

(2) Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) etažno vlasništvo je pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koje proizilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno te se može samo zajedno s njim prenijeti ili opteretiti,
- b) etažni vlasnik je fizička ili pravna osoba koja je vlasništvo na posebnom dijelu stekla po odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 66/13 i 100/13), 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, 72/08 i 23/09), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 28/05 i 2/08), na osnovu kupoprodajnog ugovora, ugovora o poklonu ili drugog pravnog posla, kao i pravna osoba koja je nosilac prava raspolaganja nad posebnim dijelom (organ uprave, ustanove, privredna društva i sl.),
- c) zgrada je samostalna građevinska cjelina odvojena od drugih zgrada dilatacijom sa jednim ili više ulaza, a neodvojivo povezana sa zemljištem na kojem je izgrađena ili može imati zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica, toplotna izmjenjivačka podstanica, pumpna stanica centralnog grijanja i slično),
- d) posebni dio zgrade je stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto i drugi prostori, kojih su vlasnici pojedini, a ne svi etažni vlasnici u zgradi,
- e) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz (član 3. Zakona o stambenim odnosima „Službeni list SRBiH“, broj: 14/84, 12/86, 36/89 i „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 11/98, 38/98, 12/99, 19/99),
- f) upravitelj je pravna osoba registrovana za obavljanje djelatnosti upravljanja

nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama ili fizička osoba - obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici.

Član 3.

(Održivi razvoj stanovanja)

- (1) Održivi razvoj stanovanja u smislu ovog Zakona predstavlja unapređenje uvjeta stanovanja građana i očuvanje i unapređenje vrijednosti stambenog fonda uz unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu i racionalno korišćenje resursa.
- (2) Održivi razvoj iz stava (1) ovog člana predstavlja javni interes.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE

Član 4.

(Zajednički dijelovi i uređaji zgrade)

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u smislu ovog Zakona, smatraju se:

- a) konstruktivni elementi zgrade:
 - 1) temelji,
 - 2) nosivi zidovi, stubovi i grede,
 - 3) međuspratna konstrukcija,
 - 4) krovna konstrukcija (kosi i ravni krovovi),
 - 5) stepenište,
 - 6) vozno okno lifta i
 - 7) drugi konstruktivni elementi zgrade.
- b) uređaji u zgradi:
 - 1) liftovi i pokretne platforme sa svim instalacijama,
 - 2) uređaji za snabdijevanje vodom (pumpe, hidrofor i hidrofleksi) sa pratećim instalacijama,
 - 3) hidranti sa instalacijama i ventilima,
 - 4) protivpožarni aparati,
 - 5) sanitarni uređaji u zajedničkim prostorijama,
 - 6) radijatori u zajedničkim prostorijama,

- 7) poštanski sandučići,
 - 8) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
 - 9) prepumpni uređaj,
 - 10) postrojenje kotlovnice, postrojenje toplotne izmjenjivačke podstanice i postrojenje pumpne stanice centralnog grijanja ako je u suvlasništvu etažnih vlasnika,
 - 11) zajednička TV antena,
 - 12) postrojenje za ventilaciju,
 - 13) postrojenje za klimatizaciju,
 - 14) oprema za video nadzor zgrade,
 - 15) uređaji i oprema sistema aktivne zaštite od požara,
 - 16) oprema protuprovalnog sistema,
 - 17) rampa za pripadajući parking ili drugu samostalnu prostoriju i drugi zajednički uređaji zgrade.
- c) instalacije zgrade:
- 1) glavni napojni vodovi od kablovskog priključnog ormara zgrade, odnosno od NN razvoda transformatorske stanice ako se transformatorska stanica nalazi u zgradi, do razvodnih i mjernih ormara, usponski vodovi između razvodnih i mjernih ormara, vodovi od mjernih ormara do instalacijskih razdjelnika u stanovima i poslovnim prostorima sa pripadajućom opremom, uređajima i provodnicima, svi razvodni i mjerni ormari, isključujući elemente mjernog mjesta (brojilo, uređaj za upravljanje tarifom, limitator, uređaj za daljinsko očitavanje brojila),
 - 2) elektroinstalacijska stubišne, nužne i pomoćne rasvjete,
 - 3) vodovodne instalacije u zajedničkim prostorijama te zajedničke vertikalne i horizontalne vodovodne instalacije 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),
 - 4) kanalizaciona (vertikalna i horizontalna) instalacija u zidu i podu zgrade do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza, time i više revizionih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionim oknom prema javnoj kanalizacionoj mreži. Za zgrade čija unutrašnja kanalizaciona mreža nema reviziono okno, u zajedničke dijelove spada kanalizaciona instalacija do spoja na javnu kanalizacionu instalaciju bez priključnog kolektora,
 - 5) telefonske (vertikalne i horizontalne) instalacije od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
 - 6) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu u zgradu do zvona u stanu, isključujući zvono,
 - 7) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu u zgradu sa govornim uređajem u stanu,
 - 8) elektroinstalacija električnih brava, pozivnih tastatura i slično,
 - 9) instalacija centralnog grijanja, kompletna vertikalna i horizontalna instalacija, uključujući ozračnu mrežu sa ozračnim ventilima, razvodnu mrežu u podrumu, na tavanu - potkrovlju i na krovu zgrade od zajedničkog mjerila toplotne energije u šahtu ispred zgrade, u podrumu zgrade, u kotlovnici ili toplotnoj izmjenjivačkoj podstanici (isključujući zajedničko mjerilo, prateće zaporne ventile i balans ventil), do zaključno sa ventilima ispred grijnih tijela - za dvocijevne sisteme, odnosno do individualnih mjerila toplotne energije, odnosno ulaznog ventila (isključujući individualna mjerila, prateće zaporne ventile i balans ventil), za svaki stan/poslovni prostor – za jednocijevne sisteme,
 - 10) plinska (vertikalna i horizontalna) instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću, do zapornog ventila ispred potrošača u stanovima, izuzev mjerno-regulacionih setova,

- 11) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,
 - 12) sistem za dovod zraka za sagorijevanje, dimnjaci i drugi sistemi za odvod produkata sagorijevanja,
 - 13) ventilacioni kanali i kanali za klimatizaciju,
 - 14) instalacija gromobrana – komplet horizontalna i vertikalna instalacija, uključujući i uzemljivač,
 - 15) instalacija video nadzora zgrade,
 - 16) instalacija vatrodojavnih sistema,
 - 17) instalacija skrivenih sistema zaštite od požara,
 - 18) hidrantska instalacija,
 - 19) instalacija za centralno očitavanje potrošnje vode, gasa i toplotne energije i druge zajedničke instalacije zgrade.
- d) zajedničke prostorije zgrade:
- 1) ulaz u zgradu, sa ili bez vjetrobrana,
 - 2) stubišni prostor,
 - 3) zajednički hodnik i galerija,
 - 4) podrumski prostor sa izuzetkom pomoćnih prostorija (ostava) koje pripadaju stanu,
 - 5) potkrovlje i tavan, u slučajevima kada ne predstavlja i nije predviđen kao vlasništvo pojedinca,
 - 6) prohodna i neprohodna zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,
 - 7) zajedničko spremište,
 - 8) smetljarnik i drugi prostori za skupljanje otpadaka,
 - 9) mašinska prostorija lifta,
 - 10) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
 - 11) zajedničke društvene prostorije, vešeraj i sl,
 - 12) prostorija za spremačicu i drugi zajednički prostori zgrade.
- e) ostali zajednički dijelovi zgrade:
- 1) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
 - 2) svi slojevi ravnog krova,
 - 3) krovna i fasadna limarija i termoizolacija,
 - 4) horizontalna i vertikalna hidroizolacija zajedničkih i posebnih dijelova,
 - 5) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
 - 6) fasada bez stolarije i bravarije posebnih dijelova,
 - 7) ulazna vrata,
 - 8) stolarija i bravarija zajedničkih dijelova zgrade,
 - 9) požarni koridori, ljestve i požarno stepenište,
 - 10) septička jama (u slučaju da objekat nije priključen na kanalizacionu mrežu),
 - 11) šaht vodovodne i kanalizacione instalacije,
 - 12) toplovodni kanal od šahta do zgrade,
 - 13) vjetrobran,
 - 14) ulazna nadstrešnica i vanjsko stepenište,
 - 15) ograda zajedničke terase, lođe i balkona,
 - 16) poštanski sandučić,
 - 17) oglasna ploča,
 - 18) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
 - 19) dimnjaci i ventilacioni kanali,
 - 20) stepenišna ograda,
 - 21) bazen koji se nalazi u gabaritima zgrade kad je definisan kao zajednički dio zgrade,
 - 22) zemljište koje pripada zgradi i drugi zajednički dijelovi zgrade.

Član 5.

(Pravo korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

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

POGLAVLJE III. MEĐUSOBNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 6.

(Međuvlasnički ugovor)

(1) Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih

dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.

(2) Ugovor iz stava (1) ovog člana sklapa se u pisanom obliku, uz ovjeru potpisa od strane notara ili drugog ovlaštenog organa.

(3) Ugovor koji je sačinjen suprotno stavu (2) ovog člana ništav je.

(4) Odredbe međuvlasničkog ugovora imaju učinak i prema etažnom vlasniku koji je to pravo stekao nakon zaključenja tog ugovora.

(5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (1) ovog člana, sud će u vanparničnom postupku, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika, svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 7.

(Sadržaj međuvlasničkog ugovora)

(1) Međuvlasnički ugovor sadrži podatke o:

- a) ugovornim stranama,
- b) ulici i broju zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima (broj ulaza, sprata, broja stana),
- c) popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- d) uvjetima i načinu upravljanja zgradom,
- e) obavezama etažnih vlasnika,
- f) poslovima koje će obavljati upravitelj i odgovornosti za obavljanje tih poslova,
- g) uvjetima i načinu prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve,
- h) ime etažnog vlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granicama njegovih ovlasti,
- i) visina naknade predstavnika etažnih vlasnika,
- j) uvjetima i načinu korištenja zajedničkih prostorija, uređaja i zemljišta koje pripada zgradi,
- k) i druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

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

(3) Etažni vlasnici su dužni ugovor o međuvlasničkim odnosima zaključiti u roku od dva mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona, a ako su već zaključili ugovor, dužni su ga u ovom roku prilagoditi odredbama ovog Zakona.

