogovaraju etažni vlasnici i predstavnik, ili da se Zakonom propiše minimalan odnosno maksimalan iznos naknade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 39. se ne prihvata.

Objasnenje

Članom 20. ovog Zakona je propisan najviši iznos naknade predstavniku etažnih vlasnika, a u svakom konkretnom slučaju iznos naknade određuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika i to pitanje regulišu zajedničkim ugovorom.

40. U članu 22. stav (2) tačke a), b) i c) izmijeniti tako da glase:

- a) da se utroši materijala i rada po uputstvima proizvođača i važećim normativima,
- b) da se spriječe kvarovi, a time i štete koje mogu nastati,
- c) da radovi traju po važećim normativima.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 40. se ne prihvata.

Objasnenje

Formulacija navedena u primjedbi je već sadržana u članu 21. stav (2) ovog Zakona.

41. U članu 22. do 35. dodati novi stav: „obavezno čišćenje poslovnih prostora“. Glavni razlog zašto upravo vlasnici ovih prostora ne plaćaju održavanje je taj što ne dobiju „vidljivo“ održavanje. Koliko god se trudim objasniti im da se održavaju instalacije, oni to ne prihvataju i traže nešto konkretno. Smatram da plaćanje da se očiste ovi prostori ne bi nanijelo toliko

štete ulazu koliko nanose njihova dugovanja i sudski troškovi koje snosimo mi, etažni vlasnici koji redovno plaćamo. Da bi se ovo realizovalo, potrebno je da predstavnici etažnih vlasnika potpišu neki ugovor s vlasnicima ovih prostora i da se s realizacijom ove ideje/Zakona počne onog dana kada isplate dug nakon čega ćemo povući i tužbu na sudu i izbjeći dodatne troškove suđenja. Uz to, ove troškove rijetko vratimo, jer slabo neki etažni vlasnik nakon presude odluči zaista isplatiti svoj dug, možda im ipak trebamo nešto ponuditi.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 41. se ne prihvata.

Obrazloženje

Poslovni prostor nije zajednički dio zgrade i ne može se obaveza čišćenja poslovnog prostora ni na koji način propisati ovim Zakonom.

42. U članu 24. tačku e) dopuniti sa: požar, eksplozija plina i sl.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 42. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da požar i eksplozija plina nisu elementarne nepogode, te da se ne mogu ugraditi u intervencije poslije prirodne nepogode, a mogu se svrstati u neku od propisanih vrsta održavanja navedenih u članu 23. ovog Zakona.

43. U članu 25. stav (2) tačku m) stolarija - prebaciti u član 26. stav (2) (Velike popravke), nametnuti obavezu uređenja fasada s rokom od najkasnije 5 godina i obavezu skidanja azbestnih ploča sa fasada koje su opasnost za zgradu i okolinu, te obaveze utuživanja i plaćanja taksi za one stanare koji ne plaćaju zajedničko održavanje, prebaciti na obaveze upravitelja. Razgraničiti prioritete u održavanju taksativno i to po redoslijedu. Takođe iz stava (2) navedene stavke tekućeg održavanja po mogućnosti formirati jedinstvene cijene usluga na bazi jedinice mjere: m², h, kg itd. Kao i limitirati broj izvršilaca za neke poslove. Posebno treba zaštititi od dosadašnje zloupotrebe stavke bb) čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija, da se naplaćuje usluga na kvadraturu koliko te zajedničke prostorije iznose, a ne kvadraturu stanova.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 43. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 24. stav (2) ovog Zakona su navedene aktivnosti tekućeg održavanja, a u stavu (3) istog člana je propisano da redoslijed radova iz stava (2) određuju zakonski propisi,

tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade. Pitanje cijena pojedinih usluga će se definisati cjenovnikom koji je obavezan da sačini upravitelj i usaglasi sa predstavnikom etažnih vlasnika i ne može biti predmet ovog Zakona.

