

Na osnovu poglavlja IV, odjeljak A, člana 23. stav (1) tačka b), a u vezi sa članom 16. stav (1) tačka d) Ustava Bosansko-podrinjskog kantona Goražde ("Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde", broj: 8/98, 10/00 i 5/03), Skupština Bosansko-podrinjskog kantona Goražde, na _____sjednici održanoj dana _____2020. godine **donosi**:

N A C R T

Z A K O N **O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I** **UREĐAJA ZGRADE**

I - OPĆE ODREDBE

Član 1. **(Predmet)**

(1) Ovim Zakonom uređuje se korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada (u daljem tekstu: zgrada), međusobni odnosi etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obaveze Grada odnosno općine.

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

Član 2. **(Suvlasništvo)**

Etažni vlasnici imaju suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i suvlasništvo na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 3. **(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)**

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju slijedeće 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 sa njim prenijeti ili opteretiti,
- b) etažni vlasnik je fizičko ili pravno lice koje je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade steklo 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 02/08), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i sl.),
- c) punomoćnik etažnog vlasnika je fizičko lice koje je etažni vlasnik na osnovu ovjerene punomoći ovlastio da ga zastupa u komunikaciji sa predstavnikom etažnih vlasnika, za preuzimanje sudskih podnesaka, kao i predstavljanje na skupu etažnih vlasnika,
- d) prinudni punomoćnik je lice imenovano od strane nadležne službe Grada odnosno općine, za privremeno zastupanje nedostupnog etažnog vlasnika, u slučaju kada su duže od tri mjeseca

on, članovi njegove uže porodice ili njegov punomoćnik, izgubili komunikaciju sa predstavnikom etažnih vlasnika i čija je privremena adresa nepoznata,

e) zgrada je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu,

f) posebnim dijelom zgrade se smatraju: stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva,

g) 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 „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 11/98 i 19/99),

h) upravitelj je privredno društvo osposobljeno i registrovano za upravljanje i/ili održavanje objekata i koje ispunjava uslove utvrđene Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova upravitelja, kojeg donosi Grad odnosno općina.

II – ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 4. (Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

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

Član 5. (Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

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

Član 6. (Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

- a) stubišni prostor,
- b) zajednički hodnik i galerija,
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave,
- d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,
- e) potkrovlje - tavan,
- f) zajedničko spremište,
- g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,
- h) mašinska prostorija lifta,
- i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
- j) prostorija za spremačicu,

- k) prostorija za smještaj kotlovnice i/ili toplotne podstanice,
- l) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- m) vjetrobranski prostor.

Član 7. (Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

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

Član 8. (Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

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

Član 9. (Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova,
- c) krovna i fasadna limarija,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) požarni koridor, ljestve i požarno stepenište,
- j) septička jama,
- k) šaht vodovodne i kanalizacione instalacije,
- l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran,
- m) ograda zajedničke terase, lođe i balkona,
- n) poštanski sandučić,
- o) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- p) stepenišna ograda.

III - KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Član 10. (Korištenje, održavanje i upravljanje)

(1) Etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) U ostvarivanju prava i obaveza iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici su dužni predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju dostaviti dokaze o vlasništvu odnosno o pravu

korištenja posebnih dijelova zgrade, zatim podatke o broju stanara u stanu kao i sve promjene u vezi stanara, u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

Član 11. (Pravo korištenja)

Pod pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika smatra se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

Član 12. (Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

(1) Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.

(2) U zgradama u kojima postoji dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stava (1) ovog člana zaključuje se između etažnih vlasnika čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu.

(3) Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.

(4) Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz stave (1) ovog člana zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (1) ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku urediti te odnose.