Član 8.

(Mijenjanje međuvlasničkog ugovora)

(1) Međuvlasnički ugovor etažnih vlasnika može se mijenjati uz pisani pristanak onih etažnih vlasnika čija se prava mijenjaju, a zaključuje se u formi propisanoj članom 6. stav (2) ovog Zakona.

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

POGLAVLJE IV. PRAVA I OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 9.

(Obaveza etažnih vlasnika u odnosu na zajedničke dijelove i uređaje zgrade)

(1) Etažni vlasnici su dužni snositi troškove korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade srazmjerno površini njihovih posebnih dijelova (stan, poslovni prostor i garaža) prema ukupnoj površini svih posebnih dijelova.

(2) Nije dozvoljeno da se u zajedničke dijelove zgrade uvode nove instalacije koje nisu zajedničko vlasništvo etažnih vlasnika (instalacije kablovskih i antenskih sistema i uređaja, plinske instalacije, instalacije centralnog grijanja i slično), bez saglasnosti etažnih vlasnika.

(3) U zgradama u kojima su ove instalacije uvedene prije stupanja na snagu ovog Zakona, etažni vlasnici i davaoci usluge su dužni u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona, sve instalacije prenijeti u suvlasništvo etažnih vlasnika i povjeriti ih upravitelju na održavanje.

(4) Instalacije iz stava (2) ovog člana su sastavni dio međuvlasničkog ugovora i ugovora sa upraviteljem poslije izvršenja obaveze iz stava (3) ovog člana.

(5) Nadležni organ ne može izdati odobrenje za izvođenje radova iz stava (2) bez potpisanog međuvlasničkog ugovora i odluke etažnih vlasnika.

(6) Etažnom vlasniku nije dozvoljeno da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade ili stan drugog etažnog vlasnika.

(7) Etažni vlasnik nema pravo samostalno izvoditi radove na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade bez saglasnosti ostalih etažnih vlasnika.

Član 10.

(Obaveza održavanja posebnog dijela zgrade)

(1) Etažni vlasnik, dužan je brinuti se i održavati u ispravnom stanju stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju te njima namjenjene instalacije, naročito električne vodove, plinske, vodovodne, kanalizacione instalacije, instalacije centralnog grijanja, instalacije etažnog grijanja i sanitarne uređaje, kao i sve druge pripadke posebnog dijela, tako da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

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

(3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju predstavniku upravitelja zgrade i drugim ovlaštenim osobama ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi s time pretrpi etažni vlasnik, dužni su mu srazmjerno svojim udjelima u nekretnini nadoknaditi etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili samostalne prostorije.

(4) Ukoliko se etažni vlasnik tome protivi, po zahtjevu upravitelja rješenje o odobrenju ulaska predstavnika upravitelja u stan, odnosno samostalnu prostoriju po skraćenom upravnom

postupku donosi gradski, odnosno općinski organ uprave nadležan za stambene poslove. U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade uprkos postojanju rješenja nadležnog organa, onda se ovo rješenje izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravitelja zgrade primjenjujući načelo hitnosti postupka, u prisustvu predstavnika etažnih vlasnika i predstavnika upravitelja.

Član 11.

(Promjena stanja posebnog dijela zgrade)

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

- a) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito ne smije prouzročiti povredu vanjskog izgleda zgrade ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari,
- b) ako se promjenom dira u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu etažnog vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu, telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,
- c) radi promjena na svome dijelu nije dopušteno dirati u one dijelove zgrade koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog etažnog vlasnika bez njegovog odobrenja, ali taj etažni vlasnik će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđom prepravkom čime se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu, a i ono što je umjesno kad se pravedno odvagnu svi interesi,
- d) etažni vlasnik posebnog dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugom etažnom vlasniku čija je prava

time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.

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

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

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

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

Član 12.

(Obaveza etažnog vlasnika o prijavi štete i svih drugih promjena)

(1) Etažni vlasnik je ovlašten i dužan da bez odgađanja prijavi upravitelju štete za koje je saznao da su nastale na dijelovima ili uređajima zgrade, kao i štete na posebnim dijelovima zgrade, ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) Kad prijeti opasnost od štete, svaki je etažni vlasnik ovlašten da preduzme hitne mjere bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.

(3) O poduzetim mjerama etažni vlasnik je dužan odmah obavijestiti upravitelja.

(4) Etažni vlasnik koji otuđi svoj posebni dio ili mu promjeni namjenu, dužan je odmah dostaviti o tome pisani dokaz predstavniku etažnih vlasnika. U tim slučajevima vlasnik nema pravo na vraćanje uložених sredstava u zajedničku finansijsku rezervu.

(5) Pri zaključivanju kupoprodajnog ugovora, etažni vlasnik je dužan notar ili advokatu dostaviti potvrdu upravitelja da je izmirio obaveze po osnovu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Odjeljak A. Upravitelj

Član 13.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju etažni vlasnici na način propisan ovim Zakonom, a na pravne odnose koji nisu regulisani ovim Zakonom primjenjuju se opća pravila o upravljanju suvlasničkom stvari shodno odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine F BiH“, broj: 66/13 i 100/13).

Član 14.

(Obaveza izbora upravitelja)

(1) Svaka zgrada koja ima dva ili više etažnih vlasnika i najmanje tri stana ili poslovna prostora, mora imati jednog upravitelja koji posjeduje ovlaštenje za obavljanje poslova upravitelja.

(2) Za zgradu za koju urbanističko-građevinska inspekcija nadležnog grada, odnosno općine donese rješenje o zabrani korištenja, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravitelja.

(3) O izboru upravitelja etažni vlasnici odlučuju na skupu etažnih vlasnika i o izboru upravitelja obavezno sačinjavaju zapisnik.

(4) Odluka o izboru upravitelja se smatra punovažnom, ako su se za istu izjasnili etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade.

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

(6) Za zgrade koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.

(7) Etažni vlasnici novoizgrađenih zgrada dužni su izabrati upravitelja u roku od tri mjeseca od dana izdavanja odobrenja za upotrebu te je izabrani upravitelj dužan jedan primjerak ugovora dostaviti Ministarstvu za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša (u daljnjem tekstu: Ministarstvo), najkasnije u roku od deset dana od dana zaključivanja ugovora.

(8) Gradovi, odnosno općine na području Unsko-sanskog kantona dužne su dostaviti Ministarstvu kopiju odobrenja za upotrebu za novoizgrađene zgrade u roku od osam dana od

dana izdavanja odobrenja za upotrebu sa klauzulom pravosnažnosti.

Član 15. (Upravitelj)

(1) Upravitelj je pravna osoba registrovana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili fizička osoba - obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu, koji upravlja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici.

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

(3) Upravitelj je ovlašten da vodi postupke pred sudom ili organima uprave u ime svih etažnih vlasnika, što uključuje i ovlaštenje da opunomoći stručne zastupnike za vođenje tih postupaka.

(4) Upravitelj vrši upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa ovim Zakonom, podzakonskim propisima donesenim na osnovu ovog Zakona, ugovorom zaključenim sa etažnim vlasnicima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

Član 16. (Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Ministar Ministarstva za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoliša (u daljnjem tekstu: ministar), u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, donijet će Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja.

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

- a) uvjeti koje mora ispunjavati pravna osoba za obavljanje poslova upravitelja,
- b) uvjeti koje mora ispunjavati fizička osoba - obrtnik za obavljanje poslova upravitelja,
- c) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- d) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja,

- e) postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- f) postupak donošenja i ukidanja rješenja za određivanje prinudnog upravitelja.

Član 17. (Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz člana 16. ovog Zakona, donosi ministar u roku od 15 dana od dana podnošenja potpunog zahtjeva.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period od četiri godine te je isto konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Bihaću u roku od 30 dana od dana dostavljanja rješenja stranci.

(3) Upravitelj je dužan o svim promjenama uvjeta pod kojima je dobio rješenje iz stava (1) ovog člana, obavijestiti Ministarstvo u roku od 15 dana od izvršene promjene.

(4) Rješenja za obavljanje poslova upravitelja, donesena prije stupanja na snagu ovog Zakona, ostaju na snazi najduže šest mjeseci od dana stupanja na snagu Pravilnika iz člana 16. stav (1) ovog Zakona.

(5) Pravna ili fizička osoba - obrtnik kojem nije doneseno rješenje iz stava (1) ovog člana ne može obavljati poslove upravitelja.

(6) Ministarstvo na web stranici www.vladausk.ba ažurira Listu upravitelja koji imaju rješenje za obavljanje poslova upravitelja.

(7) Ministarstvo Listu upravitelja dostavlja gradovima i općinama na području Unsko-sanskog kantona.

Član 18. (Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja se ukida:

- a) kad upravitelj dostavi izjavu da odustaje od obavljanja poslova upravitelja,
- b) kad upravitelj prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja,
- c) kad upravitelj ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva ili nadležnog

inspektora, zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništavanja imovine,

- d) kad upravitelj u toku jedne godine ne postupi po tri naloga Ministarstva ili nadležnog inspektora,
- e) kad je protiv upravitelja pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
- f) kad nadležni inspektor u postupku inspekcijskog nadzora utvrdi, da knjigovodstveno stanje zgrade ne odgovara stanju na transakcijskom računu upravitelja, odnosno na računu zgrade,
- g) kad nadležni inspektor u postupku inspekcijskog nadzora utvrdi da je upravitelj nenamjenski raspolagao novčanim sredstvima etažnih vlasnika,
- h) kad nadležni inspektor u postupku inspekcijskog nadzora utvrdi da je upravitelj nezakonito raspolagao finansijskim sredstvima sa računa zgrade,
- i) kad je upravitelju izrečena kazna za prekršaj, u periodu obavljanja poslova upravitelja,
- j) kad je odgovorna osoba upravitelja pravosnažno osuđena za krivično djelo ili prekršaj koji se odnosi na provedbu odredaba ovog Zakona.

(2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravitelja donosi ministar u roku od 15 dana od dana saznanja za činjenice iz stava (1) ovog člana.

