

**ЗАКОН**  
**О КОРИШЋЕЊУ И ОДРЖАВАЊУ**  
**ЗАЈЕДНИЧКИХ ДИЈЕЛОВА**  
**И УРЕЂАЈА ЗГРАДЕ**  
**ТЕ УПРАВЉАЊУ ЗАЈЕДНИЧКИМ**  
**ДИЈЕЛОВИМА И УРЕЂАЈИМА ЗГРАДЕ**

ДИО ПРВИ – ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.  
**(Предмет)**

(1) Овим Законом о коришћењу и одржавању заједничких дијелова и уређаја зграде те управљању заједничким дијеловима и уређајима зграде (у даљем тексту: Закон) уређује се коришћење и одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима стамбених и стамбено-пословних зграда, међусобни односи етажних власника, управљање зградом, накнада за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде, обавезе надлежне општине, казнене одредбе, као и друга питања значајна за стамбену политику.

(2) Одржавање заједничких дијелова зграда и управљање зградама је јавни интерес с циљем заштите живота, сигурности људи и имовине.

Члан 2.  
**(Сувласништво)**

Етажни власници имају сувласништво на заједничким дијеловима и уређајима зграде који служе њиховим посебним дијеловима и сувласништво на земљиште на којем је зграда изграђена, ако законом није другачије одређено.

Члан 3.  
**(Дефиниција појмова коришћених у Закону)**

Појмови коришћени у овом Закону имају сљедеће значење:

а) некретнина је честица земљишне површине заједно са свим оним што је са земљиштем трајно спојено на површини или испод ње, ако законом није другачије одређено;

б) етажно власништво је право власништва на посебном дијелу зграде које произилази и остаје неодвојиво повезано с одговарајућим сувласничким дијелом (идеалним дијелом) некретнине на којем је успостављено, те се може само заједно са њим пренијети или оптеретити;

ц) етажни власник је физичко или правно лице које је власништво на посебном дијелу зграде стекло према одредбама Закона о стварним правима („Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“, број: 66/13 и 100/13), Закона о продаји станова на којима постоји станарско право („Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“, број: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 и 23/09), Закона о враћању, додјели и продаји станова („Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“ број: 28/05 и 02/08), као и правна лица носиоци права располагања над станом или другом самосталном просторијом или власник стана или друге самосталне просторије;

д) посебним дијелом зграде сматра се стан, пословни простор, гаража, гаражно мјесто, остава, односно сваки дио зграде који може бити предмет власништва;

е) станом се сматра скуп просторија намијењених за становање с помоћним просторијама које, по правилу, чине једну грађевинску цјелину и имају засебан улаз – члан 3. Закона о стамбеним односима („Службени лист Савезне Републике Босне и Херцеговине“, број: 14/84, 12/86 и 36/89, и „Службене новине Федерације Босне и Херцеговине“, број: 11/98, 38/98, 12/99 и 19/99);

ф) самостална просторија је самостална пословна просторија, самостална гаража или јасно омеђено мјесто у згради намијењено остављању моторних возила, као и самостална просторија за смјештај постројења котловнице, топлотне подстанице и пумпне станице централног гријања, као и гасне подстанице, које нису заједнички дијелови зграде;

г) зграда је самостална грађевинска цјелина неодвојиво повезана са земљиштем на којем је изграђена или може имати заједничке дијелове и уређаје који користе и другим зградама (кров, олуци, фасада, конструктивни зидови, котловница, топлотна измјењивачка подстанца, пумпна станица централног гријања и сл.), а до успоставе катастарске и земљишнокњижне идентификације етажних јединица, зградом се сматра грађевинска цјелина утврђена према евиденцији надлежне општинске службе;

х) управник је правно лице регистровано за вршење радње управљања некретнинама уз накнаду или на основу уговора и помоћне дјелатности управљања зградама, или физичко лице обртник регистрован код надлежног органа управе за обављање радње управљања некретнинама уз накнаду или на основу

уговора и помоћне радње управљања зградама, који управља заједничким дијеловима зграде, врши одржавање истих и обавља друге послове које му повјере етажни власници;

и) одрживи развој у смислу овог Закона представља: унапређење услова становања грађана и очување унапређења вриједности културе становања уз унапређење енергетске ефикасности, смањење штетних утицаја на животну средину и рационалну искористивост ресурса, усклађивање економског и социјалног развоја, заштита животне средине приликом развоја стамбених односа, одржавање стамбених зграда те управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама које су проглашене културно-историјским добром, с циљем спречавања или отклањања опасности за живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вриједности, односно с циљем постизања сигурности зграде и њене околине.

## ДИО ДРУГИ – ЗАЈЕДНИЧКИ ДИЈЕЛОВИ ЗГРАДЕ

### Члан 4.

#### (Појмови у вези с одржавањем зграде)

Заједнички дијелови зграде су:

- а) конструктивни елементи зграде;
- б) заједничке просторије зграде;
- ц) инсталације зграде;
- д) уређаји у згради;
- е) остали заједнички дијелови зграде.

### Члан 5.

#### (Конструктивни елементи зграде)

Конструктивни елементи зграде су:

- а) темељи;
- б) носиви конструктивни зидови и стубови;
- ц) међуспратна конструкција;
- д) кровна конструкција;
- е) вертикалне комуникације (степеништа, рампе и сл.).

### Члан 6.

#### (Заједничке просторије зграде)

Заједничке просторије зграде су:

- а) стубишни простори с оградом;
- б) ходници и галерије;
- ц) подрумски простор без станарске оставе;
- д) заједничке терасе, лође и балкон, којима сви етажни власници имају слободан приступ из заједничких просторија зграде;
- е) поткровља – тавани;
- ф) заједничка спремишта;
- г) просторије за скупљање отпада – смећарник и канали за смеће;
- х) остале заједничке просторије.

### Члан 7.

#### (Инсталације зграде)

Инсталације зграде су:

а) водовод – вертикална и хоризонтална инсталација у зиду и поду од водомјерног уређаја у шахту ван зграде или у подруму (искључујући водомјерни уређај) до прикључка водоводне инсталације посебног дијела на заједничку водоводну инсталацију. Водомјери које постављају етажни власници за станове и припадајуће инсталације не спадају у заједничке дијелове зграде.

б) канализација – вертикални и хоризонтални водови у зидовима и подовима зграде до ревизионог окна на излазу из зграде (укључујући ревизионо окно). У зградама с више улаза (више ревизионих окана) у заједничке инсталације спада и инсталација између ревизионих окана једне грађевинске цјелине (зграде) до закључно с посљедњим ревизионом окном према колектору;

ц) електричне инсталације, јака струја – сви водови и уређаји од бројача (искључујући бројач), одлазни осигурачи, одлазни напојни вод, с разводима, до споредне плоче етажних власника (искључујући споредну плочу);

д) електричне инсталације, слаба струја – звона, од говорног уређаја за зграду до говорног уређаја у стану (искључујући говорни уређај у стану);

е) громобранска инсталација – комплетна хоризонтална и вертикална инсталација укључујући и уземљивач;

ф) поштанско-телеграфске и телефонске инсталације (ПТТ) – хоризонтална и вертикална инсталација од дистрибуцијског ормарића до прве утичнице у стану;

г) стубишна и нужна расвјета – помоћна расвјета;

х) плинска инсталација – вертикална и хоризонтална инсталација од зауставног вентила у сигурносном ормарићу на улазу у зграду, укључујући сигурносни ормарић и мјерно-регулациони сет, до зауставних вентила испред потрошача у становима / пословним просторима, укључујући мјерно-регулациони сет и сигурносни ормарић;

и) инсталације централног гријања – вертикална и хоризонтална инсталација с одзрачним вентилима, од улазног зауставног вентила, искључујући вентил, до закључно с вентилом испред грејних тијела – за двоцијевне системе, односно до закључно с улазним вентилом за сваки стан / пословни простор у стубишту – за једноцијевне системе;

ј) инсталације кабловских и антенских система, од разводника на улазу у зграду (на крову или у приземљу) до разводника на улазу у стан / пословни простор;

к) димоводне инсталације (инсталације за одвод продуката сагоријевања) од мјеста спајања пећи за гријање на димоводну цијев, у посебном дијелу етажног власника до димњака и димњаци те вентилациони канали;

л) инсталације аларма за дојаву о ватри у заједничком простору;

љ) инсталације противпровале у заједничким дијеловима зграде;

м) инсталације видео надзора у заједничким дијеловима зграде;

н) инсталације лифтова у заједничким дијеловима зграде.