Član 13. (Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stava (1) člana 12. ovog Zakona naročito sadrži:

- a) ugovorne strane,
- b) ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima (broj ulaza, sprata, broj stana),
- c) način upravljanja i odlučivanja,
- d) popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste dijelovima etažnih vlasnika,
- e) ovlaštene osobe za zastupanje etažnih vlasnika,
- f) obim poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova, te visinu naknade za obavljene poslove,
- g) uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstava namijenjenih za održavanje zgrade, kao i obavezu upravitelja da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika predoči aktuelnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika,
- h) obavezu etažnih vlasnika u pogledu dostavljanja dokaza o pravu vlasništva odnosno korištenja posebnih dijelova zgrade,
- i) druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 14. (Forma međuvlasničkog ugovora)

(1) Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku koji se ovjerava kod gradskog odnosno općinskog organa uprave ili notara.

(2) Ovjeru međuvlasničkog ugovora vrši predstavnik etažnih vlasnika.

Član 15.
(Odlučivanje etažnih vlasnika)

- O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:
- a) na skupu etažnih vlasnika,
 - b) preko odbora etažnih vlasnika,
 - c) preko predstavnika etažnih vlasnika.

Član 16.
(Skup etažnih vlasnika)

- (1) Skup etažnih vlasnika čine etažni vlasnici zgrade.
- (2) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika, upravitelj ili Gradska odnosno općinska služba nadležna za stambene poslove (u daljem tekstu: Grad odnosno općina).

Član 17.
(Predstavnik etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika je lice koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine i može biti ponovo biran.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na naknadu za svoj rad u iznosu koji odrede etažni vlasnici na skupu, a maksimalno do 10% cijene utvrđene u članu 39. ovog Zakona.
- (3) Izuzetno, u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika, Grad odnosno općina rješenjem imenuje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa liste kandidata odabranih po javnom pozivu za obavljanje ovih poslova. Navedeno rješenje se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za predstavnike etažnih vlasnika.

Član 18.
(Odlučivanje na skupu etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju o:
 - a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
 - b) redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - c) programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
 - d) planu prihoda i rashoda zgrade,
 - e) završnom obračunu,
 - f) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
 - g) izboru odbora etažnih vlasnika i njihovom smjenjivanju,
 - h) izboru predstavnika etažnih vlasnika i njegovom smjenjivanju,
 - i) izboru upravitelja,
 - j) investicionim radovima i ustanovljenju prava građenja,
 - k) o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (kredit, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - l) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
 - m) umanjenju ili uvećanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,

n) drugim pitanjima koje predloži skup etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.

(2) Sjednica skupa etažnih vlasnika zgrade može se održati samo ako je prisutno više od 50% etažnih vlasnika. Odluke se donose većinom glasova prisutnih. Svaka etažna jedinica ima samo 1 glas.

(3) O pitanjima iz stava (1) etažni vlasnici odlučuju većinom glasova svih etažnih vlasnika, izuzev u tačkama j) i k), kada je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika.

Član 19. (Odbor etažnih vlasnika)

(1) Zgrada sa više od 20 etažnih vlasnika može imati odbor etažnih vlasnika.

(2) Odbor broji 3 člana i bira se na period od 4 godine i može biti ponovo izabran.

(3) Odbor obavlja poslove predstavnika etažnih vlasnika.

Član 20. (Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

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

a) da napravi listu etažnih vlasnika, njihovih sustanara i podstanara sa navedenim spratom i brojem stana i istu redovno ažurira,

b) da kontroliše stanje na računu zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,

c) da prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravitelja i komunalna preduzeća,

d) dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa podzakonskim propisima,

e) da potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršenje,

f) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,

g) saziva skup etažnih vlasnika,

h) zaključuje ugovor ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke na skupu etažnih vlasnika,

i) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,

j) dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,

k) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike putem oglasne ploče u zgradi,

l) Gradskoj odnosno općinskoj službi za nedostupnog etažnog vlasnika podnosi zahtjev za imenovanje privremenog punomoćnika za zastupanje etažnog vlasnika stana, u slučaju kada tri mjeseca izgubi komunikaciju sa etažnim vlasnikom, članovima njegove uže porodice ili ovlaštenim punomoćnikom,

m) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.