(3) Zahtjev za ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravitelja mogu podnijeti: etažni vlasnik, predstavnik etažnih vlasnika, inspektor, upravitelj, kao i svaki drugi zainteresirani građanin i pravna osoba.

(4) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravitelja dostavlja se gradu, odnosno općini na čijoj teritoriji se nalaze zgrade sa kojim je upravljao upravitelj.

(5) Etažni vlasnici dužni su u roku od 15 dana od dana prijema rješenja iz stava (2) ovog člana, izabrati novog upravitelja, a ukoliko u naznačenom roku ne izaberu upravitelja, grad, odnosno općina dužna je u naknadnom roku od 30 dana provesti postupak i donijeti rješenje o određivanju prinudnog upravitelja.

(6) 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 Bihaću u roku od 30 dana od dana dostavljanja rješenja stranci.

(7) Upravitelj 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, osim u slučaju iz tačke a) i b) stava (1) ovog člana, ali pod uvjetom da je blagovremeno obavijestio Ministarstvo da ne ispunjava uvjete propisane Pravilnikom.

Član 19.

(Određivanje upravitelja za prinudno upravljanje)

(1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nemaju izabranog upravitelja na način propisan u članu 14. ovog Zakona, dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, a ukoliko etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja u propisanom roku, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik donijet će rješenje kojim će odrediti prinudnog upravitelja sa Liste ovlaštenih upravitelja, koju će utvrditi Ministarstvo.

(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 i podzakonskim propisima, a najduže na period od dvije godine ili dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravitelja.

(3) Protiv rješenja o određivanju prinudnog upravitelja može se izjaviti žalba Ministarstvu u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

(4) Rješenje Ministarstva je konačno i protiv istog se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Bihaću u roku od 30 dana od dana dostavljanja rješenja stranci.

(5) Rješenja o određivanju prinudnog upravitelja, donesena prije stupanja na snagu ovog Zakona, ostaju na snazi dok etažni vlasnici ne izaberu upravitelja na način propisan u članu 14. ovog Zakona.

(6) Ukoliko nakon isteka dvije godine prinudne uprave etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja, nadležna gradska, odnosno općinska služba će dostaviti obavijest etažnim vlasnicima da je prinudna uprava istekla i da u

roku od 30 dana izaberu upravitelja. Ukoliko etažni vlasnici u naknadnom roku ne izaberu upravitelja, nadležna gradska, odnosno općinska služba dostavit će zahtjev nadležnoj inspekciji o pokretanju prekršajnog postupka i izricanju novčane kazne.

(7) U gradovima, odnosno općinama u kojima se i nakon dvije provedene procedure imenovanja prinudnog upravitelja, ne imenuje prinudni upravitelj, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik imenovat će upravitelja sa Liste ovlaštenih upravitelja bez provođenja procedure propisane Pravilnikom iz člana 16. ovog Zakona, a broj zgrada dodijeljenih na prinudno upravljanje odredit će se shodno procentualnom udjelu u upravljanju zgradama na području tog grada, odnosno općine.

(8) Upravitelj koji vrši prinudno upravljanje zgradom ima ista prava i obaveze kao izabrani upravitelj.

Odjeljak B. Ugovor između etažnih vlasnika i upravitelja

Član 20.

(Ugovor između etažnih vlasnika i upravitelja)

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

(2) Ugovor potpisuje odgovorna osoba upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora, sa početkom primjene ugovora prvim danom narednog mjeseca.

(3) Upravitelj je dužan jedan primjerak ugovora dostaviti Ministarstvu, najkasnije u roku od deset dana od dana zaključivanja ugovora.

Član 21.

(Sadržaj ugovora)

(1) Ugovor se zaključuje u pisanom obliku između predstavnika etažnih vlasnika i upravitelja i obavezno sadrži podatke o:

- a) ugovorne strane,
- b) mjesto i datum sklapanja,
- c) podaci o odluci etažnih vlasnika o izboru, odnosno promjeni upravitelja,
- d) zemljišno-knjižne i katastarske oznake te adresu zgrade,

- e) sadržaju i obimu poslova redovnog upravljanja i održavanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- f) obavezi preduzimanja hitnih i nužnih popravaka,
- g) obavezi i postupku izrade godišnjeg, odnosno višegodišnjeg programa održavanja, plana prihoda i rashoda te godišnjeg izvještaja o radu,
- h) načinu osnivanja zajedničke rezerve,
- i) načinu uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade,
- j) načinu prijave i otklanjanju kvarova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- k) načinu raspolaganja sredstvima sa računa zgrade,
- l) visini mjesečne naknade upravitelju,
- m) visini mjesečne naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- n) zastupanju etažnih vlasnika pred sudom i drugim organima,
- o) prava, obaveze i odgovornosti upravitelja i etažnih vlasnika,
- p) način dostave informacija upravitelju potrebnih za upravljanje zgradom,
- r) otkaznom roku i
- s) drugim pitanjima bitnim za upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) Prilog ugovora između etažnih vlasnika i upravitelja su: popis etažnih vlasnika sa korisnom površinom posebnih dijelova, kopija dokaza o vlasništvu, kopija odobrenja za građenje sa glavnim projektom, upotrebna dozvola, odnosno drugi akt na osnovu koje je zgrada izgrađena ili legalizirana, kopija tehničke dokumentacije vezane za građenje i održavanje ako etažni vlasnici raspolažu naprijed navedenim dokazima.

Član 22.

(Raskid ugovora)

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

(2) Etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika donose odluku o raskidu ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

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

(4) U slučaju raskida ugovora, upravitelj je dužan prebaciti neiskorištena sredstva zgrade na transakcijski račun novoizabranog upravitelja u roku od 15 dana od prijema pisanog zahtjeva novoizabranog upravitelja, odnosno od isteka roka predviđenog ugovorom.

(5) U slučaju kad upravitelj raskida ugovor, dužan je dva mjeseca prije isteka otkaznog roka obavijestiti nadležnu inspekciju o raskidu ugovora.

Odjeljak C. Poslovi upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

Član 23.

(Vrste održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade obuhvataju:

- a) redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- b) vanredno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) radovi hitne popravke,
- d) radovi nužne popravke,
- e) investiciono održavanje.

Član 24.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

(1) Redovno održavanje je aktivnost koja se obavlja da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade i radi ispunjenja obaveza propisanih važećim posebnim propisima.

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

- a) sedmično održavanje čistoće stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade,
- b) redovno održavanje i čišćenje površine oko zgrade koja nije javna, uključujući čišćenje rešetki i slivnika,
- c) molersko-farbarski radovi na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

- d) manje popravke i djelimična zamjena na konstruktivnim dijelovima zgrade,
- e) popravka i djelimična zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova,
- f) keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova u zajedničkim dijelovima, kao i posebnim dijelovima, nastali kao posljedica intervencije na zajedničkim dijelovima,
- g) popravka fasade,
- h) popravak stolarije i bravarije zajedničkih dijelova zgrade,
- i) popravka elektroinstalacije slabe i jake struje, sa pripadajućim uređajima u zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 4. stav 1. tačka c) alineja 1.,
- j) popravka i održavanje instalacije centralnog grijanja, postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, ako ti uređaji čine zajedničke dijelove zgrade,
- k) popravka i redovni servis agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
- l) popravka na instalacijama vodovoda i kanalizacije,
- m) popravka limarije,
- n) popravka na horizontalnoj i vertikalnoj hidroizolaciji,
- o) popravka i održavanje kanala i postrojenja za ventilaciju te drugih sistema za dovod i odvod zraka,
- p) popravka instalacija i postrojenja za klimatizaciju,
- r) popravka antenske, telefonske i druge kablovske instalacije,
- s) popravka, održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorijevanja najmanje dva puta godišnje, ukoliko se dimnjaci koriste,
- t) popravka protivpožarnog stepeništa,
- u) popravka i čišćenje kanala za smeće,
- v) popravka i čišćenje rešetki, slivnika, odvoda i oluka,
- z) popravka i čišćenje septičkih jama i pripadajućih instalacija,
- aa) pregled, ispitivanje i popravka gromobranske instalacije,
- bb) održavanje i popravka svih vrsta stepenica van posebnih dijelova,

- cc) čišćenje i uklanjanje snijega i leda sa krova i vijenca,
- dd) popravka, zamjena ili ugradnja poštanskih sandučića,
- ee) redovno održavanje i zamjena: prekidača, osigurača, električnih zvonca, tabli sa pozivnim tasterima, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i drugo,
- ff) postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,
- gg) nabavka sitnog potrošnog materijala,
- hh) servis i popravka parkirališnih i garažnih rampi,
- ii) deratizacija u skladu sa posebnim propisom, dezinfekcija i dezinsekcija po potrebi,
- jj) redovni mjesečni servis lifta,
- kk) popravka lifta,
- ll) godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima,
- mm) popravka i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi,
- nn) popravka i redovni servis ostalih dijelova i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača (rampe, rolo-vrata i drugo),
- oo) popravka ostalih zajedničkih dijelova zgrade,
- pp) određivanje i promjena kućnog reda.

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

(4) Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja, etažni vlasnici donose odluku u pisanom obliku, za koju je potrebna saglasnost etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade.

(5) Ako se ne postigne potrebna saglasnost iz stava (4) ovog člana, a preduzimanje posla je neophodno za redovno upravljanje, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

Član 25.

(Vanredno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

(1) Poslovi vanrednog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja ili poboljšanja zajedničkih

dijelova i uređaja zgrade su poslovi koji prelaze okvire redovnog održavanja (promjena namjene, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje povećavaju vrijednost zgrade, a nisu nužne za održavanje i slično).

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

(3) Za donošenje odluke o poduzimanju poslova vanrednog održavanja potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika, osim za one poslove koji se smatraju poslovima redovnog upravljanja.

(4) Izuzetno od odredbe stava (3) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, odluče da se izvrše poslovi poboljšanja i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz zajedničke rezerve, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz rezerve podmire potrebe redovnog održavanja, pod uvjetom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

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

Član 26.

(Radovi hitne popravke)

(1) Hitna popravka je aktivnost koja se javlja neočekivano i kojom se sprečavaju i otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateku u zgradi ili pored zgrade u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine u zgradi ili izvan zgrade.

