

Z A K O N
O KORIŠTENJU I ODRŽAVANJU
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE
TE UPRAVLJANJU
ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA
I UREĐAJIMA ZGRADE¹

DIO PRVI – OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

(Predmet)

(1) Ovim Zakonom o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (u daljnjem tekstu: Zakon) uređuje se korištenje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, uzajamni odnosi etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obveze mjerodavne općine, kaznene odredbe, kao i druga pitanja značajna za stambenu politiku.

(2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama javni je interes s ciljem zaštite života, sigurnosti ljudi i imovine.

Članak 2.

(Suvlasništvo)

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

Članak 3.

(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju sljedeće značenje:

a) nekretnina je čestica zemljišne površine zajedno sa svim onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drugačije određeno;

b) etažno vlasništvo je pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koje proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno s njim prenijeti ili opteretiti;

c) etažni vlasnik je fizička ili pravna osoba koja je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade stekla prema 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, 7/2000, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09) i Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 28/05, 2/08), kao i pravna osoba nositelj prava raspolaganja nad stanom ili drugom samostalnom prostorijom ili vlasnik stana ili druge samostalne prostorije;

d) posebnim dijelom zgrade smatra se stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva;

e) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje, s pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz – članak 3. Zakona o stambenim odnosima („Službeni list Republike Bosne i Hercegovine“, broj: 14/84, 12/86 i 36/89; i „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 11/98, 38/98, 12/99 i 19/99);

f) samostalna prostorija je samostalna poslovna prostorija, samostalna garaža ili jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila, te samostalna prostorija za smještaj postrojenja kotlovnice, toplinske podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, kao i plinske podstanice koje nisu zajednički dijelovi zgrade;

g) zgrada je samostalna građevinska cjelina neodvojivo povezana sa zemljištem na kojem je izgrađena ili može imati zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica, toplinska izmjenjivačka podstanica, pumpna stanica centralnog grijanja i sl.), a do uspostave katastarske i zemljišnoknjižne identifikacije etažnih jedinica, zgradom se smatra građevinska cjelina utvrđena prema evidenciji mjerodavne općinske službe;

¹ Objavljen u „Službenim novinama Kantona Središnja Bosna“, broj 7/24 od 14. lipnja 2024.

h) upravitelj je pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovi ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizička osoba obrtnik registriran kod mjerodavnog tijela uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovi ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, održava ih te obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici;

i) održivi razvoj u smislu ovog Zakona predstavlja: unaprjeđenje uvjeta stanovanja građana i očuvanje unaprjeđenja vrijednosti kulture stanovanja uz unaprjeđenje energetske učinkovitosti, smanjenje štetnih utjecaja na životnu sredinu i racionalnu iskoristivost resursa, usklađivanje ekonomskog i socijalnog razvoja, zaštita životne sredine prilikom razvoja stambenih odnosa, održavanje stambenih zgrada te upravljanje u stambenim zgradama, stambeno-poslovnim zgradama, poslovnim zgradama, zgradama koje su proglašene kulturno-povijesnim dobrom, s ciljem sprječavanja ili otklanjanja opasnosti za život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, gospodarstvo ili imovinu veće vrijednosti, odnosno s ciljem postizanja sigurnosti zgrade i njezine okoline.

DIO DRUGI – ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Članak 4.

(Pojmovi u vezi s održavanjem zgrade)

Zajednički dijelovi zgrade su:

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

Članak 5.

(Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

- a) temelji;
- b) nosivi konstruktivni zidovi i stupovi;
- c) međukatna konstrukcija;
- d) krovna konstrukcija;
- e) vertikalne komunikacije (stubišta, rampe i sl.).

Članak 6.

(Zajedničke prostorije zgrade)

Zajedničke prostorije zgrade su:

- a) stubišni prostori s ogradom;
- b) hodnici i galerije;
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave;
- d) zajedničke terase, lođe i balkon, kojima svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade;
- e) potkrovlja – tavani;
- f) zajednička spremišta;
- g) prostorije za skupljanje otpada – smećarnik i kanali za smeće;
- h) ostale zajedničke prostorije.

Članak 7.

(Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

a) vodovod – vertikalna i horizontalna instalacija u zidu i podu od vodomjernog uređaja u šahtu izvan zgrade ili u podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do priključka vodovodne instalacije posebnog dijela na zajedničku vodovodnu instalaciju. Vodomjeri koje postavljaju etažni vlasnici za stanove i pripadajuće instalacije ne spadaju u zajedničke dijelove zgrade.

b) kanalizacija – vertikalni i horizontalni vodovi u zidovima i podovima zgrade do revizijskog okna na izlazu iz zgrade (uključujući revizijsko okno). Za zgrade s više ulaza (više revizijskih okana) u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizijskih okana jedne građevinske cjeline (zgrade) do zaključno sa zadnjim revizijskim oknom prema kolektoru.