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

Član 21. (Šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

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

(2) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

Član 22. **(Dužnost održavanja)**

(1) Etažni vlasnik dužan je brinuti se o stanu, odnosno drugim posebnim dijelovima zgrade, te instalacijama, a naročito električnim, plinovodnim, vodovodnim, toplovodnim i sanitarnim uređajima, i tako ih održavati da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.

(2) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem dužnosti iz stava (1) ovoga člana, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila dužnost, a ako je to bila dužnost više etažnih vlasnika, za štetu odgovaraju solidarno.

(3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi s time pretrpi dužni su mu srazmjerno svojim udjelima u zgradi nadoknaditi etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili drugog posebnog dijela zgrade.

(4) Ukoliko se etažni vlasnik protivi ulasku u stan, odnosno u druge posebne dijelove zgrade shodno stavu (3) ovog člana, po zahtjevu upravitelja rješenje o odobrenju ulaska upravitelja u stan, odnosno drugi posebni dio zgrade po skraćenom upravnom postupku donosi Grad odnosno općina. U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade uprkos postojanju rješenja nadležnog organa, rješenje se izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravitelja zgrade po hitnom postupku.

(5) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stave (4) ovog člana.

Član 23. **(Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)**

(1) Za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak svih etažnih vlasnika nekretnine, osim za one poslove koji se smatraju poslovima redovnog održavanja.

(2) Izuzetno, od odredbe stava (1) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih po osnovu člana 40. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

Član 24. **(Popravke na posebnom dijelu zgrade)**

(1) Etažni vlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.

(2) Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

(3) Ukoliko etažni vlasnik ne izvrši popravku u svom posebnom dijelu kojim će se otkloniti šteta na posebnom dijelu drugog vlasnika ili na zajedničkim dijelovima zgrade, na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika Gradska odnosno općinska služba će donijeti rješenje kojim se upravitelju nalaže izvršenje popravke na teret etažnog vlasnika.

(4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stave (3) ovog člana.

Član 25. (Promjene na posebnom dijelu 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 drugom posebnom dijelu zgrade, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava slijedećih pravila:

a) promjena ne smije prouzrokovati oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, naročito ne smije prouzrokovati povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,

b) ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i 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 zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga etažnog vlasnika bez njegova odobrenja, ali taj etažni vlasnik će morati trpjeti promjene kojima se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu zgrade.

d) etažni vlasnik posebnoga 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) ovoga člana potrebna dozvola nadležnog organa, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti ne mogu uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzrokovali svojim uskraćivanjem.

(3) Etažni vlasnik, tokom prepravke odnosno rekonstrukcije u svom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, ne smije mijenjati vanjski izgled stambene zgrade te mijenjati uvjete pod kojim je zgrada izgrađena.

Član 26. (Obaveza osiguranja)

(1) Etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača.

(2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše obavezu iz stava (1) ovog člana, upravitelj je obavezan izvršiti osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje.

Član 27. (Upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

(1) Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari.

(2) Etažni vlasnici su dužni učestvovati u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te odrediti osobu koja će obavljati poslove upravitelja.

Član 28.
(Obaveza izbora upravitelja)

- (1) Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.
- (2) Etažni vlasnici su dužni izvršiti izbor upravitelja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (3) U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.
- (4) Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Član 29.
(Potpisivanje ugovora sa upraviteljem)

- (1) Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.
- (2) Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (3) Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.
- (4) Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti gradskoj odnosno općinskoj službi.
- (5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičkog ili pravnog lica koji je ranije održavao zgradu.

Član 30.
(Upravitelj)

- (1) Upravitelj može biti fizičko lice -obrtnik ili pravno lice, osposobljeno i registrovano za upravljanje i/ili održavanje objekata.
- (2) Upravitelj vrši održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa ovim Zakonom, podzakonskim propisima, tehničkim propisima, standardima i normativima.
- (3) Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom garantuju i odgovaraju za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (sredstva posebne namjene).
- (4) Sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na posebnom računu upravitelja ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja kao izvršenika.