(2) Hitna popravka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u kontrolisano stanje u najkraćem mogućem roku.

(3) Hitnom popravkom smatraju se naročito sljedeći slučajevi:

- a) oštećenja i pucanja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica,
- b) oštećenja i pucanja instalacije i uređaja centralnog grijanja, kotlovnice, toplotne izmjenjivačke podstanice i pumpne stanice

- centralnog grijanja koje su u zajedničkom vlasništvu,
- c) kvarovi na električnoj instalaciji,
 - d) kvarovi na plinskim instalacijama,
 - e) narušavanje statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
 - f) oslobađanje osoba i stvari iz zaglavljenog lifta,
 - g) kada se utvrdi da dijelovi maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova ugrožavaju sigurnost ljudi i imovine,
 - h) prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina u zgradu,
 - i) oštećenja dijelova zgrade, na balkonu, terasi, lođi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju sigurnost ljudi i imovine,
 - j) začepljenja kanalizacione mreže,
 - k) prodora slivnih voda u podrumске i druge prostorije u zgradi,
 - l) postojanja opasnosti od požara,
 - m) potrebe za hitnom dezinfekcijom prostorija u zgradi,
 - n) sprečavanje prisutnosti napona na provodnim dijelovima koji normalno nisu pod naponom,
 - o) oštećenja i začepljenja instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaka,
 - p) pojave ledenica na krovu,
 - r) snijega na krovu, kad prijeti opasnost od oštećenja krova pod težinom ili ugrožava sigurnost ljudi i
 - s) u svim drugim slučajevima, koji mogu predstavljati opasnost po život i zdravlje ljudi i imovinu.

(4) Etažni vlasnik je ovlašten i dužan da bez odgađanja prijavi upravitelju štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i štetu na onim posebnim dijelovima zgrade, na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo, ako od nje prijeti opasnost po život i zdravlje ljudi i ako od iste prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

(5) Etažni vlasnik je dužan da bez odlaganja omogućiti izvođenje radova iz stava (3) ovog člana u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio zgrade ili kad se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade.

Član 27.

(Obaveze upravitelja kod hitne popravke)

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

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

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

(4) Radovima hitne popravke definisane članom 26. stav (3) alineja g), p) i r) ovog Zakona upravitelj pristupa po osnovu praćenja stanja zgrade i utvrđivanje potrebe ovih hitnih radova te su isključiva odgovornost upravitelja.

(5) Upravitelj je dužan izvršiti hitnu popravku iz člana 26. stav (3) ovog Zakona i ako etažni vlasnici nemaju obezbjeđena sredstva, za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika.

(6) Račun ispostavljen za naknadu troškova hitne popravke predstavlja izvršnu ispravu i upravitelj može pokrenuti izvršni postupak protiv etažnih vlasnika.

Član 28.

(Radovi nužne popravke)

(1) Nužnom popravkom zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra se poduzimanje radova kada zbog njihovog oštećenja postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, a naročito radi:

- a) sanacija krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratne konstrukcije i temelja,
- b) sanacija dimnjaka, dimovodnih i ventilacionih kanala,
- c) sanacija ravnih i kosih krovova,
- d) zamjena zajedničkih instalacija (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, gasne, centralnog grijanja i slično),

- e) sanacija fasade zgrade,
- f) izolacija zidova, podova i temelja zgrade,
- g) sanacija klizišta,
- h) sanacija na ostalim zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Kad upravitelj, na licu mjesta, utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, obavezan je sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije te etažnim vlasnicima odrediti rok za obezbjeđenje finansijskih sredstava potrebnih za početak izvršenja nužne popravke.

(3) Upravitelj je obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova nužne popravke, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbjeđiti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke, u roku koji je odredio upravitelj.

(4) U slučaju spora, da li je potrebna nužna popravka, upravitelj je dužan da se obrati nadležnoj gradskoj, odnosno općinskoj urbanističko-građevinskoj inspekciji, koja će utvrditi opravdanost izvođenja nužne popravke.

(5) Nadležna gradska, odnosno općinska urbanističko-građevinska inspekcija, kada utvrdi da zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, naložit će etažnim vlasnicima izvršenje nužne popravke.

(6) Etažni vlasnici su dužni prioriteto obezbjeđiti finansijska sredstva za izvršenje nužne popravke.

Član 29.

(Popravka poslije prirodne nepogode)

Popravka poslije prirodne nepogode se obavlja u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i usklađuje sa planom sanacije posljedica prirodne nepogode koje sačini grad, odnosno općina, Unsko-sanski kanton i Federacija Bosne i Hercegovine.

Član 30.

(Investiciono održavanje)

Investiciono održavanje obuhvaća aktivnosti kojima se povećava investiciona vrijednost zgrade, koje imaju za cilj povećanje energetske efikasnosti zgrade ili unaprjeđenje projektovanih svojstava zgrade za koje je potrebno izdvojiti novčana sredstva u iznosu većem od sredstava zajedničke rezerve, koja su

etažni vlasnici dužni uplatiti tokom jedne godine.

Odjeljak D. Zajednička rezerva

Član 31.

(Minimalna naknada)

(1) Iznos minimalne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade po 1 m² korisne površine posebnog dijela, a uzimajući u obzir opremljenost zgrade, godinu izgradnje, lokaciju i slično, odlukom utvrđuje gradsko, odnosno općinsko vijeće na prijedlog gradonačelnika, odnosno općinskog načelnika.

(2) Nadležni organ iz stava (1) ovog člana odlukom utvrđuje i iznos koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog dijela (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, stambeni prostor pretvoren u poslovni prostor i drugo).

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

(4) Naknadu iz stava (1) ovog člana etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec na poseban račun upravitelja, koji će za tu svrhu otvoriti.

(5) Do donošenja odluke iz stava (1) ovog člana primjenjuje se obračun naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade utvrđene shodno Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 32/12).

Član 32.

(Zajednička rezerva)

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

(2) Zajedničku rezervu čini ostatak sredstava minimalne naknade iz člana 31. stav (1) ovog Zakona, kao i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju na osnovu odluke etažnih vlasnika (vanredne novčane uplate) čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine

ukupne površine zgrade, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika donio sud.
(3) Zajedničku rezervu čine i prihodi ostvareni iznajmljivanjem zajedničkih dijelova zgrade i reklamnog prostora, pozajmice kod upravitelja ili trećih osoba, kreditnih sredstava i donacije.

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

(5) Upravitelj nekretnine za raspolaganje novčanim sredstvima iz zajedničke rezerve etažnih vlasnika odgovara etažnim vlasnicima svom svojom imovinom.

(6) Dopuštena su samo ona plaćanja iz rezerve koja su učinjena radi plaćanja troškova održavanja i poboljšanja nekretnine ili otplate zajma uzetog za pokriće tih troškova. Postupak izvršenja je dopušteno provoditi na zajedničkoj rezervi samo radi podmirenja tih potraživanja.

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

(8) Prestankom ovlaštenja za upravljanje, upravitelj je dužan bez odlaganja položiti račun o zajedničkoj rezervi i ostatak iste predati novom upravitelju. Ako sud razriješ upravitelja, naložiće mu da u roku od 15 dana preda utvrđeni ostatak iznosa zajedničke rezerve novom upravitelju.

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

Član 33.

(Način raspolaganja sredstvima)

(1) Sredstva obezbijedena na način iz člana 31. i 32. ovog Zakona koriste se za:

- a) redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje,
- b) naknade upravitelju na način propisan u članu 34. ovog Zakona,
- c) naknade predstavniku etažnih vlasnika na način propisan u članu 35. ovog Zakona,

- d) takse na tužbe za utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja minimalne naknade,
- e) hitne popravke i nužne popravke,
- f) izrade projektne dokumentacije, sanacije ili rekonstrukcije zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- g) osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- h) otplate zajma za finansiranje troškova redovnog održavanja, hitnih i nužnih popravaka,
- i) za pokriće ostalih troškova i radova vezanih za nesmetano funkcionisanje i korištenje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja u zgradi.

(2) Sredstva zajedničke rezerve mogu se u skladu s godišnjim planom održavanja i upravljanja zgradom koristiti i za pokriće troškova investicionog održavanja i/ili otplate zajma za finansiranje tih troškova, ako se time ne dovodi u pitanje finansiranje troškova iz stava (1) ovoga člana.

Član 34.

(Naknada upravitelju)

(1) Upravitelj ima pravo na naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 20. ovog Zakona, a maksimalno u iznosu do 20% bez PDV-a, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 31. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika, izuzimajući unaprijed izvršene uplate minimalne naknade.

(2) Pravo na naknadu iz stava (1) ovog člana ima i prinudni upravitelj za vrijeme trajanja prinudne uprave, a što se utvrđuje u rješenju o određivanju prinudnog upravitelja.

Član 35.

(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 20. ovog Zakona, a maksimalno u iznosu do 10% sa pripadajućim porezima i doprinosima, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 31. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika

(2) Izabrani predstavnik etažnih vlasnika nema pravo na naknadu iz stava (1) ovog člana ukoliko ne izvršava obaveze utvrđene ovim zakonom i ukoliko ne izvršava obavezu iz člana 31. stav (4) ovog Zakona.

(3) U slučajevima donošenja odluke prikupljanjem potpisa, osim predstavnika etažnih vlasnika i druga dva etažna vlasnika koji učestvuju u proceduri u skladu sa članom 44. ovog Zakona imaju pravo na naknadu, na način da za mjesec u kojem se donosila odluka prikupljanjem potpisa iznos od 10% sa pripadajućim porezima i doprinosima se dijeli na način: 5% predstavniku etažnih vlasnika i po 2,5% etažnim vlasnicima.

(4) Upravitelj je obavezan da isplatu naknade predstavniku etažnih vlasnika i etažnim vlasnicima vrši u iznosu i na način propisan u stavu (1), (2) i (3) ovog člana.

Član 36.