#### Члан 8.

##### (Уређаји у згради)

Уређаји у згради су:

а) лифтови за превоз људи и терета, с електричним инсталацијама, кабловима;

б) хидрофорска постројења с пратећим инсталацијама – уређај за повећање притиска у водоводним инсталацијама;

ц) противпожарни апарати, хидранти с инсталацијом и вентилима;

д) санитарни уређаји у заједничким просторима;

е) поштански сандучићи;

ф) пумпа за избацивање воде из подрума;

г) котловнице које нису у власништву јавних предузећа.

#### Члан 9.

##### (Остали заједнички дијелови зграде)

Остали заједнички дијелови зграде су:

а) кров;

б) фасада;

ц) фасадна и међуспратна столарија и браварија (метална, дрвена и остала);

д) столарија и браварија заједничких дијелова зграде;

е) степеништа, пожарни коридори, мердевине и пожарне степенице;

ф) септичке јаме;

г) шахтови водоводних инсталација;

х) топоводни канали од шахта до зграде;

и) вјетробрани;

ј) улази у зграду, с улазним вратима;

к) балконске ограде и ограде лођа;

л) земљиште које припада згради и остали заједнички дијелови зграде.

#### Члан 10.

##### (Повјеравање одржавања инсталација и њихових дијелова)

(1) Одржавање одговарајућих инсталација или њихових дијелова се може повјерити, ради сигурности и квалитета услуге, јавним комуналним предузећима, те другим предузећима, која су регистрована за пружање услуга и дјелатности, које не пружају комунална предузећа, ако је то уређено

другим прописима и ако се наплата за те радње врши на други начин (плинска инсталација од зауставног вентила на улазу у зграду до мјерно-регулационог сета, укључујући и сет).

(2) Није дозвољено у заједничке просторије зграде уводити инсталације које нису заједничко власништво етажних власника (инсталације кабловске телевизије и слично), без сагласности етажних власника и одговарајућих одобрења надлежних општинских служби. Одржавање инсталације кабловске телевизије у стамбеној згради врши оператер који има дозволу Регулаторне агенције за комуникације, у складу с уговором потписаним с етажним власницима. Ако овлашћени оператери направе штету на било којем заједничком дијелу зграде, дужни су је санирати или надокнадити, а све у складу са Законом о облигационим односима.

(3) Одржавање инсталације из ставова (1) и (2) овог члана није саставни дио заједничког уговора између управника зграде и етажних власника. Приликом извршавања било каквих захвата на заједничким инсталацијама и дијеловима инсталација треба записнички бити упознат управник зграде.

## ДИО ТРЕЋИ – КОРИШЋЕЊЕ И ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДИЈЕЛОВА ЗГРАДЕ И УРЕЂАЈА ТЕ УПРАВЉАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИМ ДИЈЕЛОВИМА ЗГРАДЕ И УРЕЂАЈИМА ЗГРАДЕ

### Члан 11.

#### **(Коришћење, одржавање и управљање)**

(1) Етажни власници имају право коришћења те право и обавезу одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде те управљања заједничким дијеловима и уређајима зграде.

(2) Правом коришћења заједничких дијелова и уређаја зграде од стране етажних власника сматра се несметано коришћење тих дијелова без повређивања права других корисника.

(3) У остваривању права и обавеза из става (1) овог члана етажни власници су дужни представнику етажних власника и управнику зграде доставити доказе о власништву, односно о праву коришћења посебних дијелова зграде, као и податке о броју станова те све промјене у вези са становима (власника стана / пословног простора), у року од 30 дана од дана настале промјене.

### Члан 12.

#### **(Међусобни односи етажних власника)**

(1) Међусобна права и обавезе у погледу коришћења и одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде те управљања заједничким дијеловима и уређајима зграде етажни власници уређују уговором о међусобним односима етажних власника.

(2) Етажни власници су дужни уговор о међусобним односима етажних власника из става (1) овог члана закључити у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог Закона.

### Члан 13.

#### **(Уговор о међусобним односима етажних власника)**

(1) Уговор из става (1) члана 12. овог Закона обавезно садржи сљедеће податке:

- а) уговорне стране;
- б) улицу и број зграде у којој се налазе посебни дијелови и податке о њима (број улаза, спрата, број стана);
- ц) начин управљања и одлучивања;
- д) попис заједничких дијелова и уређаја зграде који користе дијеловима етажних власника;
- е) детаљне податке о управнику зграде;
- ф) послове које ће обављати управник и одговорности за обављање тих послова;
- г) услове и начин прикупљања и располагања средствима намијењених за одржавање зграде, као и обавезу управника зграде да на захтјев представника етажних власника представи актуелну информацију о уплатама и исплатама те стању новчаних средстава етажних власника;
- х) име и адресу представника етажних власника овлашћеног за представљање и заступање етажних власника пред управником, односно трећим лицем те границе његових овлашћења;
- и) обавезу етажних власника у погледу достављања доказа о праву власништва, односно коришћења посебних дијелова зграде;
- ј) остала питања битна за коришћење, управљање и одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде.

(2) Одлука која произилази из уговора о међусобним односима етажних власника обавезује све етажне власнике, ако су уговор склопили етажни власници чији сувласнички дијелови чине више од половине вриједности свих посебних дијелова зграде.

(3) Права и обавезе утврђене уговором о међусобним односима етажних власника односе се и на етажног власника који је то право стекао након склапања уговора.

#### Члан 14.

##### **(Форма уговора о међусобним односима)**

(1) Уговор о међусобним односима етажних власника саставља се у писаном облику, који се овјерава код општинског органа управе или нотара.

(2) Уговор о међусобним односима етажних власника може се мијењати уз писани пристанак оних етажних власника чија се права мијењају, а закључује се у форми прописаној ставом (1) овог члана.

(3) Уговор закључен супротно ставу (1) овог члана је неважећи.

#### Члан 15.

##### **(Одлучивање на састанку етажних власника)**

(1) Етажни власници на свом састанку имају право и обавезу у управљању заједничким дијеловима и уређајима зграде одлучивати о сљедећем:

а) правилима у раду на састанку етажних власника;

б) редовном одржавању заједничких дијелова и уређаја зграде;

ц) програму одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде који користе згради као цјелини, укључујући и грађевинске промјене потребне ради одржавања;

д) плану прихода и расхода зграде;

е) завршном обрачуну;

ф) годишњем извјештају о управљању и одржавању зграде;

г) избору представника етажних власника;

х) избору управника зграде;

и) инвестиционим радовима и установљењу права грађења;

ј) изнамљивању и давању у закуп заједничких просторија, стварању заједничких средстава (кредити, хипотеке и сл.) и продаји заједничких дијелова и уређаја зграде;

к) промјени намјене заједничких просторија у стан, односно пословни простор;

л) другим питањима које предложи група од најмање 1/3 етажних власника.

(2) О питањима из става (1) етажни власници одлучују већином гласова свих етажних власника, осим у тачкама и), ј) и к), када је потребна сагласност свих етажних власника.