c) električne instalacije jaka struja – svi vodovi i uređaji od brojila (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod, s razvodima, do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču);

d) električne instalacije slabe struje – zvona, od govornog uređaja za zgradu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu);

e) gromobranska instalacija – kompletna horizontalna i vertikalna instalacija, uključujući i uzemljivač;

f) poštansko-telegrafске i telefonske instalacije (PTT) – horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu;

g) stubišna i nužna rasvjeta – pomoćna rasvjeta;

h) plinske instalacije – vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu, uključujući sigurnosni ormarić i mjerno-regulacijski set, do zapornih ventila ispred potrošača u stanovima / poslovnim prostorima, uključujući mjerno-regulacijski set i sigurnosni ormarić;

i) instalacije centralnog grijanja – vertikalna i horizontalna instalacija, s odzračnim ventilima, od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno s ventilom ispred grijaćih tijela – za dvocijevne sustave; odnosno do zaključno s ulaznim ventilom za svaki stan / poslovni prostor u stubištu – za jednocijevne sustave;

j) instalacije kablskih i antenskih sustava od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan/ poslovni prostor;

k) dimovodne instalacije (instalacije za odvod produkata sagorijevanja) od mjesta spajanja peći za grijanje na dimovodnu cijev, u posebnom dijelu etažnog vlasnika do dimnjaka i dimnjaci, te ventilacijski kanali;

l) instalacije vatrodojave u zajedničkom prostoru;

lj) instalacije protuprovale u zajedničkim dijelovima zgrade;

m) instalacije videonadzora u zajedničkim dijelovima zgrade;

n) instalacije dizala u zajedničkim dijelovima zgrade.

Članak 8.

(Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

a) dizala za prijevoz ljudi i tereta s električnim instalacijama, kabelima;

b) hidroforska postrojenja s pratećim instalacijama – uređaj za povećanje tlaka u vodovodnim instalacijama;

c) protupožarni aparati, hidranti sa instalacijom i ventilima;

d) sanitarni uređaji u zajedničkim prostorima;

e) poštanski sandučići;

f) crpka za izbacivanje vode iz podruma;

g) kotlovnice koje nisu u vlasništvu javnih poduzeća.

Članak 9.

(Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

a) krov;

b) fasada;

c) fasadna i međukatna stolarija i bravarija (metalna, drvena i ostala);

d) stolarija i bravarija zajedničkih dijelova zgrade;

e) stubišta, požarni koridori, ljestve i požarna stubišta;

f) septičke jame;

g) šahtovi vodovodnih instalacija;

h) toplovodni kanali od šahta do zgrade;

i) vjetrobrani;

j) ulazi u zgradu, s ulaznim vratima;

k) balkonske ograde i ograde lođa;

l) zemljište koje pripada zgradi i ostali zajednički dijelovi zgrade.

Članak 10.

(Povjeravanje održavanja instalacija i njihovih dijelova)

(1) Održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova može se povjeriti, zbog sigurnosti i kvalitete usluge, javnim komunalnim poduzećima te drugim poduzećima koja su registrirana za pružanje usluga i djelatnosti, koje ne pružaju komunalna poduzeća, ako je to uređeno drugim propisima i ako se naplata za te radnje obavlja na drugi način (plinska instalacija od zapornog ventila na ulazu u zgradu do mjerno-regulacijskog seta, uključujući i set).

(2) Nije dopušteno u zajedničke prostorije zgrade uvoditi instalacije koje nisu zajedničko vlasništvo etažnih vlasnika (instalacije kablске televizije i sl.) bez suglasnosti etažnih vlasnika i odgovarajućih odobrenja mjerodavnih općinskih službi. Održavanje instalacija kablске televizije u stambenim zgradama obavlja

operateri koji posjeduju dozvolu Regulatorne agencije za komunikacije, u skladu s ugovorom potpisanim s etažnim vlasnicima. Ako ovlaštene operateri naprave štetu na bilo kojem zajedničkom dijelu zgrade, dužni su je sanirati ili nadoknaditi, a sve u skladu sa Zakonom o obligacijskim odnosima.

(3) Održavanje instalacije iz stavaka (1) i (2) ovog članka nisu sastavni dio zajedničkog ugovora između upravitelja zgrade i etažnih vlasnika. Prilikom obavljanja bilo kakvih zahvata na zajedničkim instalacijama i dijelovima instalacija treba zapisnički biti upoznat upravitelj zgrade.

DIO TREĆI – KORIŠTENJE I ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE TE UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Članak 11.

(Korištenje, održavanje i upravljanje)

(1) Etažni vlasnici imaju pravo korištenja te pravo i obvezu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, kao i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) Pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika smatra se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

(3) U ostvarivanju prava i obveza iz stavka (1) ovog članka etažni vlasnici dužni su predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju zgrade dostaviti dokaze o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade, kao i podatke o broju stanova, i svim promjenama u vezi sa stanovima (vlasnika stanova / poslovnih prostora), u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

Članak 12.

(Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

(1) Uzajamna prava i obveze u pogledu korištenja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika.

(2) Etažni vlasnici dužni su ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika iz stavka (1) ovog članka sklopiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Članak 13.

(Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

(1) Ugovor iz stavka (1) članka 12. ovog Zakona obvezno sadrži sljedeće podatke:

- a) ugovorne strane;
- b) ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi te podatke o njima (broj ulaza, kata i broj stana);
- c) način upravljanja i odlučivanja;
- d) popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste dijelovima etažnih vlasnika;
- e) detaljni podatci o upravitelju zgrade;
- f) poslovi koje će obavljati upravitelj zgrade i odgovornosti za obavljanje tih poslova;
- g) uvjeti i način prikupljanja sredstava te raspolaganja sredstvima namijenjenim za održavanje zgrade, kao i obvezu upravitelja zgrade da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika predoči aktualnu informaciju o uplatama i isplatama te stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika;
- h) ime i adresa predstavnika etažnih vlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika pred upraviteljem zgrade odnosno trećim osobama te granice njegovih ovlasti;
- i) obveza etažnih vlasnika u pogledu dostave dokaza o pravu vlasništva odnosno korištenja posebnih dijelova zgrade;
- j) ostala pitanja bitna za korištenje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) Odluka koja proizlazi iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obvezuje sve etažne vlasnike ako su ugovor sklopili etažni vlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade.

(3) Prava i obveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika odnose se i na etažnog vlasnika koji je to pravo stekao nakon sklapanja ugovora.

Članak 14.

(Forma ugovora o uzajamnim odnosima)

(1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika sklapa se u pisanu obliku, koji se ovjerava u općinskom tijelu uprave ili kod notara.

(2) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pisani pristanak onih etažnih vlasnika čija se prava mijenjaju, a sklapa se u obliku propisanom stavkom (1) ovog članka.

(3) Ugovor sklopljen suprotno stavku (1) ovog članka ništav je.

Članak 15.

(Odlučivanje na sastanku etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici na svom sastanku imaju pravo i obvezu u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučivati o sljedećem:

- a) pravila rada sastanka etažnih vlasnika;
- b) redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- c) program održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja;
- d) plan prihoda i rashoda zgrade;
- e) završni obračun;
- f) godišnji izvještaj o upravljanju zgradom i održavanju zgrade;
- g) izbor predstavnika etažnih vlasnika;
- h) izbor upravitelja zgrade;
- i) investicijski radovi i ustanovljenje prava građenja;
- j) iznajmljivanje i davanje u zakup zajedničkih prostorija, stvaranje zajedničkih sredstava (kredit, hipoteke i sl.) te prodaja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- k) promjena namjene zajedničkih prostorija u stan odnosno poslovni prostor;
- l) ostala pitanja koja se predlože na sastanku od najmanje 1/3 etažnih vlasnika.

(2) O pitanjima iz stavka (1) ovog članka etažni vlasnici odlučuju većinom glasova svih etažnih vlasnika, osim u točkama i), j) i k) kada je potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika.

(3) O donošenju odluke etažnih vlasnika obvezno se vodi zapisnik, koji sadrži: ime i prezime odnosno naziv pravne osobe etažnog vlasnika, naziv i broj dokumenta o vlasništvu, broj osobne iskaznice, datum potpisa, razdoblje prikupljanja potpisa i čitak potpis etažnog vlasnika, na način propisan naputkom o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika, koji donosi kantonalni ministar prostornog uređenja, gradnje, zaštite okoliša, povratka i stambenih poslova (u daljnjem tekstu: ministar).

(4) Naputkom iz stavka (3) ovog članka propisuje se obrazac *Zapisnik o odlučivanju na sastanku etažnih vlasnika* i obrazac *Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa*, te obvezni podatci koje sadrže zapisnik i način potpisivanja zapisnika.

(5) Sastanak etažnih vlasnika održava se po potrebi, a najmanje jednom godišnje u razdoblju do kraja ožujka, i na njemu se prihvata godišnji plan održavanja i poboljšanja, kao i predvidivih troškova i financijskog opterećenja zajedničkih dijelova zgrade za sljedeću godinu, te godišnji izvještaj o upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

(6) Ako etažni vlasnici ne održe sastanak etažnih vlasnika ili se ne očituju, na zapisnik prikupljanjem potpisa, u roku iz stavka (5) ovog članka, smatra se da je godišnji plan održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i godišnji izvještaj o upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i održavanju zajedničkih dijelova, koji je dostavio upravitelj zgrade, prihvaćen.

(7) Etažni vlasnik je dužan dostaviti upravitelju zgrade, osobno ili preko predstavnika etažnih vlasnika, dokaz o pravu vlasništva na etažnoj jedinici, a upravitelj je obvezan voditi računa o zaštiti osobnih podataka.