44. Član 26. stav (2) bi trebao da glasi:

- a) popravka nosive konstrukcije zgrade, temelji, nosivi zidovi, stubovi, međuspratna konstrukcija, balkoni, terase, lođe, kosi krovovi - krovna konstrukcija, ravni krovovi - konstrukcija, hidroizolacija ravnih krovova, temelja, temeljnih zidova i podruma,
- b) popravka kod zanatskih radova, zamijena vanjske stolarije, zamijena fasade-bojenje, zamijena pokrova i limarije,
- c) popravka i zamijena instalacija i uređaja - zamijena kanalizacionih instalacija – rekonstrukcija zamijena vodovodnih instalacija-rekonstrukcija, velika popravka ili zamijena hidroforskih postrojenja, velika popravka liftova, zamijena usponskih vodova el. instalacija i zamijena telefonskih instalacija-rekonstrukcija, zamijena kablovskih distribucionih sistema i zajedničkih antenskih sistema, zamijena ili veća opravka el.brava i interfonске instalacije-rekonstrukcija, zamijena instalacije centralnog grijanja – rekonstrukcija, zamijena plinske instalacije.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 44. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da je ponovno nabranje zajedničkih dijelova zgrade u članu 25. ovog Zakona nepotrebno, jer su već precizno navedeni u prethodnim članovima.

45. U članu 28. navesti decidno ko snosi troškove hitnih intervencija.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 45. se prihvata, ugrađena u član 27. stav (5) ovog Zakona.

46. U članu 29. tačka l) pojasniti šta je grijno tijelo s obzirom da je radijator vlasništvo etažnog vlasnika. Iza teksta „grijnih tijela i dijelova toplovodnih instalacija“ nastaviti tekst : „sa ventilom ispred grijnog tijela (radijatora).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 46. se prihvata, ugrađena u član 28. tačka l) ovog Zakona.

47. U članu 34. u stavu (2) dodati da su općine i Kanton dužni snositi troškove radova hitnih intervencija nakon prirodnih nepogoda.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 47. se ne prihvata.

Obrazloženje

U členu 33. stav (2) je propisano da Kanton i općina donose odluku o obimu intervencije koju će financirati, jer u zavisnosti od razmjera prirodne nepogode, nemoguće je nametnuti obavezu Kantonu i općini na način predložen u primjedbi.

48. U členu 36. promijeniti naziv „upravitelj“, predlaže „Javno preduzeće za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u skladu sa ovim Zakonom i podzakonskim aktima“. Privatnom imovinom vlasnika stanova, odnosno etažnih vlasnika ne može upravljati i odlučivati o njihovoj imovini upravitelj, niti bilo ko drugi osim njih samih. Sam naziv upravitelj je u suprotnosti sa Evropskom konvencijom o pravu raspolaganja i upravljanja privatnom imovinom.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 48. se ne prihvata.

Obrazloženje

Upravitelj je izraz koji je jasno definisan ovim Zakonom i ni u kom slučaju nije javno preduzeće niti on raspolaže privatnom imovinom vlasnika stanova.

49. U členu 36. stav (3) dodati: „... ne samo da odgovara za sredstva etažnih vlasnika, već i za stanje zgrade ako nisu otklonili kvar ili su nečinjenjem, odnosno neblagovremenom intervencijom na zahtjev etažnih vlasnika doprinijeli većoj materijalnoj šteti zgradi“, „upravljanje zgradom“ – brisati.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 49. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač smatra da se članom 35. definiše pojam upravitelja, kao i odgovornost za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja i upravljanja zgradom.

50. U členu 38. stav (2) tačka a) uvesti koliki broj radnika upravitelj mora imati u odnosu na broj zgrada u kojima vrši upravljanje. Čest je slučaj da upravitelj nema dovoljno kvalifikovanih radnika za određeni posao, pa etažni vlasnici i njihovi predstavnici moraju danima čekati na realizaciju nekog radnog naloga. Jer ako upravitelj ima 1000 ulaza, ne može ih redovno i pravilno održavati s jednim vodoinstalaterom, bravarom, liftadžijom... Pokušavaju, ali kako? Jer u praksi, jedan čovjek, u toku 8h radnog vremena ne može obići 10 ulaza, zato kasne radovi, zato su etažni vlasnici frustrirani, to sve usmjeri na neplaćanje. Trebalo bi odrediti broj radnika koji treba imati upravitelj u skadu s brojem ulaza, jer ako možemo kvalitetno plaćati, može se kvalitetno i obavljati.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 50. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 37. stav (2) ovoga Zakona je regulisano šta se propisuje Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja i navedena primjedba može biti predmet tog Pravilnika, a ne ovog Zakona.