(3) О доношењу одлуке етажних власника обавезно се води записник који садржи име и презиме, односно назив правног лица етажног власника, назив и број документа о власништву, број личне карте, датум потписа, период прикупљања потписа и читак потпис етажног власника, на начин прописан упутством о записнику о одлучивању етажних власника, који доноси кантонални министар просторног уређења, грађења, заштите околиша, повратка и стамбених послова (у даљем тексту: министар).

(4) Упутством из става (3) овог члана прописује се образац *Записник о одлучивању на скупу етажних власника* и образац *Записник о одлучивању етажних власника прикупљањем потписа*, те обавезни подаци које садрже записник и начин потписивања записника.

(5) Састанак етажних власника се одржава по потреби, а најмање једном годишње у периоду до краја марта, и на њему се усваја годишњи плана одржавања и побољшавања, као и предвидивих трошкова и финансијског оптерећења заједничких дијелова зграде за сљедећу годину, те годишњи извјештај о управљању заједничким дијеловима и уређајима зграде и одржавању заједничких дијелова зграде.

(6) Ако етажни власници не одрже састанак етажних власника или се не изјасне у року на записник прикупљањем потписа из става (5) овог члана, сматра се да је годишњи план одржавања и побољшавања заједничких дијелова зграде и годишњи извјештај о управљању заједничким дијеловима и уређајима зграде и одржавању заједничких дијелова зграде, који је доставио управник зграде, усвојен.

(7) Етажни власник је дужан доставити управнику зграде, лично или путем представника етажних власника, доказ о праву власништва на етажној јединици, а управник је обавезан водити рачуна о заштити личних података.

(8) Обавезу плаћања минималне накнаде за управљање заједничким дијеловима зграде етажни власник може пренијети на опуномоћеника или закупца стана, односно друге самосталне просторије, кроз уговор, уз назнаку да плаћање обавља у име и за рачун етажног власника и уз обавезу да је он гарант извршавања обавезе плаћања, а један примјерак уговора којим се рјешава питање плаћања накнаде и гаранције дужан је доставити управнику зграде лично или преко представника етажних власника.

#### Члан 16.

##### **(Одлучивање етажних власника прикупљањем потписа)**

(1) Ако се састанак етажних власника не може одржати, јер нема потребне већине за одлучивање из члана 15. овог Закона, представник етажних власника ће, с два етажна власника, за доношење одлуке прикупити сагласност етажних власника скупљањем потписа на записник, који је састављен у складу с упутством из става (4) члана 15. овог Закона.

(2) У записник из става (1) овог члана се уписује текст одлуке прије потписивања етажног власника, на крају записника се констатује да је одлука донесена прикупљањем потписа етажних власника, а записник потписује представник етажних власника с још два етажна власника или три етажна власника који су прикупљали потписе.

(3) Представник етажних власника с још два етажна власника или три етажна власника који прикупљају потписе на записник, утврђују и одговарају за аутентичност података наведених у записнику о доношењу одлуке с прикупљањем потписа.

(4) Одлука донесена на начин из става (1) овог члана је обавезујућа за све етажне власнике у згради.

(5) Записник, с одлуком из става (1) овог члана, лица која су прикупљала потписе обавезно постављају на огласну таблу или неко друго видно мјесто у згради, али ће учинити невидљивим личне податке који се односе на ознаку посебног дијела, назив и број документа о власништву и број личне карте.

#### Члан 17.

##### **(Достављање записника о одлучивању етажних власника)**

(1) Представник етажних власника дужан је оригинал записника о доношењу одлуке о избору и промјени управника и одлуке о избору и промјени представника етажних власника доставити општини.

(2) Општина, након извршене провјере да ли записник садржи попуњене све податке прописане ставом (4) члана 15. овог Закона и прописан проценат етажног власништва посебног дијела етажних власника који су дали сагласност на одлуку, даје писану обавијест на записник из става (1) овог члана.

(3) Општина не утврђује аутентичност података у записнику из става (1) овог члана, јер је одговорност за аутентичност тих података прописана ставом (3) члана 16. овог Закона.

(4) Записник, с обавијести општине, представник етажних власника обавезно доставља управнику с којим се раскида уговор и управнику који се бира.

(5) Обавеза из ставова (1) и (4) овог члана се односи и на три етажна власника која су прикупљала потписе на записник, у смислу члана 16. овог Закона.

#### Члан 18.

##### **(Представник етажних власника)**

(1) Представник етажних власника за више улаза или зграда може бити физичко или правно лице којег бирају етажни власници на састанку.

(2) Одлуке се сматрају пуноважним, ако се за њих изјасне етажни власници који у свом власништву имају више од 50 % гласова етажних власника, осим одлука дефинисаних тачкама и), ј), и к) става (1) члана 15. овог Закона, када је потребна сагласност свих етажних власника.

(3) Представнику етажних власника није дозвољено да обавља било какве послове или радње које су штетне за друге етажне власнике или су у супротности с интересима других етажних власника у било ком смислу.

(4) Ако уговором о међусобним односима није другачије регулисано, обавезе представника етажних власника су:

- а) контролисати стање на рачуну етажних власника, редовно и намјенско трошење средстава;
- б) пратити промјене етажних власника и о томе извјештавати управника зграде;
- ц) договарати с управником зграде послове на одржавању у складу са усаглашеним процедурама и одлукама донесеним на састанку етажних власника;
- д) подносити извјештај о свом раду на састанку етажних власника;
- е) контролисати реализацију годишњег плана одржавања;
<ли>ф) пружати услуге комуналним предузећима у вези с наплатом комуналне услуге чија се потрошња читава на заједничком мјерилу или се плаћа паушално, ако склопи уговор с комуналним предузећем;- г) организовати састанак етажних власника;
- х) организовати усвајање годишњег плана одржавања зграде и бринути се о његовој реализацији;
- и) склапати уговоре или предложити управнику зграде да у име и за рачун зграде као закуподавац склопи уговор;
- ј) достављати управнику зграде копије доказа о власништву свих етажних власника ради њиховог увођења у евиденцију;
- к) редовно обавјештавати управника зграде о свим промјенама етажних власника и представника етажних власника;
- л) обавјештавати управника зграде о издавању у закуп заједничких просторија;
- љ) утврђивати и одговарати за аутентичност података наведених у записнику о одлучивању етажних власника;
- м) извршавати и друге обавезе у складу с овим Законом.

#### Члан 19.

### **(Штета на заједничким дијеловима и уређајима зграде)**

(1) Етажни власник нема право присвајати, оштећивати или на други начин угрожавати заједничке дијелове и уређаје зграде.

(2) Ако етажни власник нанесе штету на заједничким дијеловима и уређајима зграде, обавезан је отклонити штету или платити трошкове поправке у складу с одредбама Закона о облигационим односима.

(3) Ако етажни власник бесправно заузме заједничку просторију у згради, надлежна општинска служба провешће поступак и донијети рјешење о испражњењу заједничких просторија зграде.

### **Члан 20.**

#### **(Дужност одржавања)**

(1) Етажни власник дужан је бринути се о стану, односно другим посебним дијеловима зграде те инсталацијама, а нарочито електричним, плинотопним, водоводним, топоводним и санитарним уређајима, и тако их одржавати да другим етажним власницима не настане никаква штета.

(2) За сву штету коју други етажни власници претрпе у вези са извршавањем, односно неизвршавањем дужности из става (1) овог члана, одговоран је онај етажни власник чија је то била дужност, а ако је то била дужност више етажних власника, за штету одговарају солидарно.

(3) Етажни власник је дужан одобрити улазак у стан, односно други посебни дио зграде, управнику зграде ако је то потребно ради спречавања штете на другим посебним дијеловима зграде, односно заједничким просторијама или ради хитног одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде. Имовинску штету коју у вези с тим претрпи дужни су му, сразмјерно својим удјелима у згради, надокнадити етажни власници који користе предметне заједничке просторије, ако се радило о одржавању заједничких просторија, односно етажни власник одређеног стана или другог посебног дијела зграде.