(8) Obvezu plaćanja minimalne naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnik može prenijeti na opunomoćenika ili zakupca stana odnosno druge samostalne prostorije, kroz ugovor, uz naznaku da plaćanje obavlja u ime i za račun etažnog vlasnika i uz obvezu da je on jamac izvršenja obveze plaćanja, a jedan primjerak ugovora kojim se rješava pitanje plaćanja naknade i jamstva dužan je dostaviti upravitelju zgrade osobno ili preko predstavnika etažnih vlasnika.

Članak 16.

(Odlučivanje etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa)

(1) Ako se sastanak etažnih vlasnika ne može održati jer nema potrebne većine za odlučivanje iz članka 15. ovog Zakona, predstavnik etažnih vlasnika će, s dva etažna vlasnika, za donošenje odluke pribaviti suglasnost etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa na zapisnik, koji je sastavljen u skladu s naputkom iz stavka (4) članka 15. ovog Zakona.

(2) U zapisnik iz stavka (1) ovog članka upisuje se tekst odluke prije potpisivanja etažnog vlasnika, na kraju zapisnika se konstatira da je odluka donesena prikupljanjem potpisa etažnih vlasnika, a zapisnik potpisuje predstavnik etažnih vlasnika, s još dva etažna vlasnika ili tri etažna vlasnika koji su prikupljali potpise.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika, s još dva etažna vlasnika ili tri etažna vlasnika koji prikupljaju potpise na zapisnik, utvrđuju i odgovaraju za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o donošenju odluke prikupljanjem potpisa.

(4) Odluka donesena na način iz stavka (1) ovog članka obvezujuća je za sve etažne vlasnike u zgradi.

(5) Zapisnik, s odlukom iz stavka (1) ovog članka, osobe koje su prikupljale potpise obvezno postavljaju na oglasnu ploču ili neko drugo vidno mjesto u zgradi, ali će učiniti nevidljivim osobne podatke koji se odnose na oznaku posebnog dijela, naziv i broj dokumenta o vlasništvu i broj osobne iskaznice.

Članak 17.

(Dostava zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika dužan je original zapisnika o donošenju odluke o izboru i promjeni upravitelja zgrade te odluke o izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika dostaviti općini.

(2) Nakon obavljene provjere o tome sadrži li zapisnik sve podatke propisane stavkom (4) članka 15. ovog Zakona i propisani postotak etažnog vlasništva posebnog dijela etažnih vlasnika koji su dali suglasnost na odluku, općina daje pisanu obavijest na zapisnik iz stavka (1) ovog članka.

(3) Općina ne utvrđuje vjerodostojnost podataka u zapisniku iz stavka (1) ovog članka, jer je odgovornost za vjerodostojnost tih podataka propisana stavkom (3) članka 16. ovog Zakona.

(4) Zapisnik, s obavijesti općine, predstavnik etažnih vlasnika obvezno dostavlja upravitelju s kojim se raskida ugovor i upravitelju koji se bira.

(5) Obveza iz stavaka (1) i (4) ovog članka odnosi se i na tri etažna vlasnika koja su prikupljala potpise na zapisnik, u smislu članka 16. ovog Zakona.

Članak 18.

(Predstavnik etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika za više ulaza ili zgrada može biti fizička ili pravna osoba kojeg biraju etažni vlasnici na sastanku.

(2) Odluke se smatraju punovrijednim ako se za njih očituju etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50 % glasova etažnih vlasnika, osim odluka definiranih točkama i), j) i k) stavka (1) članka 15. ovog Zakona, kada je potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika.

(3) Predstavniku etažnih vlasnika nije dopušteno obavljati bilo kakve poslove ili radnje koje su štetne za druge etažne vlasnike ili su protivne interesima drugih etažnih vlasnika u bilo kojem smislu.

(4) Ako ugovorom o uzajamnim odnosima nije drugačije uređeno, obveze su predstavnika etažnih vlasnika:

- a) kontrolirati stanje na računu etažnih vlasnika, redovito i namjensko trošenje sredstava;
- b) pratiti promjene etažnih vlasnika i o tome izvještavati upravitelja zgrade;
- c) dogovarati s upraviteljem zgrade poslove na održavanju u skladu sa usuglašenim procedurama i odlukama donesenim na sastanku etažnih vlasnika;
- d) podnositi izvještaj o svom radu na sastanku etažnih vlasnika;
- e) obavljati kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja;
- f) pružati usluge komunalnim poduzećima u vezi s naplatom komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ako sklopi ugovor s komunalnim poduzećem;
- g) sazivati sastanak etažnih vlasnika;
- h) organizirati prihvaćanje godišnjeg plana održavanja zgrade i brinuti se o njegovu provođenju;
- i) sklapati ugovore ili predložiti upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac sklopi ugovor;
- j) dostavljati upravitelju zgrade kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi njihova uvođenja u evidenciju;
- k) redovito obavještavati upravitelja zgrade o svim promjenama etažnih vlasnika i predstavnika etažnih vlasnika;
- l) obavještavati upravitelja zgrade o izdavanju u zakup zajedničkih prostorija;
- lj) utvrđivati i dogovarati za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika;
- m) obavljati i druge obveze u skladu s ovim Zakonom.