Član 31.
(Prinudni upravitelj)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz člana 28. ovog Zakona, Grad odnosno općina po službenoj dužnosti ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika rješenjem određuje prinudnog upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.
- (2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovim Zakonom.
- (3) Prinudni upravitelj ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.
- (4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stave (1) ovog člana.

Član 32.
(Uslovi za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Grad odnosno općina donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja.

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

- a) uslovi koje mora ispunjavati fizičko ili pravno lice za obavljanje poslova upravitelja,
- b) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- c) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja.

(3) Uputstvom iz stava (1) ovog člana se propisuju:

- a) način promjene upravitelja,
- b) postupak primopredaje zgrade,
- c) zapisnik o stanju zgrade,
- d) sadržaj prijave i potrebne dokaze o vlasništvu odnosno pravu korištenja posebnih dijelova zgrade, koje svaki vlasnik odnosno korisnik prostora mora podnijeti upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika,
- e) zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade,
- f) sadržaj punomoći kojom etažni vlasnik opunomoćuje ovlaštenog punomoćnika za komunikaciju sa predstavnikom etažnih vlasnika i s upraviteljom,
- g) obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

(4) Rješenja za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz stava (1) ovog člana, donosi Grad odnosno općina.

(5) Jedinica lokalne samouprave može za zgrade propisati posebne uslove i za:

- a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
- b) kućni red i sl.

Član 33.
(Registar)

(1) Grad odnosno općina je obavezna da vodi Registar zgrada i upravitelja u vidu knjige i u elektronskoj formi.

(2) Registar iz stava (1) ovog člana treba naročito da sadrži podatke o: ukupnom broju zgrada, odnosno stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, broju upravitelja, podatke o broju zaključenih ugovora o upravljanju i održavanju i dokaze o etažnom vlasništvu na posebnim dijelovima u zgradi (stanovi, poslovni prostori, garaže) te sve podatke o vlasnicima tih prostora i eventualno o njihovim ovlaštenim punomoćnicima.

Član 34.
(Upravljanje novoizgrađenom zgradom)

(1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je u roku od tri mjeseca od dobijanja upotrebne dozvole organizovati održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na jedan od sljedećih načina:

- a) izborom upravitelja,
- b) samostalno, ukoliko ispunjava uslove propisane za obavljanje poslova upravitelja propisanih Pravilnikom iz člana 32. stav (1) ovog Zakona.

(2) Ukoliko u roku iz stava (1) ovog člana, vlasnik novoizgrađene zgrade ne organizuje upravljanje zgradom dužan je u narednih 30 dana obavijestiti Grad odnosno općinu o potrebi da donese rješenje o prinudnom upravitelju uz koje se prilaže evidencija svih etažnih vlasnika zgrade.

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

Član 35. (Obaveze upravitelja)

(1) Obaveze upravitelja su slijedeće:

- a) upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- b) zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa predstavnikom etažnih vlasnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- c) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- d) vođenje svih potrebnih evidencija i najmanje tromjesečno ažuriranje podataka o svim stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, te vođenje i ažuriranje liste stanara,
- e) dostavljanje nadležnoj službi evidencije iz tačke d),
- f) naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- g) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno-fnansijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za svaku zgradu -ulaz,
- h) osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- i) izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prezentaciju istih etažnim vlasnicima, te izrada i podnošenje izvještaja etažnim vlasnicima,
- j) realizacija usvojenih godišnjih planova,
- k) pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi,
- l) koordinacija sa predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi,
- m) koordiniranje sa komunalnim preduzećima za vodosnabdijevanje i čišćenje grada (odvoz smeća) te grijanje,
- n) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, koje upravitelj nije u mogućnosti samostalno obaviti,
- o) nadzor nad izvođenjem radova,
- p) izrada godišnjih planova i programa za velike popravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, kao i plana modernizacije zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika zgrade,
- r) izrada kalkulacija, raspisivanje javnog poziva za prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor nad izvođenjem radova uz prisustvo predstavnika etažnih vlasnika,
- s) vršenje redovne polugodišnje kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovnih popravaka. Po jedan primjerak izvještaja upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i Gradu odnosno općini u roku od pet dana od izvršene kontrole,
- t) ispostava računa za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
- u) prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
- v) bez odgađanja preuzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- z) bez odgađanja preuzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,
- aa) uz predhodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,

vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama.