(4) Ако се етажни власник противи уласку у стан, односно у друге посебне дијелове зграде у складу са ставом (3) овог члана, на захтјев управника зграде, рјешење о одобрењу уласка управника зграде у стан, односно други посебни дио зграде, надлежни општински инспектор доноси записник састављен на лицу мјеста и наређује његову реализацију без одгађања (скраћени поступак), с тим што је дужан донијети писано рјешење у року од три дана од дана доношења усменог рјешења. Садржај писаног рјешења мора одговарати садржају усменог рјешења. Жалба не одлаже извршење рјешења, а подноси се Министарству просторног уређења, грађења, заштите околиша, повратка и стамбених послова (у даљем тексту: Министарство).

(5) У случају немогућности уласка у стан с рјешењем надлежне службе из става (4) овог члана, рјешење се извршава према правилима принудног извршења рјешења, по службеној дужности, у складу с одредбама Закона о управном поступку.

### **Члан 21.**

#### **(Побољшање квалитета заједничких дијелова и уређаја зграде)**

(1) За доношење одлуке о предузимању побољшања квалитета заједничких дијелова и уређаја зграде потребан је пристанак свих етажних власника некретнине, осим за оне послове који се сматрају пословима редовног одржавања или хитним поправкама.

(2) Изузетно, од одредбе става (1) овог члана, пристанак свих етажних власника није потребан ако етажни власници који заједно имају већину сувласничких дијелова одлуче да се изврши побољшање квалитета и да ће они сами сносити трошкове или се ти трошкови могу покрити из средстава прикупљених на основу члана 40. овог Закона, не угрожавајући тиме могућност да се из тих средстава подмире потребе редовног одржавања, под условом да та побољшања неће ићи на штету надгласаних етажних власника.

### **Члан 22.**

#### **(Поправке на посебном дијелу зграде)**

(1) Етажни власник обавља о свом трошку поправке у циљу одржавања свог посебног дијела зграде у исправном стању.

(2) Етажни власник је дужан о свом трошку обавити поправак на свом посебном дијелу зграде, ако је то неопходно да би се отклонила штета за посебан дио зграде другог власника или за дијелове зграде који служе згради као цјелини.

(3) Ако етажни власник не обави поправак у свом посебном дијелу зграде којим ће се отклонити штета на посебном дијелу зграде другог власника или на заједничким дијеловима зграде, на захтјев представника етажних власника и етажних власника који трпе штету, надлежна општинска служба доњеће рјешење којим се етажном власнику налаже поправак на терет етажног власника.

(4) Жалба не одлаже извршење рјешења из става (3) овог члана.

### **Члан 23.**

#### **(Промјена стања посебног дијела зграде)**

(1) Етажни власник овлашћен је, не тражећи за то одобрење од осталих етажних власника, у складу с грађевинским прописима, о свом трошку обавити преправке у стану или другој самосталној просторији, укључујући и промјену намјене, ако се придржава следећих правила:

а) промјена не смије изазвати оштећење зграде и других дијелова некретнине, а ни повреду оних интереса осталих етажних власника који заслужују заштиту, а нарочито не смије узроковати повреду вањског изгледа зграде, ни опасност за сигурност лица, зграде или других ствари;

б) ако се промјеном дира у заједничке дијелове зграде, то је допуштено само ако је таква промјена уобичајена или служи важном интересу етажног власника посебног дијела зграде, иначе је сваки етажни власник може забранити, али не може забранити постављање водова за свјетло, природни гас, енергију, воду и телефон те сличних уређаја, а ни постављање радијских или телевизијских антена, потребних према стању технике, ако није могућ или није одобрен прикључак на постојећу антену;

ц) ради промјена на свом дијелу зграде није допуштено дирати у оне дијелове зграде који су као посебни дио у власништву другог етажног власника без његовог одобрења, али тај етажни власник ће ипак морати трпити оно у вези с туђом преправком чиме се битно и трајно не повређује његово право на посебном дијелу.

д) етажни власник посебног дијела, који проводи промјене на своме дијелу, дужан је дати примјерену накнаду другом етажном власнику чија је права тиме повриједио и кад је тај био дужан трпити ту повреду.

(2) Ако је за промјену намјене из става (1) овог члана потребна дозвола органа управе, други етажни власници који ту промјену морају трпити нису овлашћени ускратити свој пристанак кад је он потребан, те су одговорни за штету коју би изазвали својим ускраћивањем.

(3) Оно што је у ставу (1) овога члана одређено за станове и друге самосталне просторије једнако вриједи и за све споредне дијелове који су њихови припадци, а ове одредбе примјењују се и у случају преноса споредних дијелова који служе једном стану, односно просторији на други стан, односно просторију.

(4) За сву штету коју други етажни власници претрпе у вези с промјенама које је обавио етажни власник, ако је нису били дужни трпити, одговара им тај етажни власник, а више етажних власника одговорни су за штету солидарно.

(5) Ако се о накнади штете не постигне споразум, етажни власник подноси суду тужбу за надокнаду штете.

#### Члан 24.

##### **(Обавеза осигурања)**

(1) Етажни власници имају обавезу осигурања заједничких дијелова и уређаја зграде од пожара, других опасности и осталих одговорности, код осигураваоца.

(2) Ако етажни власници не изврше обавезу из става (1) овог члана, управник зграде је обавезан осигурати заједничке дијелове и уређаје зграде из средстава прикупљених од накнаде за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде, те о томе обавијестити етажне власнике, а представнику етажних власника доставити копију полице осигурања.

#### Члан 25.

##### **(Управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде)**

(1) Заједничким дијеловима и уређајима зграде управљају етажни власници према општим правилима о управљању сувласничком ствари.

(2) Етажни власници су дужни учествовати у управљању заједничким дијеловима и уређајима зграде те одредити лице која ће обављати послове управника зграде.

#### Члан 26.

##### **(Обавеза избора управника зграде)**

(1) Свака зграда која има три или више станова мора имати свог управника зграде.

(2) Етажни власници дужни су изабрати управника зграде у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог Закона.

(3) У зградама које чине једну грађевинску цјелину етажни власници су дужни изабрати једног управника зграде.

(4) Одлука о избору управника зграде обавезује остале власнике.

#### Члан 27.

##### **(Потписивање уговора с управником зграде)**

(1) Етажни власници склапају уговор непосредно или преко представника етажних власника зграде након претходно прибављене писане сагласности етажних власника на текст уговора.



(2) Уговором се уређују међусобна права и обавезе између управника зграде и етажних власника зграде о одржавању заједничких дијелова и уређаја зграде те управљању заједничким дијеловима и уређајима зграде.

(3) Уговор из става (1) овог члана потписује одговорно лице управника зграде и етажни власници непосредно или преко представника етажних власника.

(4) Након склапања уговора из става (1) овог члана управник зграде дужан га је доставити општинској служби.

(5) Управник зграде прима зграду на одржавање и управљење на основу записника о стању зграде, састављеног у присуству представника: надлежне општинске службе, управника зграде, етажних власника зграде те физичког или правног лица које је раније одржавало зграду.

(6) Надлежна општинска служба из става (5) овог члана ће бити присутна на прегледу зграде само на захтјев управника зграде, те ће у обављању тог прегледа пружити одговарајућу стручну помоћ при утврђивању стварног стања зграде.

(7) Ако надлежна општинска служба приликом прегледа зграде утврди да постоји потреба за нужним или хитним поправкама из чланова 38. и 39. овог Закона, дужна је у року од три дана о томе обавијестити општинског грађевинског инспектора који ће поступити према ставу (2) члана 38. овог Закона.