Članak 19.

(Šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

(1) Etažni vlasnik nema pravo prisvajati, oštećivati ili na drugi način ugrožavati zajedničke dijelove i uređaje zgrade.

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

(3) Ako etažni vlasnik bespravno zauzme zajedničku prostoriju u zgradi, mjerodavna općinska služba provest će postupak i donijeti rješenje o ispražnjenju zajedničkih prostorija zgrade.

Članak 20.

(Dužnost održavanja)

(1) Etažni vlasnik dužan je brinuti se o stanu odnosno drugim posebnim dijelovima zgrade te instalacijama, a osobito 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 s obavljanjem odnosno neobavljanjem dužnosti iz stavka (1) ovog članka odgovoran je onaj etažni vlasnik čija je to bila dužnost, a ako je to bila dužnost više etažnih vlasnika, za štetu su odgovorni solidarno.

(3) Etažni vlasnik je dužan odobriti ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ako je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi s tim pretrpi dužni su mu, razmjerno 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) Ako se etažni vlasnik protivi ulasku u stan odnosno u druge posebne dijelove zgrade primjereno stavku (3) ovog članka, na zahtjev upravitelja zgrade, rješenje o odobrenju ulaska upravitelja zgrade u stan odnosno drugi posebni dio zgrade, mjerodavni općinski inspektor donosi zapisnik sastavljen na licu mjesta i naređuje njegovo provođenje bez odgađanja (skraćeni postupak), s tim što je dužan donijeti pisano rješenje u roku od tri dana od dana donošenja usmenog rješenja. Sadržaj pisanog rješenja mora odgovarati sadržaju usmenog rješenja. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a podnosi se Ministarstvu prostornog uređenja, gradnje, zaštite okoliša, povratka i stambenih poslova (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

(5) U slučaju nemogućnosti ulaska u stan s rješenjem mjerodavne službe iz stavka (4) ovog članka, rješenje se provodi prema pravilima prisilnim izvršenjem rješenja, po službenoj dužnosti, u skladu s odredbama Zakona o upravnom postupku.

Članak 21.

(Poboljšanje kvalitete zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

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

(2) Iznimno od odredbe stavka (1) ovog članka, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se obavi poboljšanje kvalitete i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih na osnovi članka 40. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovitog održavanja, pod uvjetom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

Članak 22.

(Popravci na posebnom dijelu zgrade)

(1) Etažni vlasnik obavlja o svom trošku popravke s ciljem održavanja svog posebnog dijela zgrade u ispravnom stanju.

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

(3) Ako etažni vlasnik ne obavi popravak u svom posebnom dijelu zgrade kojim će se otkloniti šteta na posebnom dijelu drugog vlasnika ili na zajedničkim dijelovima zgrade, na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika koji trpe štetu, mjerodavna općinska služba donijet će rješenje kojim se etažnom vlasniku nalaže popravak na teret etažnog vlasnika.

(4) Žalba ne odgađa izvršenje rješenja iz stavka (3) ovog članka.

Članak 23.

(Promjena stanja posebnog dijela zgrade)

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

a) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a osobito ne smije prouzročiti povredu vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, zgrade ili drugih stvari;

b) ako se promjenom dira u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi važnom interesu etažnog vlasnika posebnog dijela zgrade, inače je svaki etažni vlasnik može

zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, prirodni plin, energiju, vodu i telefon te 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 svom dijelu nije dopušteno dirati u one dijelove zgrade koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog etažnog vlasnika bez njegovog odobrenja, ali taj etažni vlasnik će ipak morati trpjeti ono u vezi s tuđim prepravkom čime se bitno i trajno ne povrjeđuje njegovo pravo na posebnom dijelu;

d) etažni vlasnik posebnog dijela koji provodi promjene na svom 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 stavka (1) ovog članka potrebna dozvola tijela uprave, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti nisu ovlašteni uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te su odgovorni za štetu koju bi prouzročili svojim uskraćivanjem.

(3) Ono što je u stavku (1) ovog članka određeno za stanove i druge samostalne prostorije jednako vrijedi i za sve sporedne dijelove koji su njihovi pripadci, a ove se odredbe primjenjuju i u slučaju prijenosa sporednih dijelova koji služe jednom stanu odnosno prostoriji na drugi stan odnosno prostoriju.

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

(5) Ako se o naknadi štete ne postigne sporazum, etažni vlasnik podnosi sudu tužbu za naknadu štete.

Članak 24.

(Obveza osiguranja)

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

(2) Ako etažni vlasnici ne provedu obvezu iz stavka (1) ovog članka, upravitelj zgrade obavezan je osigurati zajedničke dijelove i uređaje zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, i o tome izvijestiti etažne vlasnike, a predstavniku etažnih vlasnika dostaviti kopiju police osiguranja.