ab) bez odgađanja postupa po nalogu nadležne inspekcije ili u vanrednim situacijama,

ac) da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku,

ad) podnosi nadležnom sudu zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje iz člana 46. ovog Zakona.

(2) Sve poslove iz stava (1) ovog člana upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika, a u skladu sa ovim Zakonom, te pravima i obavezama definisanim ugovorom sa etažnim vlasnicima, pažnjom dobrog domaćina.

IV - VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Član 36. (Tekuće održavanje)

Pod tekućim održavanjem i poboljšanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade podrazumijeva se:

(1) Radovi na vanjskim dijelovima zgrade:

a) manje popravke krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije, čišćenje i lomljenje oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade,

b) održavanje i čišćenje dimnjaka,

c) čišćenje i uklanjanje snijega i leda s krova i vijenaca.

(2) Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade:

a) manje opravke unutrašnje i spoljne stolarije,

b) opravka i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima,

c) održavanja i zamjena tabli sa pozivnim tasterima,

d) zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama,

e) održavanje i opravka svih vrsta stepenica van stana,

f) servisiranje, opravke i remont liftova sa pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,

g) krećenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zamjena keramičkih pločica i drugih obloga,

h) bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje,

i) održavanje i opravka svih vrsta podova,

j) odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično,

k) redovno održavanje i zamjena; prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i dr.,

l) opravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,

m) postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,

n) dezinsekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

Član 37. (Nužni popravci)

(1) Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:

a) sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,

b) sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,

c) sanacije ravnih i kosih krovova,

d) zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, centralnog grijanja i sl.), te sanacija poslije intervencije,

- e) popravka fasade zgrade, uz odobreni elaborat od strane nadležnog organa po pitanju boje, izgleda, vrste i kvalitete izmjenjene fasade,
- f) izolacije zidova, podova i temelja zgrade,
- g) svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.

(2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, zbog čega može nastati šteta ili opasnost po sigurnost ljudi i imovine, građevinski inspektor će rješenjem etažnim vlasnicima narediti poduzimanje nužnih popravaka.

(3) Troškove na poduzimanju radova na nužnim popravcima snose svi etažni vlasnici ili korisnici srazmjerno veličini prostora koji koriste u zgradi.

Član 38. (Hitni popravci)

(1) Hitnim popravcima smatra se preduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju:

- a) kvarova na sistemu centralnog grijanja i sanacija poslije intervencije,
- b) puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica i sanacija poslije intervencije,
- c) kvarova na električnoj instalaciji i sanacija poslije intervencije,
- d) znatnijih oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala,
- e) prodiranja oborinskih voda u zgrade, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- f) narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- g) kvarova na liftu,
- h) otpadanja dijelova fasade,
- i) saniranje posljedica požara,
- j) saniranje posljedica elementarne nepogode.

(2) Hitnu intervenciju iz stava (1) mora narediti građevinski inspektor kada prijete neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili opasnost po sigurnost imovine.

(3) Troškove hitne intervencije snose svi vlasnici ili korisnici u skladu sa članom 10. ovog Zakona srazmjerno veličini prostora koji koriste u zgradi.

(4) Žalba izjavljena protiv rješenja iz stave (2) ovog člana ne odlaže njegovo izvršenje.

V - NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Član 39. (Naknada za održavanje i upravljanje)

(1) Svi etažni vlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

(2) Naknada za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade su sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju na poseban transakcijski račun upravitelja, otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom.