#### Члан 28.

##### (Управник зграде)

(1) Управник зграде може бити физичко лице обртник или правно лице, оспособљено и регистровано за управљање објектима односно одржавање објеката.

(2) Управник зграде одржава заједничке дијелове и уређаје зграде и управља заједничким дијеловима и уређајима зграде у складу с овим Законом и подзаконским прописима.

(3) Управник зграде и његови оснивачи свом својом имовином гарантују и одговорни су за средства етажних власника која се налазе на његовом трансакцијском рачуну отвореном искључиво за послове одржавања заједничких дијелова зграде и управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде (средства посебне намјене).

(4) Средства етажних власника која се налазе на посебном рачуну управника зграде не могу бити предмет извршења налога за присилну наплату против управника зграде као извршеника.

#### Члан 29.

##### (Принудни управник зграде)

(1) За зграду у којој етажни власници нису изабрали управника зграде из члана 26. овог Закона, општински начелник рјешењем одређује, на предлог општинске службе или на захтјев једног или више етажних власника, присилног управника зграде који обавља присилно управљање зградом.

(2) Рјешење из става (1) овог члана се доноси на период док етажни власници не изаберу управника зграде и док новоизабрани управник зграде не преузме зграду на управљање, у складу с овим Законом.

(3) Принудни управник зграде има сва права и обавезе које су овим Законом прописане за управника зграде, укључујући и накнаду за услуге управљања.

(4) Жалба не одлаже извршење рјешења из става (1) овог члана.

#### Члан 30.

##### (Услови за обављање послова управника зграде)

Одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде етажни власници повјеравају физичком или правном лицу које је регистровано за те послове, а које испуњава услове прописане чланом 31. овог Закона.

#### Члан 31.

##### (Издавање сертификата управнику зграда)

(1) Осим услова прописаних овим Законом, управник зграде мора имати рјешење о испуњавању услова за обављање послова управника зграда и сертификат управника који издаје кантонално министарство надлежно за стамбене послове.

(2) Правилник о условима за обављање послова управника зграде доноси министар надлежан за стамбене послове.

(3) Правилником из става (2) овог члана прописују се:

а) услови које мора испунити управник из члана 30. овог Закона да би могао обављати послове управника зграде;

б) документација за добијање сертификата;

ц) услови под којима се губи сертификат управника зграда;

д) поступак додјеле сертификата;

- е) обавезе постојећих управника зграда;
- ф) поступак избора принудних управника зграда;
- г) поступак одређивања принудног управника за поједине зграде.

(4) Захтјев за добијање сертификата, с потребном документацијом, управник зграде подноси Министарству које, на основу поднесеног захтјева, доноси рјешење.

(5) Рјешење из става (4) овог члана доноси се на период од четири године, коначно је и на њега се не може поднијети жалба, али се може покренути управни спор у Кантоналном суду у Новом Травнику, у року од 30 дана од дана достављања рјешења странци.

(6) Евиденцију управника зграда дужно је водити Министарство.

(7) Образац евиденције управника зграда прописује министар, посебним упутством.

(8) Упутство из става (7) овог члана прописује:

- а) начин избора и промјене управника зграде;
- б) поступак примопредаје зграде;
- ц) записник о стању зграде;
- д) садржај пријаве и потребне доказе о власништву, односно праву коришћења, посебних дијелова зграде, које сваки власник, односно корисник простора, мора поднијети управнику зграде и представнику етажних власника;

е) записник о стању средстава на рачуну зграде, обавезе етажних власника и управника у прелазном периоду.

(9) Евиденцију зграда које одржавају и којима управљају дужни су водити управници зграда.

(10) Образац евиденције зграда које се одржавају и којим се управља прописује кантонални министар.

#### Члан 32.

##### **(Укидање рјешења о обављању послова управника зграде)**

(1) Рјешење о обављању послова управника зграде укида се:

- а) ако управник зграде поднесе захтјев да одустаје од обављања послова управљања зградом;
- б) ако управник зграде престане испуњавати услове прописане Правилником о условима за обављање послова управника зграде;

ц) ако управник зграде не поступи у складу с налогом Министарства, надлежне службе или надлежног инспектора, због чега је дошло до угрожавања живота и здравља људи или уништавања имовине;

д) ако надлежна служба у поступку надзора утврди да књиговодствено стање зграде не одговара стању на трансакцијском рачуну управника зграде, односно на подрачуну зграде;

е) ако надлежна служба у поступку надзора утврди да је управник зграде ненамјенски располагао новчаним средствима етажних власника;

ф) ако је против управника зграде покренут стечајни поступак или ликвидацијски поступак;

г) ако је управнику зграде изречена казна за привредни преступ у периоду обављања послова управљања зградом;

х) ако је одговорно лице управника зграде који је физичко лице обртник или привредно друштво у приватном власништву правоснажно осуђено за кривично дјело или привредни преступ који се односи на реализацију одредаба овог Закона.

(2) Рјешење о укидању рјешења о обављању послова управника зграде доноси министар, у законском року након сазнања за чињенице из става (1) овог члана, а о укидању тог рјешења обавјештава и надлежну општинску службу. Надлежна служба је обавезна донијети рјешење о одређивању принудног управника зграда којима је био управник којем се укида рјешење, с листе сертификираних управника зграде, те о доношењу рјешења обавјештава етажне власнике преко представника етажних власника.

(3) Рјешење из става (2) овог члана је коначно је, против њега се не може поднијети жалба, али се може покренути управни спор пред Кантоналним судом у Новом Травнику.

(4) Управник зграде којем је укинута рјешење за обављање послова управника зграде, може поново поднијети захтјев за доношење рјешења о обављању послова управника зграде након истека рока од двије године од дана доношења рјешења из става (2) овог члана.

#### Члан 33.

##### **(Управљање новоизграђеном зградом)**

(1) Власник новоизграђене зграде дужан је од добијања употребне дозволе организовати редовно одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде, осим послова који су дефинисани уговором између власника и извођача радова у гарантном року од, минимално, шест до, максимално, 12 мјесеци на један од сљедећих начина:

- а) избором управника зграде;

б) самостално, ако испуњава услове за обављање послова управника зграде прописане правилником из ставова (2) и (3) члана 31. овог Закона.

(2) Ако у року из става (1) овог члана, власник новоизграђене зграде не организује управљање зградом, дужан је у наредних 30 дана обавијестити општину, односно општинску службу, о потреби доношења рјешења о принудном управнику, уз које се прилаже евиденција свих етажних власника зграде.

(3) Евиденција из става (2) овог члана треба да садржи: идентификацију стана, назив или име и презиме етажног власника, корисну површину стана те назив и број документа којим се доказује власништво.

#### Члан 34.

##### **(Управљање и одржавање зграда намијењених за социјално непрофитно становање)**

Одржавање зграде намијењене за социјално непрофитно становање општина, као власник, може организовати на следеће начине:

а) склапањем периодичног споразума с обртником или правним лицем о набавци извођења радова на одржавању зграде намијењене за социјално непрофитно становање у складу са Законом о јавним набавкама („Службени гласник Босне и Херцеговине“, број: 39/14 и 59/22);

б) повјеравањем одржавања зграде сертификованом управнику зграде с подручја Средњобосанског кантона (у даљем тексту: Кантон). Повјеравање послова одржавања зграде уређује се уговором;

ц) ангажовањем повјереника за зграду, кућепазитеља, домара или кућног мајстора. Повјереник може бити корисник стана у објекту социјално непрофитног становања, односно члан породичног домаћинства корисника и друго лице уз одговарајуће препоруке. У овим случајевима, власник објекта преузима послове планирања, финансирања и извјештавања, док повјереник за зграду превентивно обавља послове на одржавању зграде и спречава настанак већих оштећења те прикупља и пружа корисне информације, одржава редовну комуникацију с власником објекта и др. Међусобни односи уређују се уговором.