51. U članu 41. dodati novi stav (4) koji će precizirati pojam „građevinske cjeline“ ili u članu 2. tačka c) regulisati obavezu etažnih vlasnika za izbor jednog upravitelja zgrade, bez obzira na postojanje dilatacije i broja samostalnih ulaza;

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 51. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (2) ovog Zakona.

52. U članu 47. nije regulisano kako izmiriti sredstva upravitelju koja je uložio u navedeni objekat kao vlastita kreditna sredstva, ili dug za izvedene radove u objektu koji su nepokriveni zbog neredovnog plaćanja etažnih vlasnika.

Obrazloženje: Etažni vlasnici koji duguju sredstva za održavanje često insistiraju na promjeni upravitelja smatrajući da će njihov dug biti anuliran, a u tom slučaju (promjene upravitelja) upravitelj je u nemogućnosti naplatiti svoja potraživanja.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 52. se prihvata, ugrađena u član 46. stav (1) tačka a) ovog Zakona.

53. U članu 50. dopuniti stav (2) i (3) kako slijedi:

(2) Zajednički ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika i dopuniti: „...na osnovu kojeg se zaključuju pojedinačni ugovori između upravitelja i vlasnika stanova, odnosno etažnih vlasnika“.

(3) Prijedlog: „Upravitelj i predstavnik etažnih vlasnika su dužni da zaključeni zajednički ugovor (ne ugovore), usklade sa posebnim Uputstvom kojim se regulišu osnovni elementi zajedničkog ugovora u roku od 90 dana od dana donošenja. Usklađeni zajednički ugovor između upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika, da se potpišu pojedinačni ugovori sa etažnim vlasnicima“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 53. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 63. stav (1) tačka c) je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o davanju saglasnosti na tekst zajedničkog ugovora i ovlaštenju predstavnika etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor sa upraviteljem. Potpisivanje zajedničkog ugovora pojedinačno sa etažnim vlasnicima bi u praksi bilo teško izvodivo.

54. Član 50. (potpisivanje zajedničkog ugovora)- treba da sadrži prijedlog – etažni vlasnici se obavezuju potpisivanju ugovora sa Ministarstvom stambene politike - kojim se obavezuju na redovno plaćanje naknade za održavanje – te u protivnom se primjenjuju sankcije propisane ovim Zakonom (poglavlje IX –kaznene odredbe član 87. sankcije za etažne vlasnike).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 54. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je nejasna, jer je ovim Zakonom propisana uloga Ministarstva u smislu nadzora nad primjenom ovog Zakona i donošenju podzakonskih propisa.

55. U članu 52. stav (1) tačka aa) dodati: „vremenski rok da ne dođe do zastare.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 55. se prihvata, ugrađena u član 51. stav (1) tačka aa) ovog Zakona.

56. U članu 52. stav (1) tačku r) izmijeniti da glasi: „da se za sve veće intervencije traži više ponuda različitih ponuđača, uključujući i upravitelja.“ Nije nužno da stoje tri nego više ponuda, da ne dolazi do usporavanja radova. Predloženi način odabira izvođača radova dovodi u povoljniji položaj upravitelja u odnosu na etažne vlasnike zbog kriterija prilikom odabira izvođača radova.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 56. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 51. stav (1) tačka r) ovog Zakona je propisano da upravitelj sa predstavnikom etažnih vlasnika treba da pribavi najmanje tri ponude, što znači da može pribaviti i više ponuda.

57. U članu 52. stav (1) dodati tačku dd) i da glasi: „ da vrši kontrolu ugovora radi postavljanja reklama i murala na fasadama“. Ne zna se da li su cijene u ugovoru realne, tj. da li su ugovori u korist ili na štetu etažnih vlasnika; ko može i ima pravo ugovoriti i postaviti reklamu, te istu proširiti izvan fasade, na način da zatvara pogled etažnih vlasnika sa balkona i prozora.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 57. se ne prihvata.

Obrazloženje

Odluku o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade, kao i reklamnog prostora na krovu ili fasadi, donose etažni vlasnici, a ne upravitelj.

58. Zakonom regulisati korištenje prostora ispred i oko objekata zbog parking mjesta za etažne vlasnike.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 58. se ne prihvata.