(3) Upravitelju pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu od najviše do 15% od cijene utvrđene u članu 40. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

(4) Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za tri mjeseca, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, u ime i za

račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

Član 40. (Iznos naknade)

(1) Naknadu iz člana 39. ovog Zakona etažni vlasnici uplaćuju u iznosu koji ne može biti manji od:

- a) za stambeni prostor 0,22 KM/ m² mjesečno,
- b) za poslovni prostor 0,33 KM / m² mjesečno,
- c) za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/m² mjesečno.

(2) Izuzetno, iznos naknade može biti uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja ili većinom glasova svih etažnih vlasnika.

(3) Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, a stan ili drugi posebni dio zgrade nije otkupilo, lice koje stan ili drugi posebni dio zgrade koristi po osnovu akta nadležnog organa, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.

(4) Naknadu iz stava (1) za stanove, koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste ili se izdaju, snosi vlasnik stana, a za stanove izdate pod zakup troškove snosi zakupac odnosno podstanar.

Član 41. (Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz člana 40. ovog Zakona upotrebljavaju se za pokriće slijedećih troškova:

- a) otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- b) tekućeg održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- d) hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- e) zamjene i poboljšavanja postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- f) osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,
- g) protivpožarne zaštite,
- h) naknade upravitelju,
- i) naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- j) druge troškove koje određuju etažni vlasnici.

Član 42. (Dodatne uplate etažnih vlasnika)

Ako se troškovi navedeni u članu 41. ovog Zakona ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članu 40. ovog Zakona, sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

Član 43. (Obaveze Grada i općina)

(1) Grad Goražde i općine na području Bosansko-podrinjskog kantona Goražde su dužni u svojim budžetima svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu sa mogućnostima.

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

(3) Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje nadležna gradska odnosno općinska služba za stambene poslove, a na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja građevinske inspekcije.

Član 44. (Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

(1) Nadzor nad provođenjem ovog Zakona vrši Ministarstvo za urbanizam, prostorno uređenje i zaštitu okoline Bosansko-podrinjskog kantona Goražde.

(2) Nadzor nad izvršavanjem obaveza iz ovog Zakona vrši Grad odnosno općina.

Član 45. (Inspekcijski nadzor)

(1) Inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranju pravnih lica ili obrtnika, te poduzimanje mjera određenih ovih zakonom provodi gradska odnosno općinska građevinska i komunalna inspekcija, svaka iz okvira svoje nadležnosti.

(2) U provođenju inspekcijskog nadzora iz stave (1) ovog člana, nadležna inspekcija poduzimanje mjera određenih ovim Zakonom naređuje donošenjem rješenja u pisanoj formi.

(3) Žalba protiv rješenja nadležnih inspektora Grada odnosno općine, izjavljuje se Ministarstvu za urbanizam, prostorno uređenje i zaštitu okoline Bosansko-podrinjskog kantona Goražde.

VI - KAZNE NE ODREDBE

Član 46. (Prekršaj etažnog vlasnika)

Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM kazniće se za prekršaj etažni vlasnik ako:

a) ne odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 22. stav 3.),

b) o svom trošku ne izvrše popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 24. stav 2.),

c) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača (član 26. stav 1.),

d) ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 39. stav 1.),

e) ako ovlaštenim radnicima ne dozvoli ulazak u zajedničku prostoriju iz člana 6. tačka k) ovog Zakona, u kojoj je smještena toplotna podstanica,

f) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne podnese prijavu i dokaze o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade (član 10.) u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona odnosno od dana useljenja, ako je do useljenja došlo nakon stupanja na snagu ovog Zakona,

g) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne dostavi tačan broj stanara u svom stanu ili ako u roku od 30 dana po nastanku ne prijavi promjene broja stanara ili promjenu vlasnika prostora ili drugih promjena koje utiču na međusobne odnose etažnih vlasnika, a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknade za korištenje komunalnih usluga (član 10. stav (2)),

- h) tokom prepravki odnosno rekonstrukcije u svom stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade izmijeni vanjski izgled stambene zgrade te izmijeni uvjete pod kojim je zgrada izgrađena (član 25. stav (3)),
- i) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 45. stav (2) ovog Zakona.