#### Члан 35.

##### **(Обавезе управника зграде)**

(1) Обавезе управника зграде су:

а) управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде те одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде;

б) склапање уговора о одржавању заједничких дијелова и уређаја зграде те управљању заједничким дијеловима и уређајима зграде с представником етажних власника и/или етажним власницима станова и других посебних дијелова зграде;

ц) вођење свих потребних евиденција о становима и другим посебним дијеловима зграде те етажним власницима станова и других посебних дијелова зграде;

д) вођење свих потребних евиденција и, најмање тромјесечно, ажурирање података о свим становима и другим посебним дијеловима зграде, етажним власницима станова и других посебних дијелова зграде те вођење и ажурирање листе станара;

е) достава надлежној општинској служби евиденције из тачке д) овог става;

ф) наплата накнаде за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде;

г) вођење одвојене књиговодствене евиденције и оперативно-финансијског пословања у функцији управљања заједничким дијеловима и уређајима зграде те одржавања заједничких дијелова и уређаја зграда, за сваку зграду – улаз;

х) осигурање зграде и послови рефундирања штета у згради;

и) израда годишњих планова и програма одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде те презентација тих планова и програма етажним власницима зграде;

ј) реализација усвојених годишњих планова;

к) пружање информација представнику етажних власника у згради, а нарочито достављање извјештаја о стању рачуна, закључно с 30. јуна и 31. децембра текуће године;

л) координација с представником етажних власника у згради;

м) координација с комуналним предузећима за гријање, водоснабјивење и чишћење града (одвоз смећа) те другим предузећима која су ангажована за радове на поправку, одржавању и реконструкцији заједничких дијелова и уређаја зграде;

н) уговарање извођења радова на заједничким дијеловима и уређајима зграде, које управник зграде није у могућности самостално обавити;

о) надзор над извођењем радова, ако је и сам извођач, у случају да управник зграде ангажује подизвођача, трошкови надзора се финансирају из накнаде, уз одобрење етажних власника који одлучују о том прије почетка радова;

п) израда годишњих планова и програма великих поправака, побољшавања и замјене дотрајалих елемената зграде, као и плана модернизације зграде према прецизном захтјеву представника етажних власника зграде;

р) израда калкулација и надзор над извођењем радова уз присуство представника етажних власника;

с) обављање редовне годишње контроле зграде (улаза), уз састављање извјештаја који садржи предлог хитних, нужних или редовних поправки. По један примјерак извјештаја управник зграде доставља представнику етажних власника и општинској служби у року од пет дана од обављене контроле;

т) испостава рачуна представнику етажних власника који су плаћени у оквиру уговореног цјеновника, уговора или усаглашеног предмјера и предрачуна;

у) прикупљање више понуда за послове одржавања који се понављају у размацима дужим од једне године, као и за веће радове ради побољшавања квалитета;

в) без одгађања предузима радње на отклањању пријављених кварова који могу проузроковати штете на заједничким дијеловима и уређајима зграде или посебним дијеловима зграде;

з) без одгађања предузима радње на отклањању кварова који могу угрозити живот и здравље етажних власника и других лица;

аа) евиденција финансијских средстава наплаћених према пуноснажним пресудама, на основу утуживања етажних власника зграде, на рачун зграде, и то: основног дуга те износа наплаћеног на основу судске таксе и камате, уз одбијање процента утврђеног износа накнаде управнику зграде и представнику етажних власника зграде, односно уплаћивање тих средстава у року од осам дана на трансакцијски рачун отворен код новоизабраног управника зграде, а припадајућих средстава представнику етажних власника зграде који је то био у периоду за које је обављено утуживање;

аб) поступање без одгађања према налогу надлежне инспекције или у ванредним ситуацијама;

ац) обављање примопредаје зграде те преношење положених средстава етажних власника са свог рачуна на рачун етажних власника код новоизабраног управника зграде, без одгађања, а најкасније у року од осам дана;

ад) упућивање захтјева надлежном органу за осигуравање средстава из буџета у складу с чланом 45. овог Закона;

ае) достава Министарству и општинском одбору годишњег извјештаја о раду управника зграде, на обрасцу који прописује министар упутством из тачке а) става (2) члана 55. овог Закона.

2) Све послове из става (1) овог члана управник зграде ће обављати у име и за рачун етажних власника зграде, а у складу с овим Законом, те правима и обавезама дефинисаним уговором с етажним власницима зграде, пажњом доброг домаћина.

#### Члан 36.

##### **(Инсталације централног гријања)**

Управнику зграде није дозвољено испуштати воду из инсталације централног гријања у згради без претходне писане сагласности правног лица надлежног за производњу и дистрибуцију топлотне енергије.

#### ДИО ЧЕТВРТИ – ВРСТЕ ОДРЖАВАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ДИЈЕЛОВА И УРЕЂАЈА ЗГРАДЕ

#### Члан 37.

##### **(Редовно одржавање)**

(1) Редовним одржавањем и побољшавањем заједничких дијелова и уређаја зграде сматрају се радови на вањским дијеловима зграде и радови у заједничким просторијама стамбене зграде.

(2) Радови на вањским дијеловима зграде су:

а) мање поправке крова, појединачна замјена покроба и изолације те чишћење, лемљење и замјена олука и других заштитних дијелова на крову зграде;

б) одржавање и чишћење димњака.

(3) Радови у заједничким просторијама стамбене зграде су:

а) мање поправке унутрашње и спољашне столарије;

б) поправак и замјена брава и окова на вратима, прозорима и другим отворима;

ц) одржавање и замјена табли с позивним тастерима;

д) замјена стакла и кита на прозорима, вратима и другим застакљеним површинама;

е) одржавање и поправак свих врста степеница ван стана;

ф) сервисирање, поправљање и ремонт лифтова с припадајућим дијеловима, инсталацијама и уређајима те усклађивање с техничким прописима;

- г) редовни сервиси противпожарне инсталације и противпожарних апарата;
- х) кречење и бојење заједничких просторија, бојење унутрашње столарије те појединачна замјена керамичких плочица и других облога;
- и) бојење цијевне мреже гријања и других уређаја за загријавање;
- ј) одржавање и поправљање свих врста подова;
- к) одчепљивање одводних канала, цијеви, сливника, сифона и слично;
- л) редовно одржавање и замјена прекидача, осигурача, електричних звона, тастера, појачала, плафоњерки, сијаличних грла и др;
- м) поправак и замјена аутомата за стубишну расвјету;
- н) постављање огласних табли у стубишту зграде;
- о) набавка и одржавање поштанских сандучића те одржавање одговарајућих натписа (имена и презимена) на сандучићима;
- п) дезинфекција, дезинсекција и дератизација подрумских и других заједничких просторија у згради;
- р) одржавање површине око зграде која није јавна.

#### Члан 38.

##### (Нужне поправке)

- (1) Нужним поправкама сматра се предузимање радова нарочито ради:
- а) реконструкције крова, носивих зидова, стубова, међуспратних конструкција, темеља;
  - б) санације димњака и димоводних канала;
  - ц) санације равних и косих кровова;
  - д) замјене инсталација на заједничким дијеловима и уређајима зграде (водоводне, канализационе, електричне, машинске те централног гријања и сл.);
  - е) поправка фасаде зграде;
  - ф) изолације зидова, подова и темеља зграде;
  - г) свих других радова који су неопходни да се стан, односно зграда, сачува од већег оштећења или да се заштити живот и имовина грађана.
- (2) Ако етажни власници не обаве нужне поправке на заједничким дијеловима и уређајима зграде због чега може настати штета или опасност за сигурност људи и имовине, општински грађевински инспектор ће наредити, рјешењем, етажним власницима зграде предузимање нужних поправака, а одговорност за насталу штету сносе етажни власници.
- (3) Трошкове извођења радова на нужним поправкама сносе сви етажни власници и корисници сразмјерно величини простора који користе у згради, уз подршку општине и Министарства.