(Troškovi održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

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

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

- a) odlukom etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade, kad je riječ o troškovima za održavanje onih uređaja zgrade koji nisu u podjednakom obimu korisni svim etažnim vlasnicima, kao što su troškovi za lift i dr., ako takvu odluku opravdavaju različite mogućnosti pojedinih etažnih vlasnika da te uređaje upotrebljavaju i nemogućnost utvrđivanja stvarnog utroška svakog pojedinog etažnog vlasnika;
- b) saglasnom odlukom svih etažnih vlasnika, u pismenom obliku, u pogledu svih ostalih troškova za održavanje i poboljšanje zgrade ili doprinosa zajedničkoj rezervi.

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

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

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

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

Član 37.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

(1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnik uplaćuje na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, odnosno podračun zgrade, a što izričito regulišu ugovorom iz člana 20. ovog Zakona.

(2) Ugovorom iz člana 20. ovog Zakona se reguliše pravo raspolaganja sredstvima na računu zgrade na način da istim raspolaže upravitelj i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici.

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

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

Odjeljak E. Obaveze upravitelja

Član 38. (Obaveze upravitelja)

(1) Upravitelj je dužan savjesno i kvalitetno obavljati sve poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, a naročito ima obavezu:

- a) da sačini prijedlog ugovora iz člana 20. ovog Zakona, ukoliko to nisu učinili etažni vlasnici,
- b) da ima otvoren poseban transakcijski račun isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) da vodi ažurnu evidenciju zgrada, koja osigurava prosljeđivanje podataka i izvještaja u evidenciju Ministarstva, a podatke i izvještaje dostavlja Ministarstvu u analognom i digitalnom obliku,
- d) da vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika, stanova, poslovnih prostora i garaža,
- e) da obavlja poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz člana 23. ovog Zakona,
- f) da vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- g) da izvrši isplatu novčanih sredstava sa podračuna zgrade na osnovu radnog naloga potpisanog od strane predstavnika etažnih vlasnika,
- h) da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa članom 48. i 49. ovog Zakona,
- i) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
- j) da blagovremeno etažnim vlasnicima ispostavi račun i uplatnicu za naplatu minimalne naknade iz člana 31. ovog Zakona,
- k) da za svaku zgradu vodi odvojenu knjigovodstvenu evidenciju,

- l) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i predvidivih troškova i finansijskog opterećenja u narednoj kalendarskoj godini najkasnije do 31. decembra tekuće godine,
- m) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade za prethodnu godinu najkasnije do 30. marta tekuće godine,
- n) da na zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi mu godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u prethodnoj kalendarskoj godini i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva, vodeći računa o zaštiti ličnih podataka ostalih etažnih vlasnika,
- o) da dostavi sve informacije na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika i Ministarstva koje se odnose na upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- p) da dostavi račun za sve izvršene radove i usluge predstavniku etažnih vlasnika,
- r) da izradi predmjer radova i zatraži uz dogovor sa predstavnikom etažnih vlasnika minimalno tri ponude za radove i usluge čija je vrijednost veća od 5.000,00 KM, a o izboru najpovoljnije ponude odlučit će etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika,
- s) uz dogovor sa predstavnikom etažnih vlasnika zatraži minimalno tri ponude za izbor nadzornog organa na izvođenju radova, a o izboru najpovoljnije ponude odlučit će etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika, te izabrani nadzorni organ mora ispunjavati uvjete predviđene posebnim propisima,
- t) da Ministarstvu dostavi obavještenje o zaključenom ugovoru sa predstavnikom etažnih vlasnika, datumom preuzimanja zgrade na upravljanje, sa podacima o spratnosti zgrade, broju posebnih dijelova

- (stanova, poslovnih prostora, garaža), ukupnoj korisnoj površini zgrade, radi vođenja evidencije o zgradama,
- u) brine se da zajednički dijelovi i uređaji zgrade budu u građevinski ispravnom i funkcionalnom stanju potrebnom za normalno korištenje,
 - v) obavlja povremeni i godišnji pregled zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i o tome sačinjava zapisnik, uz prisustvo predstavnika etažnih vlasnika,
 - z) izradi prijedlog procedure o načinu prijave kvara, njihovom otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga, načinu naplate usluga i načinu rješavanja spornih pitanja te usaglašavanja procedura sa predstavnikom etažnih vlasnika i rad u skladu sa procedurama,
 - aa) da u slučaju raskida ugovora sačini zapisnik o saldu novčanih sredstava sa predstavnikom etažnih vlasnika sa stanjem na dan raskida ugovora i to najkasnije u roku od 15 dana od dana raskida ugovora,
 - bb) da potpiše zapisnik o primopredaji zgrade na upravljanje iz stava (7) ovog člana,
 - cc) da u roku od 15 dana od dana raskida ugovora ili u roku od 15 dana od dana ukidanja rješenja za obavljanje poslova upravitelja, sredstva koja su zatečena na posebnom računu zgrade, prebaci na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog ili prinudnog upravitelja,
 - dd) da uz prethodno dostavljenu pisanu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za šest mjeseci te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama, odnosno izvršnim naslovima koje ima u skladu sa ovim Zakonom,
 - ee) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke dd) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika, po njegovom zahtjevu, a najmanje jednom godišnje,
 - ff) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika da evidentira na račun zgrade i to kao osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravitelju i predstavniku etažnih vlasnika, odnosno da ta sredstva u roku od 15 dana uplati na račun zgrade ili na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog upravitelja, a pripadajuća sredstva predstavniku etažnih vlasnika koji je to bio u periodu za koji je izvršeno utuživanje,
 - gg) u ime i za račun etažnih vlasnika prijavi projekat energetske obnove zgrade te sklopi ugovore koji su potrebni za realizaciju projekta,
 - hh) prijavi inspekcijskim organima svaku radnju ili ponašanje etažnog vlasnika koja nije u skladu sa Zakonom,
 - ii) obavlja i druge poslove utvrđene ovim Zakonom, posebnim propisima i u skladu sa obavezama preuzetim ugovorom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.
- (2) Obaveza upravitelja navedena u stavu (1) ovog člana se finansira iz naknade upravitelju propisane u članu 34. ovog Zakona, izuzev obaveze upravitelja navedene u stavu (1) tačka e), koja se finansira iz sredstava zajedničke rezerve.
- (3) Obaveza upravitelja iz stava (1) tačke dd) ovog člana se finansira iz naknade upravitelju utvrđene članom 34. ovog Zakona, izuzev troškova sudske takse koji se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.
- (4) Ukoliko prilikom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade upravitelj, odnosno podizvođač koga je angažovao upravitelj pričinio štetu na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji etažnog vlasnika, dužan je istu otkloniti. Ukoliko ne otkloni štetu, etažni vlasnik može podnijeti tužbu za naknadu štete pred nadležnim sudom.
- (5) Ministar donosi Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“, koju je dužan voditi upravitelj, a koje sadrži:

- a) ulicu i broj zgrade, grad, odnosno općinu na kojoj se zgrada nalazi, katastarska čestica na kojoj se nalazi zgrada, spratnost zgrade, broj posebnih dijelova i njihova korisna površina, ime i prezime predstavnika etažnih vlasnika,
- b) ime (ime oca) i prezime etažnog vlasnika, oznaka i korisna površina posebnog dijela, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

(6) Upravitelj preuzima zajedničke dijelove i uređaje zgrade na upravljanje:

- a) kad etažni vlasnici prvi put vrše izbor upravitelja,
- b) kad su etažni vlasnici odlučili da promijene upravitelja,
- c) kad grad, odnosno općina odredi prinudnog upravitelja.

(7) Novoizabrani upravitelj preuzima zgradu na upravljanje prvog dana u mjesecu o čemu se sačinjava zapisnik o preuzimanju zgrade na upravljanje i održavanje, a koji potpisuje odgovorna osoba upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika. Sastavni dio ovog zapisnika je: zapisnik o evidenciji etažnih vlasnika, zapisnik o stanju zgrade, zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, evidencija utuženih etažnih vlasnika i evidencija etažnih vlasnika koje je novi upravitelj obavezan utužiti.

Član 39.

(Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade preko podizvođača)

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

Član 40.

(Posebna obaveza upravitelja)

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

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

Član 41.

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

POGLAVLJE VI. ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 42.

(Skup etažnih vlasnika)

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

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

(3) Poziv na skup etažnih vlasnika dostavlja se na oglasnoj ploči zgrade ili nekom drugom vidljivom mjestu u zgradi ili elektronskim putem, a sadrži podatke o osobi koja saziva sastanak, mjesto i vrijeme održavanja sastanka i dnevni red sastanka.

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

Član 43.

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici u skladu sa ovim Zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučuju o:

- a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
- b) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
- c) izboru i promjeni upravitelja,
- d) načinu uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- e) redovnom i vanrednom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, nužnoj popravci i investicionom održavanju,
- f) novčanim doprinosima za zajedničku rezervu iznad iznosa minimalne naknade iz člana 31. ovog Zakona,
- g) uzimanju zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni zajedničkom rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova redovnog održavanja i poslova vanrednog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- h) osiguranju zajedničkih dijelova zgrade i izboru osiguravajuće kuće,
- i) godišnjem planu održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za narednu godinu,
- j) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- k) davanju saglasnosti na tekst ugovora iz člana 20. ovog Zakona,
- l) visini naknade upravitelju,
- m) visini naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- n) određivanju i promjeni kućnog reda,
- o) iznajmljivanju i davanju u zakup, kao i otkazivanju zakupa zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- p) reviziji ranije izdatih rješenja i ugovora o zakupu zajedničkih prostorija,
- r) prijavi projekata za energetska obnova zgrade,
- s) promjeni namjene zajedničkih prostorija, odnosno samostalnih prostorija,
- t) prodaji zajedničkih prostorija,
- u) nadzidiivanju/nadogradnji zgrade,
- v) preduzimanju radnji na poboljšanju zajedničkih dijelova zgrade koji se ne

smatraju poslovima redovnog upravljanja,

- z) o ostalim pitanjima vezanim za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

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

(3) Odluka etažnih vlasnika za pitanja iz stava (1) tačka a) do zaključno sa tačkom r) ovog člana, je punovažna ako se za odluku izjasne etažni vlasnici/suvlasnici čija ukupna korisna površina posebnih dijelova čine više od jedne polovine ukupne korisne površine zgrade, a za pitanja iz stava (1) tačka s) do zaključno sa tačkom v) potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika, izuzev u slučaju iz člana 25. stav (4) ovog Zakona.