Obrazloženje

Javni prostori oko stambenih objekata, njihovo definisanje, te određivanje namjene i uvjeta korištenja, nisu predmet ovog Zakona, jer se ne radi o zajedničkim dijelovima zgrade.

59. U članu 52. stav (1) tačka d) dodati: „te da postavi oglasne table na vidnom mjestu u stubištu zgrade.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 59. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je predmet zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika.

60. U članu 52. stav (1) tačka e) dodati: „da obustavi isplatu mjesečne naknade predstavniku etažnih vlasnika ukoliko ne izmiruje svoje obaveze po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradoma propisane u članu 10. stav (3) ovog Zakona.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 60. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 51. stav (1) tačka e) ovog Zakona definisana je obaveza upravitelja „da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa članom 13. i 14. ovog Zakona“, tako da se ovdje navedena primjedba ne može ugraditi, već eventualno može biti sastavni dio zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika.

61. U članu 52. stav (1) tačka g) dodati: „da se svakom etažnom vlasniku uz mjesečni račun dostavi kratka obavijest o troškovima aktuelnih radova, ako ih je bilo u tekućem mjesecu, sa stanjem na računu.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 61. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena obaveza upravitelja je već propisana, ali ne da se dostavlja uz mjesečni račun, koji se unaprijed ispostavlja, a i izazvalo bi dodatne neopravdane troškove.

62. U članu 52. dodati novi stav: „da ima pravo stavljanja administrativne zabrane na primanja etažnog vlasnika koji ne izvršava svoju obavezu plaćanja mjesečne naknade za održavanje, a vlasnicima poslovnih prostora prijavu poreskoj inspekciji.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 62. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je nelogična i u suprotnosti sa pozitivnim zakonskim propisima.

63. U članu 52. stav (1) tačka r) dodati: „a da nabavljeni materijal za tekuće održavanje obračunavaju po nabavnoj cijeni.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 63. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba može biti predmet zajedničkog ugovora i cjenovnika, a ne predmet ovog Zakona.

64. U članu 52. stav (3) zadnju rečenicu bi trebalo izmjeniti i da glasi: „Ukoliko ne otkloni štetu etažni vlasnik može podnijeti prijavu općinskoj inspekciji ili komisiji Ministarstva stambene politike, odnosno instituciji koja će se formirati i odobravati naloge navedene u članu 58. ovog Nacrta zakona“. Nikako kod nadležnog suda, jer je isti zatrpan tužbama za naplatu potraživanja od etažnih vlasnika i to ide sporo, a tek reklamacije ne bi došle nikada na red.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 64. se ne prihvata.

Obrazloženje

U konkretnom slučaju se radi o naknadi štete i ako se ista ne izmiri mirnim putem, u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima nadležan je sud, a ne organ uprave.

65. U članu 52. stav (1) tačka c) staviti umjesto tačke a), a tačku a) brisati, jer je u nadležnosti Ministarstva stambene politike.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 65. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač je mišljenja da tačku a) u članu 51. stav (1) ovog Zakona ne treba brisati, iz razloga što upravitelj mora imati evidenciju stanova, poslovnih prostora i garaža za svaku zgradu u kojoj vrši upravljanje zajedničkim dijelovima, da bi mogao izdavati račune, te znati potrebni procenat korisne površine za punovažnost donesenih odluka sa skupa etažnih vlasnika.

66. U članu 52. stav (1) dodati novu tačku koja treba da glasi: dužan je vršiti nadzor nad izvođenjem radova, po završetku radova predstavniku etažnih vlasnika dati garanciju na kvalitet izvedenih radova, da radnim nalogima mora biti naznačena cijena radova, te da potrebni radovi moraju biti opisani prema tehničkom opisu iz građevinskih normi.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 66. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba je u članu 57. stav (2) ovog Zakona već obuhvaćena kao sastavni dio Instrukcije o načinu prijave i otklanjanja kvara.

67. U članu 54. stav (2) dodati: „i najmanje 5 (pet) lica ispred etažnih vlasnika koji su zainteresovani i žele da prisustvuju pregledu svih zajedničkih dijelova zgrade, prisustvuju sastavljanju zapisnika i njegovom potpisivanju. To iz razloga jer niko bolje ne zna stanje zgrade od etažnih vlasnika, jer su oni prvi koji se svakodnevno susreću s problemima plavljenja, curenja instalacija i drugim problemima, ali isto tako znaju šta je prioritetnije u izvođenju radova. Primjer vodovodne vertikale koja se nije mijenjala u mnogim zgradama, već su se sredstva trošila bez prioriteta i namjene.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 67. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba može biti predmet zajedničkog ugovora, a ne ovog Zakona, jer Komisiju čine stručna lica i predstavnik etažnih vlasnika.