Član 47. (Prekršaj upravitelja)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kazniće se za prekršaj upravitelj -pravno lice ako:

- a) ne postupi po zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika da predoči aktuelnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika (član 13. tačka g)),
- b) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 26. stav (2)),
- c) po zaključenju ugovora isti ne dostavi gradskoj odnosno općinskoj službi (član 29. stav (4)),
- d) ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 35. stav (1) tačka a)),
- e) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (član 35. stav (1) tačka s)),
- f) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (član 35. stav (1) tačka t)),
- g) ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (član 35. stav (1) tačka z)),
- h) ne podnese tužbu za naplatu naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protiv etažnog vlasnika koji naknadu ne plati za tri mjeseca (član 39. stav (4)),
- i) ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova shodno članu 41. ovog Zakona,
- j) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 45. stav (2) ovog Zakona.

(2) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.

(3) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se upravitelj-fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM.

Član 48. (Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM kazniće se za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade -pravno lice ako:

- a) ne postupi u skladu sa obavezama iz člana 34. stav (1) i (2) ovog Zakona,
- b) ne postupi po rješenju nadležne inspekcije iz člana 45. stav (2) ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stava (1) ovog člana kazniće se vlasnik novoizgrađene zgrade fizičko lice, novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.500,00 KM.

Član 49. (Prekršaji Grada odnosno općine)

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kazniće se za prekršaj Grad odnosno općina ako:

- a) nije odredila prinudnog predstavnika etažnih vlasnika (član 17. stav (3)),
- b) nije odredila prinudnog upravitelja (član 31. stav (1)).

VII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 50. (Donošenje podzakonskih propisa)

Gradsko odnosno općinsko vijeće dužno je u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti, odnosno uskladiti propise iz oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa odredbama ovog Zakona.

Član 51. (Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje da važi Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i o upravljanju zgradama („Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde“, broj: 15/01) i Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja („Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde“, broj: 6/08 i 8/11).

Član 52. (Rad upravitelja u prelaznom periodu)

Do donošenja novog Pravilnika o uslovima za obavljanje poslova upravitelja, poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade vršit će certificirani upravitelji koji su certifikate stekli u skladu sa Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova upravitelja („Službene novine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde“, broj: 6/08 i 8/11).

Član 53. (Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom Zakonu podrazumijeva uključivanje oba spola.

Član 54. (Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Bosansko-podrinjskog kantona Goražde".

**SKUPŠTINA
BOSANSKO-PODRINJSKOG KANTONA
GORAŽDE**

PREDSJEDAVALA SKUPŠTINE
Edita Velić

Broj: 01-02- /20
2020. godine
G o r a ž d e

**OBRAZLOŽENJE
ZAKONA O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I
ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE**

I – Ustavni osnov

Ustavni osnov za donošenje Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sadržan je u poglavlju III, član 16. tačka d) Ustava Bosansko-podrinjskog kantona Goražde ("Sl. novine BPK-a Goražde", br. 8/98 i 5/03), kojim je definisano da je u okviru svojih isključivih nadležnosti Kanton nadležan za utvrđivanje stambene politike, uključujući i donošenje propisa koji se tiču uređivanja i izgradnje stambenih objekata. Odredbama člana 23. tačka b) regulisano je da Skupština kantona donosi zakone i druge propise u okviru izvršavanja nadležnosti Kantona. Donošenje ovog Zakona je predviđeno u Programu rada Skupštine Bosansko-podrinjskog kantona Goražde za 2020. godinu.