#### Члан 39.

##### (Хитне поправке)

- Хитне поправке подразумијевају извођење радова на заједничким дијеловима и уређајима зграде, нарочито у случају:
- а) кварова на систему централног гријања и санација након интервенције;
  - б) пукнућа, оштећења и зачепљења водоводне и канализационе инсталације, ради спречавања даљих штетних посљедица;
  - ц) кварова на електричној и плинској инсталацији;
  - д) значајнијих оштећења димњака и димоводних канала;
  - е) продирања оборинских вода у зграде, санирања посљедица истог продора, те значајнијег оштећења крова;
  - ф) нарушене статичке стабилности зграде или појединих дијелова зграде;
  - г) кварова на лифту;
  - х) отпадања дијелова фасаде;
  - и) санирање посљедица пожара;
  - ј) санирање посљедица елементарне непогоде.

## ДИО ПЕТИ – НАКНАДА ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДИЈЕЛОВА И УРЕЂАЈА ЗГРАДЕ ТЕ УПРАВЉАЊЕ ЗАЈЕДНИЧКИМ ДИЈЕЛОВИМА И УРЕЂАЈИМА ЗГРАДЕ

#### Члан 40.

##### (Накнада за одржавање и управљање)

- (1) Сви етажни власници обавезани су плаћати накнаду за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде.

(2) За одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде сваки етажни власник уплаћује прописани износ по 1 м<sup>2</sup> корисне површине на заједнички рачун управника зграде, у складу с потписаним уговором, а према испостављеном рачуну.

(3) Износ накнаде за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде, на иницијативу општинске службе, а према предлогу општинског начелника, својим прописом утврђује општинско вијеће.

(4) Накнада за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде су средства која етажни власници уплаћују на посебни трансакцијски рачун управника зграде, отворен у име и за рачун етажних власника, искључиво за послове одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде.

(5) Ако се током године не потроше прикупљена средства, та средства преносе се за редовно одржавање или веће поправке у следећу годину.

(6) Управнику зграде припада накнада за услуге управљања у износу од највише, до 15 % од цијене утврђене у члану 41. овог Закона, а наплаћује се пропорционално уплати средстава накнаде током једног мјесеца од стране етажних власника.

(7) Представник етажних власника зграде има право на мјесечну накнаду у складу с уговором о међусобним односима етажних власника највише, до 10 % и цијене накнаде утврђене прописом из члана 41. овог Закона, а наплаћује се пропорционално уплати накнаде за редовно одржавање заједничких дијелова зграде и управљање зградом током једног мјесеца.

#### Члан 41.

##### (Износ накнаде)

(1) Накнаду из члана 40. овог Закона етажни власник уплаћује:

- а) за стамбени простор у износу који не може бити мањи од 0,30 КМ/м<sup>2</sup> мјесечно;
- б) за пословни простор, у износу који не може бити мањи од 0,35 КМ/м<sup>2</sup> мјесечно;
- ц) за гаражу у саставу зграде, у износу који не може бити мањи од 0,15 КМ/м<sup>2</sup> мјесечно.

(2) Изузетно, износ накнаде може бити увећан на образложени захтјев управника зграде или већином гласова свих етажних власника, а одлуку о том доноси општинско вијеће.

(3) Накнаду из става (1) овог члана за станове који нису откупљени и који се не користе сноси власник стана, а за станове издате под закуп трошкове сноси купац, односно подстанар, или зависно о договору купаца и власника стана, односно пословног простора.

#### Члан 42.

##### (Начин располагања средствима)

Средства прикупљена од накнаде за одржавање и управљање из члана 41. овог Закона употребљавају се за покриће:

- а) отплате зајма за финансирање трошкова одржавања и побољшавања квалитета заједничких дијелова и уређаја зграде;
- б) трошкова текућег одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде;
- ц) трошкова нужних поправки заједничких дијелова и уређаја зграде;
- д) трошкова хитних поправки заједничких дијелова и уређаја зграде;
- е) трошкова замјене и побољшавања постојећих и уградње нових заједничких дијелова и уређаја зграде;
- ф) осигурања зграде код осигуравајућих друштава;
- г) трошкова противпожарне заштите;
- х) накнаде управнику зграде и представнику етажних власника;
- и) трошкова утуживања етажних власника зграде;
- ј) осталих трошкова које одређују етажни власници.

#### Члан 43.

##### (Додатне уплате етажних власника)

Ако се трошкови наведени у члану 42. овог Закона не могу покрити из средстава наведених у члану 41., средства ће се осигурати додатним уплатама етажних власника зграде, из осигурања, задуживањем или на други начин.

#### Члан 44.

##### (Накнада за социјалне категорије)

Накнаду за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде за кориснике станова које је надлежни општински орган намијенио за рјешавање

стамбених потреба социјалних категорија становништва, уплаћује власник објекта намијењеног за социјално непрофитно становање (општина) из посебног фонда основаног из најамнине.

Члан 45.

**(Обавезе општина)**

(1) Све општине на подручју Кантона су дужне у својим буџетима сваке године планирати средства за финансирање или суфинансирање нужних поправки на заједничким дијеловима и уређајима зграде, у складу с могућностима.

(2) Средства из става (1) овог члана користе се у случају када се оцијени да су оштећења таква да могу угрозити живот, здравље и имовину грађана.

(3) Оцјену оправданости и приоритет коришћења средстава из става (1) овог члана утврђује и одобрава општинска служба надлежна за стамбене послове, а на основу претходно прибављеног мишљења општинске службе надлежне за грађење, или на основу захтјева управника зграде у складу с расположивим средствима.

(4) Када општина финансира или суфинансира нужну поправку на заједничким дијеловима зграде, поступак нужне поправки реализује надлежна општинска служба.

(5) Општинске службе дужне су с управником зграде водити евиденције и ажурирати базе података о власницима станова те пословних простора и гаража.

Члан 46.

**(Надзор над примјеном овог Закона)**

(1) Надзор над провођењем овог Закона обавља Министарство и општина, свако у оквиру своје надлежности.

(2) Надлежно Министарство ће пратити провођење и примјену одредби овог Закона те ће најмање једном годишње саставити извјештај који ће се доставити Влади Средњобосанског Кантона.

Члан 47.

**(Инспекцијски надзор)**

(1) Инспекцијски надзор над општим и појединачним актима, надзирање привредних друштава те предузимање мјера одређених овим Законом проводи општинска грађевинска и комунална инспекција, свака из оквира своје надлежности.

(2) У провођењу инспекцијског надзора из става (1) овог члана надлежна инспекција предузимање мјера одређених овим Законом налаже доношењем рјешења, у писаном облику.

(3) Жалба на рјешење надлежног општинског комуналног инспектора подноси се Министарству, а жалба на рјешење надлежног општинског грађевинског инспектора подноси се надлежном кантоналном урбанистичко-грађевинском инспектору.

Члан 48.

**(Правила провођења инспекцијског надзора)**

На општа и посебна овлашћења инспектора, поступак инспекцијског надзора, управне и друге мјере које инспектор одређује у инспекцијском прегледу те другостепени поступак примјењују се одредбе Закона о управном поступку и закона који уређује организацију и функционисање органа управе у Федерацији Босне и Херцеговине.

Члан 49.

**(Услови за постављење инспектора)**

(1) Инспектори су државни службеници и за њихово коначно постављење потребно је да испуњавају услове прописане правилником о унутрашњој организацији, а у складу са законом.

(2) Инспектор свој идентитет, службено звање и овлашћења доказује службеном исказницом.

Члан 50.