Članak 25.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

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

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

Članak 26.

(Obveza izbora upravitelja zgrade)

(1) Svaka zgrada koja ima tri stana ili više stanova mora imati svog upravitelja zgrade.

(2) Etažni vlasnici dužni su izabrati upravitelja zgrade u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(3) U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu etažni vlasnici dužni su izabrati jednog upravitelja zgrade.

(4) Odluka o izboru upravitelja zgrade obvezuje ostale vlasnike.

Članak 27.

(Potpisivanje ugovora s upraviteljem zgrade)

(1) Etažni vlasnici zgrade sklapaju ugovor neposredno ili preko predstavnika etažnih vlasnika zgrade nakon prethodno pribavljene pisane suglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora.

(2) Ugovorom se uređuju uzajamna prava i obveze između upravitelja zgrade i etažnih vlasnika zgrade o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(3) Ugovor iz stavka (1) ovog članka potpisuje odgovorna osoba upravitelja zgrade i etažni vlasnici neposredno ili preko predstavnika etažnih vlasnika.

(4) Nakon sklapanja ugovora iz stavka (1) ovog članka upravitelj zgrade dužan je dostaviti ga općinskoj službi.

(5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovi zapisnika o stanju zgrade, sastavljenog u prisutnosti predstavnika: mjerodavne općinske službe, upravitelja zgrade, etažnih vlasnika zgrade te fizičke ili pravne osobe koja je ranije održavala zgradu.

(6) Mjerodavna općinska služba iz stavka (5) ovog članka bit će prisutna na pregledu zgrade samo na zahtjev upravitelja zgrade, te će u obavljanju tog pregleda pružiti odgovarajući stručnu pomoć pri utvrđivanju stvarnog stanja zgrade.

(7) Ako mjerodavna općinska služba prilikom pregleda zgrade utvrdi da postoji potreba za nužnim ili hitnim popravcima iz članaka 38. i 39. ovog Zakona, dužna je u roku od tri dana o tome obavijestiti općinskog građevinskog inspektora koji će postupiti prema stavku (2) članka 38. ovog Zakona.

Članak 28.

(Upravitelj zgrade)

(1) Upravitelj zgrade može biti fizička osoba obrtnik ili pravna osoba, osposobljena i registrirana za upravljanje objektima odnosno održavanje objekata.

(2) Upravitelj zgrade održava zajedničke dijelove i uređaje zgrade i upravlja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu s ovim Zakonom i podzakonskim propisima.

(3) Upravitelj zgrade i njegovi osnivači svom svojom imovinom jamče i odgovorni su za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovu transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (sredstva posebne namjene).

(4) Sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na posebnom računu upravitelja zgrade ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja kao ovršenika.

Članak 29.

(Prisilni upravitelj zgrade)

(1) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja zgrade iz članka 26. ovog Zakona, općinski načelnik rješenjem određuje, na prijedlog općinske službe ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, prisilnog upravitelja zgrade koji obavlja prisilno upravljanje zgradom.

(2) Rješenje iz stavka (1) ovog članka donosi se na razdoblje dok etažni vlasnici ne izaberu upravitelja zgrade i dok novoizabrani upravitelj zgrade ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu s ovim Zakonom.

(3) Prisilni upravitelj zgrade ima sva prava i obveze koje su ovim Zakonom propisane za upravitelja zgrade, uključujući i naknadu za usluge upravljanja.

(4) Žalba ne odgađa izvršenje rješenja iz stavka (1) ovog članka.

Članak 30.

(Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja zgrade)

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici povjeravaju fizičkoj ili pravnoj osobi koja je registrirana za te poslove, a koja zadovoljava uvjete propisane člankom 31. ovog Zakona.

Članak 31.

(Izdavanje certifikata upravitelju zgrada)

(1) Osim uvjeta propisanih ovim Zakonom, upravitelj zgrade mora posjedovati rješenje o zadovoljavanju uvjeta za obavljanje poslova upravitelja zgrada i certifikat upravitelja koje izdaje kantonalno ministarstvo mjerodavno za stambene poslove.

(2) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrade donosi ministar mjerodavan za stambene poslove.

(3) Pravilnikom iz stavka (2) ovog članka propisuju se:

a) uvjeti kojima mora udovoljiti upravitelj iz članka 30. ovog Zakona da bi mogao obavljati poslove upravitelja zgrade;

b) dokumentacija za dobivanje certifikata;

c) uvjeti pod kojima se gubi certifikat upravitelja zgrada;

d) postupak dodjele certifikata;

e) obveze postojećih upravitelja zgrada;

f) postupak izbora prisilnih upravitelja zgrade;

g) postupak određivanja prisilnog upravitelja za pojedine zgrade.

(4) Zahtjev za dobivanje certifikata, s potrebnom dokumentacijom, upravitelj zgrade podnosi Ministarstvu koje, na osnovi podnesenog zahtjeva, donosi rješenje.