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

(5) O skupu etažnih vlasnika obavezno se vodi zapisnik kojeg potpisuje osoba koja je sazvala sastanak, zapisničar, svi etažni vlasnici koji su bili prisutni i upravitelj zgrade ako je bio prisutan na sastanku.

(6) Zapisnik iz stava (5) ovog člana obavezno sadrži: podatke o zgradi, mjestu i vremenu održavanja skupa etažnih vlasnika, prisutnim etažnim vlasnicima, oznaku posebnog dijela, korisnu površinu posebnog dijela, naziv i broj dokumenta o vlasništvu, dnevnom redu skupa, iznijetim prijedlozima, donesenim odlukama i načinu glasanja etažnih vlasnika.

(7) Odluka donesena na način propisan u stavu (3) ovog člana je obvezna za sve etažne vlasnike.

(8) Zapisnik koji nema sadržaj propisan stavovima (5) i (6) ovoga člana ne proizvodi pravno dejstvo.

Član 44.

(Odlučivanje etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa)

(1) Ukoliko se skup etažnih vlasnika ne može održati jer nema potrebne većine za odlučivanje iz člana 43. ovog Zakona, predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika će za

donošenje odluke pribaviti saglasnost etažnih vlasnika putem prikupljanja potpisa na zapisnik.

(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 i period prikupljanja potpisa, a zapisnik potpisuje predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika, koji su prikupljali potpise.

(3) Zapisnik o donošenju odluke prikupljanjem potpisa obavezno sadrži i podatke koji su utvrđeni u članu 43. stav (6) ovog Zakona.

(4) Predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika, koji su prikupljali potpise na zapisnik, utvrđuju i odgovaraju za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o donošenju odluke prikupljanjem potpisa.

(5) Etažni vlasnik zapisnik o donošenju odluke prikupljanjem potpisa može potpisati sa sigurnim elektronskim potpisom u skladu sa posebnim propisima.

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

(7) Zapisnik sa odlukom iz stava (1) ovog člana, predstavnik etažnih vlasnika obavezno postavlja na oglasnu tablu ili neko drugo vidno mjesto u zgradi, s tim da je dužan učiniti nevidljivim lične podatke etažnih vlasnika.

Član 45.

(Obaveze etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnik je dužan dostaviti predstavniku etažnih vlasnika fotokopiju dokumenta o vlasništvu, u roku od 30 dana od dana sticanja prava vlasništva na posebnom dijelu.

(2) Etažni vlasnik dužan je, u javnom interesu, a u cilju zaštite života ljudi i imovine, redovno plaćati minimalnu naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade iz člana 31. ovog Zakona ili može obavezu plaćanja minimalne naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, prenijeti na punomoćnika ili zakupca njegovog posebnog dijela, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i uz obavezu da je on jemac za izvršenje obaveze plaćanja, a jedan primjerak ugovora kojim se rješava pitanje plaćanja

naknade i jemstva je dužan dostaviti upravitelju lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika.

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

(4) Etažni vlasnici dužni su iz sredstava zajedničke rezerve nadoknaditi štetu nastalu na posebnom dijelu kao posljedica neodržavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, ukoliko za isto nije ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade.

(5) Etažni vlasnik koji iz bilo kojeg razloga ne koristi svoj posebni dio duže od tri mjeseca neprekidno i iz tog razloga nije u mogućnosti učestvovati u odlučivanju etažnih vlasnika zgrade, obavezan je pisano ovlastiti predstavnika etažnih vlasnika, drugog etažnog vlasnika ili treću osobu, da u njegovo ime može donositi odluke iz člana 43. stav (1) ovog Zakona, izuzev odluke iz tačke f), g), s), t) i u), za koje se daje posebno ovlaštenje za svaku odluku.

(6) Etažni vlasnik koji ima primjedbe na izvještaj upravitelja, dužan je iste dostaviti upravitelju putem predstavnika etažnih vlasnika ili neposredno, do kraja narednog mjeseca od mjeseca u kojem je upravitelj podnio izvještaj.

(7) Pri zaključivanju kupoprodajnog ugovora, etažni vlasnik je dužan dostaviti potvrdu upravitelja da je izmirio obaveze po osnovu upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(8) Etažni vlasnici su dužni osigurati zajedničke dijelove i uređaje zgrade od osnovnih rizika, odnosno potresa, požara, oluje, udara groma, izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijev te drugih rizika specifičnih za područje na kojem se zgrada nalazi (rizika klizanje tla i odronjavanje zemljišta, rizika poplava, bujica i visokih voda i slično), kao i od odgovornosti za štetu prema trećim osobama.

Član 46.

(Predstavnik etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika je fizička osoba iz reda etažnih vlasnika predmetne zgrade koju biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

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

- a) zastupa etažne vlasnike u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u skladu sa ovim Zakonom, posebnim propisima i međuvlasničkim ugovorom,
 - b) saziva i vodi sastanak etažnih vlasnika,
 - c) izvršava odluke etažnih vlasnika i dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa odlukama etažnih vlasnika,
 - d) izradi prijedlog odluke o kućnog redu, koju dostavlja etažnim vlasnicima na usvajanje,
 - e) koordinira i dogovara sa upraviteljem izradu i izvršenje godišnjeg plana i pojedinih poslova u vezi sa upravljanjem i održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - f) kontroliše finansijsko stanje sredstava zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
 - g) kao supotpisnik potpisuje nalog za isplatu sa računa zgrade,
 - h) prati promjene etažnog vlasništva i promjene na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i o tome obavještava upravitelja,
 - i) potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršavanje,
 - j) izradi izvještaj o svome radu u protekloj godini, koji dostavlja etažnim vlasnicima putem elektronske pošte do 1. februara iduće godine,
 - k) prijedlog godišnjeg plana za narednu godinu postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 31. decembra tekuće godine i pošalje elektronskim putem etažnim vlasnicima,
 - l) godišnji izvještaj postavi na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 15. aprila i isti pošalje elektronskim putem etažnim vlasnicima,
 - m) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade,
 - n) zaključuje ugovor na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - o) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
 - p) dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu etažnih vlasnika koji su mu dostavili isti, radi uvođenja u evidenciju,
 - r) utvrđuje i odgovara za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika,
 - s) kod raskida ugovora sa upraviteljem usaglašava stanje novčanih sredstava na računu zgrade,
 - t) sa novoizabranim upraviteljem potpiše zapisnik o primopredaji zgrade na upravljanje,
 - u) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet, a najduže 30 dana, pisano određuje jednog od etažnih vlasnika za zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike na prikladan način i pisano upravitelja,
 - v) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom, posebnim propisima i ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika.
- (3) Predstavnik etažnih vlasnika, koji bude opozvan od strane etažnih vlasnika ili na drugi način prestane obavljati funkciju predstavnika etažnih vlasnika, dužan je bez odlaganja, a najduže u roku od pet dana, dostaviti izabranom predstavniku:
- a) svu dokumentaciju vezanu za upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - b) ključeve od zajedničkih prostorija.
- (4) Predstavnik etažnih vlasnika od dana donošenja odluke o opozivu, odnosno o odustanku od obavljanja poslova predstavnika etažnih vlasnika, nije ovlašten da raspolaže novčanim sredstvima na računu zgrade, odnosno da potpisuje naloge upravitelju.
- (5) Zapisnik sa odlukom o opozivu i izboru predstavnika etažnih vlasnika, novoizabrani predstavnik etažnih vlasnika je dužan bez odlaganja, a najduže u roku od tri dana, dostaviti upravitelju na osnovu čega je upravitelj obavezan izvršiti promjenu supotpisnika na računu zgrade.
- (6) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava (2) ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

**POGLAVLJE VII. OBAVEZE JAVNIH
PREDUZEĆA, GRADOVA, OPĆINA,
VLASNIKA NOVOIZGRAĐENIH
ZGRADA, INVESTITORA I DRUGIH
OSOBA U UPRAVLJANJU I
ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH
DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE**

Član 47.

**(Obaveze javnih preduzeća u održavanju
zajedničkih dijelova i uređaja 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 48.

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

- (1) Javna preduzeća imaju pravo da vrše intervencije na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i instalacijama u zgradi radi ubrzanja postupka naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, a iste ne plaćaju, na način da se ne ugrožava korištenje usluge ostalim etažnim vlasnicima, koji izmiruju svoje obaveze.
- (2) O postupku intervencije iz stava (1) ovog člana, javna preduzeća su dužna pet dana ranije obavijestiti 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, uređajima ili instalacijama zgrade, stana ili druge samostalne prostorije, javno preduzeće je dužno otkloniti kvar i nadoknaditi štetu etažnim vlasnicima.

Član 49.

**(Obaveze gradova i općina za planiranje
sredstava u budžetu)**

- (1) Gradovi i općine na području Unsko-sanskog kantona su dužni u budžetu svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje radova hitne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

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

(3) Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje nadležna urbanističko-građevinska ili komunalna inspekcija po službenoj dužnosti ili na osnovu zahtjeva upravitelja.

(4) Kada grad ili općina finansira ili sufinansira hitnu popravku na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, postupak hitne popravke provodi upravitelj, uz dogovor sa predstavnikom etažnih vlasnika.

(5) U slučaju iz stava (4) ovog člana upravitelj dostavlja gradu, odnosno općini pravdanje utrošenih sredstava sa svom potrebnom dokumentacijom (ugovor zaključen sa izvođačem radova, fakturu i sl).

(6) Sredstva za popravku i održavanje krovova i fasada zgrada graditeljskog naslijeđa i spomeničke vrijednosti koja se obezbjeđuju u budžetu grada, odnosno općine ne mogu biti manja od 20% ukupnih troškova popravke fasade.

Član 50.

**(Obaveza Unsko-sanskog kantona za
planiranje sredstava u budžetu)**

(1) Ukoliko korisnik stana ima status raseljene osobe - prognanika i izbjeglice bez zaposlenja i prihoda ili status socijalno ugroženog stanovnika, naknadu iz člana 31. ovog Zakona uplaćuje upravitelju kantonalno ministarstvo nadležno za socijalnu politiku.