68. U članu 57. stav (4) na kraju dodati: „dostaviti i predstavniku etažnih vlasnika”.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 68. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 51. stav (1) tačka l) ovog Zakona definisano je „da dostavi godišnji izvještaj iz tačke k) ovog člana predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do 10. februara naredne godine“.

69. U članu 58. stav (1) dodati: „dostaviti i predstavniku etažnih vlasnika“ ili „da bude sastavni dio ili kao aneks ugovora između upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 69. se ne prihvata.

Obrazloženje

Primjedba je nejasna, Instrukciju donosi ministar i ista se objavljuje u Službenim novinama Kantona Sarajevo.

70. U članu 60. iza stava (1) dodati novi stav: „radove može izvoditi izvođač, samo kad pribavi saglasnost nadležnog općinskog organa“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 70. se prihvata, ugrađena u član 59. stav (4) ovog Zakona.

71. U članu 64. stav (6) potrebno je dopuniti ili dodati novi stav: „obavezno prijavljivanje podstanara, odgovornosti koje etažni vlasnik ima prema svojim podstanarima i obavezne dolaske na sastanke etažnih vlasnika“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 71. se ne prihvata.

Obrazloženje

Prijavljivanje podstanara nije predmet ovog Zakona, a dolazak na skup etažnih vlasnika je pravo etažnog vlasnika i ne može se propisati kao obaveza.

72. U članu 63. stav (2) (umjesto trećine treba da stoji polovine) korisne površine zgrade ili upravitelj. U cilju obezbjeđenja demokratskog odlučivanja o ovim pitanjima treba da odlučuju etažni vlasnici sa učešćem od barem polovine korisne površine zgrade.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 72. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predlagač u članu 62. stav (2) ovog Zakona nije predvidio da etažni vlasnici čija površina stanova, poslovnih prostora, garaža i drugih posebnih dijelova čini više od jedne trećine korisne površine zgrade donose odluke, već da mogu sazvati skup etažnih vlasnika. Članom 63. stav (3) ovog Zakona definisana je potrebna većina da bi odluka sa skupa etažnih vlasnika bila punovažna.

73. U članu 64. stav (1) tačka d) treba ispred navedenog dodati „obavezno“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 73. se ne prihvata.

Obrazloženje

Formiranje kućnog savjeta se propisuje Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama, kao što je to propisano u članu 72. ovog Zakona.

74. U članu 64. stav (2) umjesto 66,4% treba da stoji: „dvije trećine“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 74. se prihvata, ugrađena u član 63. stav (3) ovog Zakona.

75. U članu 47. ovog Zakona kod promjene upravitelja, uvesti da novoizabrani upravitelj treba da preuzme pored sredstava na računu i dužnike, kako isti ne bi bili nagrađeni što ne plaćaju održavanje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 75. se ne prihvata.

Obrazloženje

U članu 46. stav (4) je propisano da je raniji upravitelj dužan izvršiti utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade, za period u kojem je bio izabran kao upravitelj ili određen kao prinudni upravitelj, jer je on jedino aktivno legitimisan za podnošenje tužbe.

76. U članu 66. stav (1) brisati „ili pravno lice“.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 76. se ne prihvata.

Objasnenje

Predlagač je mišljenja da u članu 65. stav (1) ovog Zakona nema razloga da se brišu riječi "ili pravno lice", jer je pravo a ne obaveza etažnih vlasnika da za predstavnika etažnih vlasnika mogu izabrati i pravno lice, a ne samo fizičko lice.

77. U članu 66. stav (1) tačku e) izmijeniti da predstavnik etažnih vlasnika ne podnosi izvještaj o svom radu svakog mjeseca, već jednom u pola godine ili jednom u godini. To je trošenje vremena i papira, a odziv etažnih vlasnika je jako slab.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 77. se ne prihvata.