(5) Rješenje iz stavka (4) ovog članka donosi se na razdoblje od četiri godine, konačno je i na njega se ne može podnijeti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor u Kantonalnom sudu u Novom Travniku, u roku od 30 dana od dana dostave rješenja stranci.

(6) Evidenciju upravitelja zgrada dužno je voditi Ministarstvo.

(7) Obrazac evidencije upravitelja zgrada propisuje ministar, posebnim nalogom.

(8) Nalog iz stavka (7) ovog članka propisuje:

- a) način izbora i promjene upravitelja zgrade;
 - 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, obveze etažnih vlasnika i upravitelja u prijelaznom razdoblju.
- (9) Evidenciju zgrada koje održavaju i kojima upravljaju dužni su voditi upravitelji zgrada.
- (10) Obrazac evidencija zgrada koje se održava i kojima se upravlja propisuje kantonalni ministar.

Članak 32.

(Ukidanje rješenja o obavljanju poslova upravitelja zgrade)

- (1) Rješenje o obavljanju poslova upravitelja zgrade ukida se:
- a) ako upravitelj zgrade podnese zahtjev da odustaje od obavljanja poslova upravljanja zgradom;
 - b) ako upravitelj zgrade prestane zadovoljavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrade;
 - c) ako upravitelj zgrade ne postupi u skladu s nalogom Ministarstva, mjerodavne službe ili mjerodavnog inspektora, zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništavanja imovine;
 - d) ako mjerodavna služba u postupku nadzora utvrdi da knjigovodstveno stanje zgrade ne odgovara stanju na transakcijskom računu upravitelja zgrade odnosno na podračunu zgrade;
 - e) ako mjerodavna služba u postupku nadzora utvrdi da je upravitelj zgrade nenamjenski raspolagao novčanim sredstvima etažnih vlasnika;
 - f) ako je protiv upravitelja zgrade pokrenut stečajni ili likvidacijski postupak;
 - g) ako je upravitelju zgrade izrečena kazna za gospodarski prijestup, u razdoblju obavljanja poslova upravljanja zgradom;
 - h) ako je odgovorna osoba upravitelja zgrade koji je fizička osoba obrtnik ili gospodarsko društvo u privatnom vlasništvu pravomoćno osuđena za kazneno djelo ili gospodarski prijestup koji se odnosi na provedbu odredaba ovog Zakona.
- (2) Rješenje o ukidanju rješenja o obavljanju poslova upravitelja zgrade donosi ministar, u zakonskom roku nakon saznanja za činjenice iz stavka (1) ovog članka, a o ukidanju tog rješenja obavještava i mjerodavnu općinsku službu. Mjerodavna služba obvezana je donijeti rješenje o određivanju prisilnog upravitelja zgrada kojima je bio upravitelj kojem se ukida rješenje, s liste certificiranih upravitelja zgrada, te o donošenju rješenja obavještava etažne vlasnike zgrade, preko predstavnika etažnih vlasnika.
- (3) Rješenje iz stavka (2) ovog članka konačno je, protiv njega se ne može podnijeti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Kantonalnim sudom u Novom Travniku.
- (4) Upravitelj zgrade kojem je ukinuto rješenje o obavljanju poslova upravitelja zgrade, može ponovno podnijeti zahtjev za donošenje rješenja o obavljanju poslova upravitelja zgrade nakon isteka roka od dvije godine od dana donošenja rješenja iz stavka (2) ovog članka.

Članak 33.

(Upravljanje novoizgrađenom zgradom)

- (1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je od dobivanja upotrebne dozvole organizirati redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, osim poslova koji su definirani ugovorom između vlasnika i izvođača radova u jamstvenom roku od, minimalno, šest do, maksimalno, 12 mjeseci na jedan od sljedećih načina:
- a) izborom upravitelja zgrade;
 - b) samostalno, ako zadovoljava uvjete za obavljanje poslova upravitelja zgrade propisane pravilnikom iz stavaka (2) i (3) članka 31. ovog Zakona.
- (2) Ako u roku iz stavka (1) ovog članka vlasnik novoizgrađene zgrade ne organizira upravljanje zgradom, dužan je u sljedećih 30 dana obavijestiti općinu odnosno općinsku službu o potrebi donošenja rješenja o prisilnom upravitelju, uz koje se prilaže evidencija svih etažnih vlasnika zgrade.
- (3) Evidencija iz stavka (2) ovog članka treba sadržavati: identifikaciju stana, naziv ili ime i prezime etažnog vlasnika, korisnu površinu stana te naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

Članak 34.