**(Право жалбе)**

На рјешење и закључак инспектора из члана 47. овог Закона донесеног у провођењу инспекцијског надзора може се уложити жалба у року од осам дана од дана пријема рјешења, односно закључка. Жалба не одлаже извршење рјешења, а о жалби рјешава Министарство.

ДИО ШЕСТИ – КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 51.

### **(Прекршај етажног власника)**

(1) Новчаном казном у износу од 200,00 до 1.000,00 КМ казниће се за прекршај етажни власник физичко лице:

а) ако не одобри улазак у стан, односно други посебни дио зграде, управнику зграде ако је то потребно ради спречавања штете на другим посебним дијеловима зграде, односно заједничким просторијама, или ради хитног одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде [став (3) члана 20. овог Закона];

б) ако о свом трошку не обави поправак на свом посебном дијелу зграде, ако је то неопходно да би се уклонила штета за посебни дио другог власника зграде или за дијелове зграде који служе згради као цјелини [став (2) члана 22. овог Закона];

ц) ако овлашћеним радницима не дозволи улазак у заједничку просторију из тачке и) члана 7. овог Закона у којој је смјештена топлотна подстаница;

д) ако представнику етажних власника и управнику зграде не поднесе пријаву и доказе о власништву, односно о праву коришћења посебних дијелова зграде [став (3) члан 11.] у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог Закона, односно од дана уселења, ако је до уселења дошло након ступања на снагу овог Закона;

е) ако представнику етажних власника зграде и управнику зграде не достави тачан број станова или ако у року од 30 дана од настанка не пријави промјене броја станова или промјену власника простора или друге промјене које утичу на међусобне односе етажних власника, а нарочито ако се то односи на област плаћања накнаде за одржавање или накнаде за коришћење комуналних услуга [став (3) члана 11. овог Закона];

ф) ако етажни власник бесправно заузме заједничке просторије у згради [став (3) члана 19. овог Закона];

г) ако не поступи према рјешењу надлежног инспектора из става (2) члана 47. овог Закона.

(2) За прекршај из става (1) овог члана казниће се и етажни власник правно лице, новчаном казном у износу од 500,00 до 2.000,00 КМ, а одговорно лице у правном лицу казном у износу од 200,00 до 1.000,00 КМ.

### **Члан 52.**

#### **(Прекршај управника зграде)**

(1) Новчаном казном у износу од 1.000,00 до 5.000,00 КМ казниће се за прекршај управник зграде правно лице:

а) ако не поступи према захтјеву представника етажних власника зграде да представи актуелну информацију о уплатама и исплатама те стању новчаних средстава етажних власника [тачка г) члана 13. овог Закона];

б) ако не осигура заједничке дијелове и уређаје зграде [став (2) члана 24. овог Закона];

ц) ако након склапања уговора не достави уговор општинској служби [став (4) члана 27. овог Закона];

д) ако не управља заједничким дијеловима и уређајима зграде те не одржава заједничке дијелове и уређаје зграде [тачка а) става (1) члана 35. овог Закона];

е) ако без одгађања не предузима радње на отклањању пријављених кварова који могу проузроковати штету на заједничким дијеловима и уређајима зграде или посебним дијеловима зграде [тачка в) става (1) члана 35. овог Закона];

ф) ако без одгађања не предузима радње на отклањању кварова који могу угрозити живот и здравље етажних власника и других лица [тачка з) става (1) члана 35. овог Закона];

г) ако не обави примопредају зграде у прописаном року [тачка ац) става (1) члана 35. овог Закона];

х) ако средства прикупљена од накнаде за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде те управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде не користи за покриће трошкова у складу с чланом 42. овог Закона;

и) ако не поступи према рјешењу надлежног инспектора из става (2) члана 47. овог Закона;

ј) ако обавља послове управника зграде без рјешења Министарства из члана 31. овог Закона.

(2) За прекршај из става (1) овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу, новчаном казном у износу од 200,00 до 1.000,00 КМ.

(3) За прекршај из става (1) овог члана казниће се управник зграде физичко лице, новчаном казном у износу од 500,00 до 2.000,00 КМ.

### **Члан 53.**

#### **(Прекршај власника новоизграђене зграде)**

(1) Новчаном казном од 500,00 до 2.000,00 КМ казниће се за прекршај власник новоизграђене зграде правно лице:

а) ако не поступи у складу с обавезама из ставова (1) и (2) члана 33. овог Закона;



б) ако не поступи према рјешењу надлежне инспекције из става (2) члана 47. овог Закона.

(2) За прекршај из става (1) овог члана казниће се власник новоизграђене зграде физичко лице, новчаном казном у износу од 300,00 до 1.500,00 КМ.

## ДИО СЕДМИ – ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

### Члан 54.

#### **(Пропис о кућном реду)**

(1) Надлежни општински органи ће донијети, односно ускладиће, постојеће одлуке о кућном реду у стамбеним зградама.

(2) Одлуком из става (1) овог члана се прописује начин коришћења станова, пословних простора и заједничких дијелова и уређаја у зградама те земљишта које служи редовној употреби колективних и индивидуалних зграда на подручју Кантона, права и обавезе власника станова у колективним и индивидуалним зградама, надзор над провођењем одлуке, казнене одредбе, права, обавезе и начин рада кућног савјета и друга питања у складу с појединим члановима овог Закона.

### Члан 55.

#### **(Рок за доношење подзаконских и других аката)**

(1) У року од 60 дана од дана ступања на снагу овог Закона министар ће донијети:

а) правилник о условима за обављање послова управника зграде [став (2) члана 31. овог Закона];

б) упутство о изради обрасца Евиденција управника зграда [став (6) члана 31. овог Закона];

ц) упутство о изради обрасца Евиденција зграда које одржава и којима управља [став (10) члана 31. овог Закона];

д) упутство о изради обрасца Записник о одлучивању на састанку етажних власника зграде и обрасца Записник о одлучивању етажних власника зграде прикупљањем потписа [став (3) члана 15. овог Закона];

е) упутство о начину пријаве и отклањању квара [тачка в) става (1) члана 35. овог Закона].

(2) У року од 30 дана од дана ступања на снагу овог Закона министар ће донијети:

а) упутство о садржају обрасца Годишњи извјештај о раду управника зграде [тачка ае) става (1) члана 35. овог Закона]

б) упутство о начину промјене управника зграде [став (7) члана 31. овог Закона].

(3) У року од 90 дана од дана ступања на снагу овог Закона надлежни општински орган ће донијети одлуку о утврђивању минималне накнаде за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде и управљање заједничким дијеловима и уређајима зграде ( члан 41. овог Закона), те ускладити прописе о кућном реду у стамбеним зградама (члан 54. Закона) и прописе из области коришћења и одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде те управљања заједничким дијеловима и уређајима зграде с одредбама овог Закона.

### Члан 56.

#### **(Престанак важења ранијих прописа)**

Ступањем на снагу овог Закона престаје вриједити Закон о одржавању заједничких дијелова зграда и управљању зградама („Службене новине Средњобосанског кантона“, број 5/14) и Правилник о условима за обављање послова управника зграда („Службене новине Средњобосанског кантона“, број: 8/14) те остали подзаконски акти.

### Члан 57.

#### **(Рад управника у прелазном периоду)**

До доношења правилника о условима за обављање послова управника зграде, послове управљања заједничким дијеловима и уређајима зграде те одржавања заједничких дијелова и уређаја зграде обављаће сертификовани управници зграда који су сертификате добили у складу с Правилником о условима за обављање послова управника зграда („Службене новине Средњобосанског кантона“, број 8/14).

### Члан 58.

#### **(Ступање на снагу)**

Овај Закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеним новинама Средњобосанског кантона“.

Број: 01-02-577/24

4. јуна 2024.

Травник

\*\*\*\*

ПРЕДСЈЕДАВАЈУЋИ

СКУПШТИНЕ

Дражен Матишић, с. р.