Objasnenje

Odredbom člana 65. stav (5) tačka e) ovog Zakona je propisano da predstavnik etažnih vlasnika na kraju svakog mjeseca podnosi izvještaj o svom radu etažnim vlasnicima, oglašavanjem putem oglasne ploče. Dakle, ne vrši sazivanje skupa etažnih vlasnika, a u interesu je etažnih vlasnika da su upoznati sa radom predstavnika etažnih vlasnika, koji za svoj rad prima naknadu.

78. U članu 66. stav (5) tačka g) brisati kao obavezu predstavniku.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 78. se ne prihvata.

Objasnenje

U članu 65. stav (5) tačka g) ovog Zakona propisano je da ukoliko je zaključen ugovor sa komunalnim preduzećem, samo u tom slučaju predstavnik etažnih vlasnika vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno.

79. U članu 67. stav (1) omogućiti izbor domara - kućepazitelja zanatske struke za sitne i male popravke u zgradama. To se pokazalo opravdano u nekim objektima zbog nezadovoljstva radom pojedinih upravitelja (kvalitet materijala i izvedenih radova, visoke cijene usluga, nestručnost, brzina i ekspeditivnost prilikom izlaska na intervencije, povlašten položaj, neinformisanje etažnih vlasnika, odabir izvođača radova i sl.).

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 79. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedena primjedba može biti predmet međuvlasničkog ugovora, a ne predmet ovog Zakona.

80. U članu 67. stav (2) dodati novu tačku: „ovlašteni predstavnik će imati akreditaciju na kojoj će biti upisana njegova prava i obaveze.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 80. se ne prihvata.

Obrazloženje

Predstavnik etažnih vlasnika biraju etažni vlasnici, njegova prava i obaveze su propisane ovim Zakonom, a prinudnog predstavnika etažnih vlasnika samo u slučaju kada istog ne izaberu etažni vlasnici, rješenjem postavlja ministar, pa je akreditacija nepotrebna.

81. U članu 68. stav (4) bi trebao da glasi: (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 ugrožav, stabilnost objekta, niti funkcionalnost zajedničkih instalacija, uređaja i opreme. Iz prakse je poznato da etažni vlasnici, prilikom popravki i izmjene elemenata na svojoj imovini izvode radove kojima se ugrožava stabilnost objekta ili funkcionalnost zajedničkih instalacija, uređaja i opreme, što se mora spriječiti.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 81. se prihvata, ugrađena u član 67. stav (4) ovog Zakona.

82. U članu 69. iza stava (1) dodati novi stav: „Etažni vlasnici samostalno odlučuju o izboru osiguravajućeg društva.“

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 82. se ne prihvata.

Obrazloženje

Odredba člana 68. ovog Zakona je jasna, obzirom da etažni vlasnici samostalno odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, to samostalno odlučuju i o izboru osiguravajućeg društva.

83. U članu 69. stav (2) definisati obaveze osiguravatelja prema zgradi – uslove za naplatu štete i postupak.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 83. se ne prihvata.

Obrazloženje

Navedeno pitanje se reguliše ugovorom sa osiguravajućim društvom i nije predmet ovog Zakona.

84. Član 78. ovog Zakona treba brisati, s obzirom na moguća odstupanja od projekta, na koji je dobijena građevinska dozvola, jer se ovakvom formulacijom legalizira takvo stanje.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 84. se ne prihvata.

Obrazloženje

U konkretnom slučaju se samo propisuje obaveza nečeg što je faktičko stanje, a ne ulazi u nadležnost drugih organa, niti legalizira bilo kakvo stanje koje nije u skladu sa zakonom.

85. U članu 83. dodati stav (5): „Redovni inspekcijski nadzor izvršiti obavezno jednom godišnje, a vanredni inspekcijski nadzor vršiće se po pismenom zahtjevu bilo kog obveznika ovog Zakona.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 85. se ne prihvata.

Obrazloženje

Inspekcijski nadzor nad primjenom ovog Zakona se provodi kontinuirano u toku godine nad subjektima nadzora, kako po službenoj dužnosti, tako i na inicijativu zainteresovanog lica, te nema razloga da se propiše na način naveden u primjedbi.

86. U članu 87. stav (1) tačka f) dodati riječi ugrožova stabilnost ili arhitektonski sklad objekta.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 86. se prihvata, ugrađena u član 85. stav (1) tačka h) ovog Zakona.