(2) Socijano ugroženim stanovnikom u smislu stava (1) ovog člana smatra se osoba kojoj je prema propisima Unsko-sanskog kantona, Federacije Bosne i Hercegovine i gradova, odnosno općina, priznato pravo na stalnu novčanu pomoć, a što se dokazuje rješenjem nadležnog centra za socijalni rad.

(3) Kantonalno ministarstvo nadležno za socijalnu politiku dužno je u budžetu planirati sredstva koja se koriste za isplatu naknade iz stava (1) ovog člana.

Član 51.

(Obaveze grada, odnosno općine)

- (1) Grad, odnosno općina na području Unsko-sanskog kantona je dužna dostaviti Ministarstvu kopiju upotrebne dozvole za novoizgrađene zgrade u roku od 30 dana od dana izdavanja upotrebne dozvole.

(2) Gradsko, odnosno općinsko vijeće dužno je u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti Odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa članom 31. ovog Zakona.

(3) Grad, odnosno općina na čijoj se teritoriji nalazi zgrada je dužna donijeti rješenje iz člana 19. ovog Zakona i jedan primjerak rješenja dostaviti Ministarstvu radi vođenja evidencije.

Član 52.

(Obaveza vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Etažni vlasnici novoizgrađene zgrade dužni su izabrati upravitelja i predstavnika etažnog vlasnika u roku od tri mjeseca nakon uvođenja u posjed etažnih vlasnika čija ukupna korisna površina posebnih dijelova je veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade.

(2) Do ispunjenja uvjeta iz stava (1) ovog člana, upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade obavlja investitor samostalno ili putem pravne osobe registrovane za pojedine poslove, a troškove snose etažni vlasnici i investitor srazmjerno korisnoj površini vlasništva na posebnom dijelu.

(3) Investitor je dužan upravitelju predati kopiju projektne dokumentacije u pisanoj i elektronskoj formi u roku od mjesec dana nakon preuzimanje zgrade i potpisivanja ugovora o upravljanju i održavanju.

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

(5) Investitor je obavezan o ispunjenju uvjeta iz stava (1) ovog člana, pisano obavijestiti etažne vlasnike, u roku od sedam dana po ispunjenju uvjeta.

(6) Ukoliko etažni vlasnici u roku iz stava (1) ovog člana ne izvrše izbor upravitelja, investitor novoizgrađene zgrade je obavezan odmah obavijestiti grad, odnosno općinu, na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, da odredi upravitelja za prinudno upravljanje.

Član 53.

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

Investitor ili korisnik nadzidanog posebnog dijela zgrade, od ulaska u posjed posebnog dijela zgrade, ima sva prava i obaveze

koja su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 54.

(Prava i obaveze osobe koja stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa i vanknjižnog vlasnika)

Osoba koja je stekla stanarsko pravo, a stan nije otkupila, osoba koja stan koristi privremeno po rješenju organa uprave, vanknjižni vlasnik i bespravni korisnik do iseljenja, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika te su obavezni plaćati i minimalnu naknadu shodno odredbi člana 31. ovog Zakona.

Član 55.

(Nepoznati vlasnik)

Za posebne dijelove zgrade za koje se utvrdi da je vlasnik nepoznat, sva vlasnička prava i obaveze, u smislu ovog Zakona preuzima u ime grada, odnosno općine organ nadležan za stambene poslove na čijoj se teritoriji zgrada nalazi.

Član 56.

(Izuzeće obaveze plaćanja minimalne naknade)

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

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM ZAKONA

Član 57.

(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

(1) Upravni nadzor nad primjenom ovog Zakona i podzakonskih akata donesenih na osnovu ovog Zakona vrši Ministarstvo.

(2) Inspekcijski nadzor nad primjenom ovog Zakona i podzakonskih akata donesenih na osnovu ovog Zakona vrše kantonalna i gradska, odnosno općinska inspekcija.

(3) Nadležnu inspekciju za vršenje inspekcijskog nadzora iz stava (2) ovoga člana, određuje Kantonalna uprava za inspekcijske poslove i grad, odnosno općina svojim propisom o organizaciji uprave i upravnih službi.

Član 58.
(Nadzor Ministarstva)

(1) Ministarstvo u vršenju nadzora nad primjenom ovog Zakona:

- a) daje stručna uputstva i objašnjenja za primjenu ovog Zakona,
- b) donosi rješenje o obavljanju poslova upravitelja,
- c) ukida rješenje o obavljanju poslova upravitelja,
- d) donosi Listu upravitelja ovlaštenih za obavljanje poslova upravitelja,
- e) traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora iz tačke b) i c) ovog stava,
- f) podnosi zahtjev za inspekcijski pregled nadležnoj inspekciji,
- g) rješava po žalbi protiv upravnog akta nadležne gradske, odnosno općinske službe donesenog na osnovu člana 51. stav (3) ovog Zakona,
- h) preduzima i druge mjere i vrši druge pravne radnje u cilju provođenja nadzora.

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

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

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

Član 59.
(Inspekcijski nadzor)

(1) U vršenju inspekcijskog nadzora kantonalni inspektor ovlašten je da kontrolira rad gradske, odnosno općinske inspekcije i upravitelja i to:

- a) da li je upravitelj pravna osoba koja posjeduje rješenje Ministarstva o ispunjavanju uvjeta za obavljanje poslova upravitelja,
- b) da li je upravitelj ispunjava uvjete propisane rješenjem Ministarstva i Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja,

- c) kvalifikacijsku strukturu zaposlenih kod upravitelja,
- d) da li je upravitelj dostavio primjerak ugovora o upravljanju Ministarstvu u zakonskom roku,
- e) kontrolira rad gradske, odnosno općinske inspekcije i pruža stručnu pomoć u primjeni odredbi ovog Zakona,
- f) rješenjem nalaže poduzimanje mjera gradskom, odnosno općinskom inspektoru u provođenju odredbi ovog Zakona,
- g) da li je gradonačelnik, odnosno općinski načelnik donio rješenje kojim je određen prinudni upravitelj sa Liste ovlaštenih upravitelja,

(2) U vršenju inspekcijskog nadzora gradski, odnosno općinski inspektor ovlašten je da kontrolira rad upravitelja i etažnih vlasnika i to:

- a) da li su etažni vlasnici zaključili ugovor o međuvlasničkim odnosima u skladu sa odredbama ovog Zakona,
- b) da li su etažni vlasnici postupili u skladu sa članova 9. do 12. ovog Zakona,
- c) da li su etažni vlasnici izvršili izbor upravitelja u skladu sa odredbama ovog Zakona,
- d) da li su etažni vlasnici zaključili ugovor o upravljanju sa upraviteljem u skladu sa odredbama ovog Zakona,
- e) da li su etažni vlasnici raskinuli ugovor o upravljanju sa upraviteljem u skladu sa odredbama ovog Zakona,
- f) da li je upravitelj nakon raskida ugovora prebacio neiskorištena sredstva zgrade na transakcijski račun novoizabranog upravitelja,
- g) da li je upravitelj primio zgradu na upravljanje putem zapisnika,
- h) da li su etažni vlasnici donijeli odluku u skladu sa članovima 25., 42., 43. i 44. ovog Zakona,
- i) da li je upravitelj postupio u skladu sa članovima 27. i 28. ovog Zakona,
- j) da li su etažni vlasnici obezbijedili finansijska sredstva za izvršenje hitne i nužne popravke.
- k) da li etažni vlasnici i upravitelj raspolažu sredstvima u skladu sa članom 33. Zakona,

- l) da li upravitelj i prinudni upravitelj obavlja poslove upravljanja i održavanja u skladu sa članovima 38., 39., 40. i 41. ovog Zakona,
- m) da li etažni vlasnici izvršavaju svoje obaveze utvrđene u članu 45. ovog Zakona,
- n) da li predstavnik etažnih vlasnika izvršava obaveze utvrđene u članu 46. ovog Zakona,
- o) da li investitor izvršava obaveze iz člana 52. ovog Zakona.

Član 60.

(Rješenje inspektora)

- (1) U provođenju nadzora inspektor ima pravo i dužnost rješenjem narediti otklanjanje nepravilnosti nad radom upravitelja te podnositi prekršajne prijave protiv upravitelja i etažnih vlasnika kod nadležnog suda.
- (2) Inspektor rješenjem naređuje izvršenje određenih mjera i određuje rok za njihovo izvršenje u skladu sa zakonom.
- (3) Zbog učestalih nepravilnosti u radu upravitelja, odnosno ako upravitelj ne obavlja povjerene mu poslove ili prestane ispunjavati uvjete za obavljanje poslova upravitelja, inspektor može predložiti Ministarstvu ukidanje izdanog rješenja.

Član 61.

(Izjavljivanje žalbe na rješenje inspektora)

- (1) Na rješenje i zaključak o dozvoli izvršenja kantonalnog inspektora može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka direktoru Kantonalne uprave za inspekcijske poslove.
- (2) Na rješenje i zaključak o dozvoli izvršenja gradskog, odnosno općinskog inspektora može se izjaviti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka nadležnom kantonalnom inspektor organiziranom unutar Kantonalne uprave za inspekcijske poslove.
- (3) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja ako se radi o poduzimanju hitnih mjera u općem interesu koji se ne mogu odlagati ili ako bi uslijed odlaganja izvršenja bila nanesena znatna materijalna šteta ili ako bi bili ugroženi životi i zdravlje ljudi.

Član 62.

(Postupak po žalbama i pred nadležnim sudom)

- (1) Rješenje po žalbama iz člana 61. stav (1) i (2) ovog Zakona mora se donijeti najkasnije u roku od 15 dana od dana prijema žalbe.
- (2) Rješenje doneseno po žalbi iz člana 61. stav (1) ovog Zakona je konačno i protiv njega se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Bihaću.
- (3) Postupci pokrenuti kod nadležnog suda po sporovima o primjeni ovog Zakona smatraju se hitnim.

POGLAVLJE IX. KAZNENE ODREDBE

Član 63.