II – Razlozi za donošenje Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

Osnovni razlog za donošenje Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade je njegovo usklađivanje sa odredbama federalnog Zakona o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije BiH", br. 66/13), čija je primjena počela u martu 2014. godine. Usklađivanje postojećih zakona iz ove oblasti sa Zakonom o stvarnim pravima je obaveza svih kantona u Federaciji BiH. Drugi, ne manje važan razlog za donošenje ovog zakona je što je dosadašnji kantonalni Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i o upravljanju zgradama donešen 2001. godine i tokom njegove primjene pokazali su se mnogobrojni nedostaci, pa se ukazala potreba da se izvrši njegovo inoviranje te da se poboljšaju odredbe koje govore o pravima i obavezama upravitelja i etažnih vlasnika. Novim zakonskim odredbama definisano je i to da su jedinice lokalne samouprave u svojim budžetima dužne planirati određeni dio sredstava za stambeni fond.

III – Objašnjenje pravnih rješenja sadržanih u Zakonu

Poglavlje I – Opće odredbe (članovi od 1. do 3.) sadrži predmet zakona, suvlasništvo i definiciju pojmova korištenih u zakonu.

Poglavlje II – Zajednički dijelovi zgrade (članovi od 4. do 9.) definiše koji su to zajednički dijelovi zgrade, konstruktivni elementi zgrade, zajednički prostori zgrade, instalacije zgrade, uređaji u zgradi te ostali zajednički dijelovi zgrade.

Poglavlje III – Korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (članovi od 10. do 35.) reguliše korištenje, održavanje i upravljanje, pravo korištenja, međusobne odnose etažnih vlasnika, međuvlasnički ugovor, formu međuvlasničkog ugovora, odlučivanje etažnih vlasnika, skup etažnih vlasnika, predstavnika etažnih vlasnika, odlučivanje na skupu etažnih vlasnika, odbor etažnih vlasnika, obaveze predstavnika etažnih vlasnika, šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, dužnost održavanja, poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, popravke na posebnom dijelu zgrade, promjene na posebnom dijelu zgrade, obaveze osiguranja, upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obaveza izbora upravitelja, potpisivanje ugovora sa upraviteljem, upravitelj, prinudni upravitelj, uslove za obavljanje poslova upravitelja, registar, upravljanje novoizgrađenom zgradom te obaveze upravitelja.

Poglavlje IV – Vrste održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (članovi od 36. do 38.) definiše tekuće održavanje, nužne popravke i hitne popravke.

Poglavlje V – Naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (članovi od 39. do 45.) propisuje naknadu za održavanje i upravljanje, iznos naknade, način raspolaganja sredstvima, dodatne uplate etažnih vlasnika, obaveze Grada i općina, nadzor nad primjenom ovog zakona i inspeksijski nadzor.

Poglavlje VI - Kaznene odredbe (članovi od 46. do 49.) reguliše prekršaj etažnog vlasnika, prekršaj upravitelja, prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade te prekršaji Grada odnosno općine.

Poglavlje VII – Prelazne i završne odredbe (članovi od 50. do 54.) definiše donošenje podzakonskih propisa, prestanak primjene ranijih propisa, rad upravitelja u prelaznom periodu, ravnopravnost spolova te stupanje na snagu ovog zakona.

IV – Očekivani efekti koji se postižu donošenjem Zakona

Donošenjem ovog Zakona očekuje se poboljšanje stanja u oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te regulisanje bolje i odgovornije veze između velikog broja etažnih vlasnika u Bosansko-podrinjskom kantonu Goražde i upravitelja zgrada. Pored toga, u slučaju nužnih troškova i popravki, koji mogu uticati na sigurnost i živote građana, a etažni vlasnici na svom računu nemaju dovoljno sredstava za sanaciju istih, Grad odnosno općine su dužne u svojim budžetima svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu sa mogućnostima. Takođe je ovim zakonom po prvi put regulisano održavanje zajedničkih dijelova u novoizgrađenim zgradama.

V - Finansijska sredstva

Za provođenje ovog Zakona nisu potrebna finansijska sredstva.