87. U članu 87. stav (1) dodati novu tačku kojom će se kao prekršaj propisati neplaćanje mjesečne naknade od strane etažnih vlasnika.

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 87. se ne prihvata.

Obrazloženje

Plaćanje naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade je obligacioni odnos između etažnog vlasnika i upravitelja i ne može se propisati kao prekršaj, a istim se i ne rješava problem neplaćanja mjesečne naknade.

88. U članu 89. dodati nove stavove koji bi glasili: „(3) Ukoliko bez znanja etažnih vlasnika potpiše ugovor o izdavanju zajedničkih prostorija ili dijelova zgrade, (4) Ukoliko dobit od izdavanja zajedničkih dijelova zgrade pohranjuje na druge račune, a ne na račun kod upravitelja.”

Stav predlagača

Primjedba navedena u tački 88. se ne prihvata.

Obrazloženje

Članom 63. stav (1) tačka j) ovog Zakona je propisano da etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade, pa je nejasna navedena primjedba u smislu uloge predstavnika etažnih vlasnika.

U protivnom će pravobranitelj zatražiti tužbu za 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 ovjerit će potpise stranaka nakon što utvrdi da je ugovor podnesen na potvrdu mjerodavnom 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 uknjižbu založnog prava (hipoteke) na kupljenom stanu za iznos cijene i kamate.

Članak 32.

Hipoteka se stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu.

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

Kad sud primi prijedlog za uknjižbu, odnosno upis vlasništva na stanu, po službenom dužnosti će uknjižbu, odnosno upisati hipoteku u korist prodavatelja za iznos cijene i kamate.

Članak 33.

Danom sklapanja ugovora o kupoprodaji stana nositelju 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% upanijama,
- 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 pribavljanja 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 mogu se 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 odobranja programa privatizacije od strane mjerodavne agencije za privatizaciju.

Nakon što je poduzeću 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 koristit će se za razvoj komunalne infrastrukture.

Članak 38.

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

Fond za izgradnju stanova za članove porodica žrtava i poginulih borbovnika, ratne vojne invalide, demobilizirane borbovnike i prognane 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 SRJ", 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 uredit će se posebnim propisom koji donosi mjerodavno upanijsko tijelo.

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

Mjerodavno upanijsko tijelo pri donošenju ovog propisa uzet će u obzir prava investitora (izvoditelja radova), stupanj izgradnje, kao i druge važne 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, uredit će se posebnim upanijskim propisima.

VIII - KAZNE 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.

Do puštanja u opticaj KM, novčane kazne predviđene u čl. 43. i 44. ovog zakona mogu se plaćati u DEM ili u protivvrijednosti valuta koje se koriste u platnom prometu Federacije Bosne i Hercegovine po srednjem tečaju koji objavljuje mjerodavna financijska 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 odriče 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, srazmjerno njihovim dijelovima.

Suvlasniku kome 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 određivi.

Na zajedničko vlasništvo shodno se primjenjuju odredbe ovog zakona o suvlasništvu, ako zakonom nije drukčije 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 služi za njenu redovnu upotrebu.

Međusobni odnosi, prava i obaveze eta nih 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 nasljeđivanjem.

Član 24.

Po samom zakonu pravo vlasništva se stječe stvaranjem nove stvari, spajanjem, miješanjem, građenjem na tuđem 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 je materijala, na osnovu posla, izradila druga osoba.

Ako je neko od tuđeg 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 nesrazmjernih troškova, na novoj stvari nastaje suvlasništvo dotadašnjih vlasnika i to srazmjerno 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 naknadi prometnu 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 tuđem zemljištu

Član 27.

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

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 naknadi prometnu vrijednost zemljišta u vrijeme donošenja sudske odluke.

Član 28.

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

Izuzetno od odredbe stava 1. ovog člana, sud može odlučiti da se izgrađeni građevinski 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 opravdano.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, vlasnik zemljišta ima pravo i na naknadu štete.

Ako vlasnik zemljišta zahtijeva da mu pripadne pravo vlasništva na građevinski objekat, dužan je graditelju naknaditi vrijednost objekta u visini prosječne građevinske 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 građevinskog objekta, a po proteku tog roka može zahtijevati isplatu prometne vrijednosti zemljišta.

Član 29.

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

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