(Prekršaj etažnog vlasnika)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 300,00 KM do 2.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:
 - a) prisvoji, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove zgrade (član 9. stav (6) ovog Zakona),
 - b) ne odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju upravitelju ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima i uređajima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja (član 10. stav (3) ovog Zakona),
 - c) ako vrši promjene na svom posebnom dijelu suprotno članu 11. stav (1) ovog Zakona,
 - d) ako predstavniku etažnih vlasnika ne dostavi pisani dokaz da je otuđio svoj posebni dio ili mu promijenio namjenu (član 12. stav (4)),
 - e) ako notaru ili advokatu pri zaključenju kupoprodajnog ugovora ne dostavi potvrdu upravitelja da je izmirio obaveze po osnovu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 12. stav (5)),
 - f) ako nakon isteka dvije godine prinudne uprave odbije da učestvuje u postupku izbora upravitelja i izvrši izbor upravitelja u skladu sa članom

14. Zakona, odnosno članom 19. stav (6) ovog Zakona,
- g) ako bez odgađanja ne prijavi upravitelju uzrok neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i na posebnim dijelovima zgrade, ako od istog prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade (član 26. stav (4) ovog Zakona),
 - h) ako bez odlaganja ne omogući izvođenje radova hitne intervencije u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio ili kada se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade (član 26. stav (5) ovog Zakona),
 - i) izvrši izbor više od jednog upravitelja za zgradu ili više od jednog predstavnika etažnih vlasnika zgrade (član 43. stav (2) ovog Zakona),
 - j) ako vrši prikupljanje potpisa na zapisnik bez utvrđivanja vjerodostojnosti podataka koji se unose u zapisnik o donošenju odluke prikupljanjem potpisa (član 44. stav (3) ovog Zakona),
 - k) ne izvršava obaveze propisane članom 45. ovog Zakona,
 - l) koji potpiše radni nalog upravitelja bez prethodne pisane saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika (član 46. stav (2) tačka i) ovog Zakona),
 - m) na zahtjev Ministarstva ne dostavi traženu dokumentaciju i podatke značajne za vršenje upravnog nadzora (član 58. stav (1) tačka e) ovog Zakona).

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 2.000,00 KM kaznit će se osoba iz člana 53. i 54. ovog Zakona, ako je počinila prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 64.

(Prekršaj upravitelja)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravitelj ako:

- a) jedan primjerak ugovora ne dostavi Ministarstvu, u roku propisanom u članu 20. stav (3) ovog Zakona,
- b) u predviđenom roku ne prebaci neiskorištena sredstva zgrade na

- transakcijski račun novoizabranog upravitelja (član 22. stav (4) ovog Zakona),
- c) ne izvrši hitnu popravku na način propisan u članu 26. ovog Zakona,
- d) utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, ali ne sačini zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije te isti ne dostavi etažnim vlasnicima (član 28. stav (2) i (3) ovog Zakona),
- e) prestankom ovlaštenja za upravljanje, bez odgađanja ne položi račun o zajedničkoj rezervi i ostatak preda novom upravitelju (član 32. stav (8) ovog Zakona),
- f) izvrši naplatu naknade suprotno odredbi članu 34. ovog Zakona,
- g) izvrši isplatu naknade izabranom predstavniku etažnih vlasnika suprotno odredbi člana 35. stav (3) ovog Zakona,
- h) ne izvršava obaveze propisane članom 38. ovog Zakona,
- i) za određene radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača i ispostavi račun etažnim vlasnicima na iznos koji nije isti iznosu računa podizvođača prema upravitelju (član 39. ovog Zakona),
- j) kada ne postupi u skladu sa članom 40. Zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se i odgovorna osoba upravitelja za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se pravna osoba i fizička osoba-obrtnik koji obavlja poslove upravitelja bez rješenja Ministarstva iz člana 17. ovog Zakona.

(4) Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se bivši upravitelj ako prestankom ovlaštenja za upravljanje, bez odgađanja ne položi račun o zajedničkoj rezervi i ostatak ne preda novom upravitelju (član 32. stav (8) ovog Zakona) i za prekršaj ako ne izvršava obavezu propisanu članom 38. stav (1) tačka ff).

(5) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se odgovorna osoba bivšeg upravitelja za prekršaj iz stava (4) ovog člana.

Član 65.**(Prekršaj predstavnika etažnih vlasnika)**

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

- a) izvrši potpisivanje ugovora sa upraviteljem bez prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora (član 20. stav (2) ovog Zakona),
- b) ako vrši prikupljanje potpisa na zapisnik bez utvrđivanja vjerodostojnosti podataka koji se unose u zapisnik o donošenju odluke prikupljanjem potpisa (član 44. stav (4) ovog Zakona),
- c) ne izvršava obaveze propisane u članu 46. stav (2) ovog Zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM do 2.000,00 KM kaznit će se za prekršaj bivši predstavnik etažnih vlasnika, ako ne izvršava obaveze propisane u članu 46. stav (3), (4) i (5) ovog Zakona.

Član 66.**(Prekršaj investitora novoizgrađene zgrade)**

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 3.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj investitor novoizgrađene zgrade ako ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa članu 52. ovog Zakona.

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

(3) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj investitor novoizgrađene zgrade ako upravitelju ne preda kopiju projektne dokumentacije u skladu sa članu 52. stav (3) ovog Zakona.

POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Član 67.****(Donošenje podzakonskih propisa)**

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

- a) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja iz člana 16. ovog Zakona,

- b) Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“ iz člana 38. stav (5) ovog Zakona.

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

Član 68.**(Započeti postupci)**

Ako je do dana stupanja na snagu ovog Zakona, upravni postupak pokrenut kod nadležnog organa, a nije doneseno prvostepeno rješenje ili je rješenje poništeno i vraćeno prvostepenom organu na ponovni postupak, postupak će se nastaviti po odredbama ovog Zakona.

Član 69.**(Pravno dejstvo ranije sklopljenih ugovora i izabrani predstavnici)**

(1) Međuvlasnički ugovori i ugovori sklopljeni između etažnih vlasnika i upravitelja do dana stupanja na snagu ovoga Zakona važe do sklapanja novih odgovarajućih ugovora.

(2) Predstavnici etažnih vlasnika izabrani do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju s radom kao predstavnici etažnih vlasnika izabrani na osnovu ovoga Zakona.

(3) Upravitelji koji su upravljali zgradama do dana stupanja na snagu ovoga Zakona nastavljaju obavljati djelatnost kao upravitelji i na osnovu ovoga Zakona.

(4) Upravitelji iz stava (3) ovoga člana dužni su svoj rad uskladiti s ovim Zakonom u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Član 70.**(Prestanak primjene ranijih propisa)**

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje da važi Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 32/12).

Član 71.**(Ravnopravnost spolova)**

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

Član 72.
(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona“.

Broj: 01/1-2-45-371/24
9. septembra 2024. godine
Bihać

Predsjedavajući Skupštine
Unsko-sanskog kantona
Zikrija Duraković

1244.

Na osnovu člana 9. Zakona o koncesijama („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 10/03, 7/09, 19/13 i 9/17) i člana 95. Poslovnika Skupštine Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 9/17 i 11/21) na 21. redovnoj sjednici, održanoj dana 9. 9. 2024. godine, Skupština Unsko-sanskog kantona d o n o s i

ODLUKU
o razrješenju članova
Komisije za koncesije Unsko-sanskog
kantona

Član 1.

Rifet Emrić razrješava se dužnosti člana
i vršioca dužnosti predsjedavajućeg Komisije
za koncesije Unsko-sanskog kantona.

Enes Demirović razrješava se dužnosti člana Komisije za koncesije Unsko-sanskog kantona.

Član 2.

Lica iz člana 1. ove Odluke obavezna su Uredu za borbu protiv korupcije Unsko-sanskog kantona podnijeti prijavu imovine u skladu sa odredbama Zakona o prijavljivanju i postupku provjere podataka o imovini nosioca javnih funkcija u Unsko-sanskom kantonu („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 17/22, 10/23 i 20/24).

Član 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objaviće se u „Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona“.

Broj: 01/1-2-45-365/24
9. septembra 2024. godine
Bihać

Predsjedavajući Skupštine
Unsko-sanskog kantona
Zikrija Duraković

1245.

Na osnovu člana 12. Zakona o ministarskim, vladinim i drugim imenovanjima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene

novine Federacije BiH“, broj: 12/03, 34/03 i 65/13), člana 9. Zakona o koncesijama („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 10/03, 7/09, 19/13 i 9/17) i člana 95. Poslovnika Skupštine Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 9/17 i 11/21), na prijedlog Vlade Unsko-sanskog kantona, na 21. redovnoj sjednici, održanoj dana 9. 9. 2024. godine, Skupština Unsko-sanskog kantona d o n o s i

ODLUKU
o imenovanju predsjedavajućeg i članova
Komisije za koncesije Unsko-sanskog
kantona

Član 1.

Imenuju se predsjedavajući i članovi Komisije za koncesije Unsko-sanskog kantona na mandat od pet godina i to:

1. Rifet Emrić, predsjedavajući,
2. Asmir Crnkić, član,
3. Alen Alagić, član.

Član 2.

Imenovana lica iz člana 1. ove Odluke obavezna su Uredu za borbu protiv korupcije Unsko-sanskog kantona podnijeti prijavu imovine u skladu sa odredbama Zakona o prijavljivanju i postupku provjere podataka o imovini nosioca javnih funkcija u Unsko-sanskom kantonu („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 17/22, 10/23 i 20/24).

Član 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objaviće se u „Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona“.

Broj: 01/1-2-45-366/24
9. septembra 2024. godine
Bihać

Predsjedavajući Skupštine
Unsko-sanskog kantona
Zikrija Duraković

1246.

Shodno odredbama člana 34. i 35. Zakona o unutrašnjim poslovima Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“, broj: 13/16, 16/17 i 8/24) i člana 95. Poslovnika Skupštine Unsko-sanskog kantona („Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona“ broj: 9/17 i 11/21), postupajući po zahtjevu Kahrić Hasana, na prijedlog Komisije za izbor, imenovanja i finansijsko-administrativna pitanja, na 21. redovnoj

Imenovana lica iz ove Odluke obavezna su Uredu za borbu protiv korupcije Unsko-sanskog kantona podnijeti prijavu imovine u