(Upravljanje zgradama i održavanje zgrada namijenjenih za socijalno neprofitno stanovanje)

Održavanje zgrade namijenjene za socijalno neprofitno stanovanje općina, kao vlasnik, može organizirati na sljedeće načine:

a) sklapanjem periodičnog sporazuma s obrtnikom ili pravnom osobom o nabavi izvođenja radova na održavanju zgrade namijenjene za socijalno neprofitno stanovanje u skladu sa Zakonom o javnim nabavama („Službeni glasnik Bosne i Hercegovine“, broj: 39/14 i 59/22);

b) povjeravanjem održavanja zgrade certificiranom upravitelju zgrada s područja Kantona Središnja Bosna (u daljnjem tekstu: Kanton). Povjeravanje poslova održavanja zgrade uređuje se ugovorom.

c) angažiranjem povjerenika za zgradu, kućepazitelja, domara ili kućnog majstora. Povjerenik može biti korisnik stana u objektu socijalno neprofitnog stanovanja odnosno član obiteljskog kućanstva korisnika i druga osoba, uz odgovarajuće preporuke. U ovim slučajevima, vlasnik objekta preuzima poslove planiranja, financiranja i izvještavanja, dok povjerenik za zgradu preventivno obavlja poslove na održavanju zgrade i sprječava nastanak većih oštećenja te prikuplja i pruža korisne informacije, održava redovnu komunikaciju s vlasnikom objekta i dr. Uzajamni odnosi uređuju se ugovorom.

Članak 35.

(Obveze upravitelja zgrade)

(1) Obveze su upravitelja zgrade:

a) upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;

b) sklapanje ugovora o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade s predstavnikom etažnih vlasnika i/ili etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade;

c) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade te 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) dostava mjerodavnoj općinskoj službi evidencije iz točke d) ovog stavka;

f) naplata naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;

g) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno-financijskog poslovanja u funkciji upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, za svaku zgradu – ulaz;

h) osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi;

i) izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te prezentacija tih planova i programa etažnim vlasnicima zgrade;

j) provođenje prihvaćenih godišnjih planova;

k) pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi, a poglavito dostava izvještaja o stanju računa zaključno s 30. lipnja i 31. prosinca tekuće godine;

l) koordinacija s predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi;

m) koordinacija s komunalnim poduzećima za grijanje, vodoopskrbu i čišćenje grada (odvoz smeća) te drugim poduzećima koja su angažirana za radove na popravku, održavanju i rekonstrukciji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;

n) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, koje upravitelj zgrade nije u mogućnosti samostalno izvesti;

o) nadzor nad izvođenjem radova, ako je i sam izvođač, u slučaju da upravitelj zgrade angažira podizvođača, troškovi nadzora financiraju se iz naknade, uz odobrenje etažnih vlasnika koji odlučuju o tom prijemu početka radova;

p) izrada godišnjih planova i programa velikih popravaka, poboljšanja i zamjene dotrajalih elemenata zgrade, kao i plana modernizacije zgrade prema izričitom zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika zgrade;

r) izrada kalkulacija i nadzor nad izvođenjem radova uz prisutnost predstavnika etažnih vlasnika;

s) obavljanje redovite godišnje kontrole zgrade (ulaza), uz sastavljanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovitih popravaka. Po jedan primjerak izvještaja upravitelj zgrade dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i općinskoj službi u roku od pet dana od obavljene kontrole.

t) ispostava računa predstavniku etažnih vlasnika koji su plaćeni u okviru ugovorenog cjenika, ugovora ili usuglašenog predmjera i predračuna;

u) prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja kvalitete;

v) bez odgađanja poduzimanje radnji na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzročiti štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade;

z) bez odgađanja poduzimanje radnji na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba;

aa) evidentiranje financijskih sredstava naplaćenih prema pravomoćnim presudama, na osnovi utuživanja etažnih vlasnika zgrade, na račun zgrade, i to: osnovnog duga te iznosa naplaćenog na osnovi sudske pristojbe i kamate, uz odbitak postotka utvrđenog iznosa naknade upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika zgrade, odnosno uplaćivanje tih sredstava u roku od osam dana na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog upravitelja zgrade, a pripadajućih sredstava predstavniku etažnih vlasnika zgrade koji je to bio u razdoblju za koje je obavljeno utuživanje;

ab) postupanje bez odgađanja prema nalogu mjerodavne inspekcije ili u izvanrednim situacijama;

ac) obavljanje primopredaje zgrade te prenošenje položenih sredstava etažnih vlasnika sa svog računa na račun etažnih vlasnika kod novoizabranog upravitelja zgrade, bez odgađanja, a najkasnije u roku od osam dana;

ad) upućivanje zahtjeva mjerodavnom tijelu za osiguranje sredstava iz proračuna u skladu s člankom 45. ovog Zakona;

ae) dostava Ministarstvu i općinskom vijeću godišnjeg izvještaja o radu upravitelja zgrade, na obrascu koji propisuje ministar naputkom iz točke a) stavka (2) članka 55. ovog Zakona.

(2) Sve poslove iz stavka (1) ovog članka upravitelj zgrade obavljat će u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, a u skladu s ovim Zakonom te pravima i obvezama definiranim ugovorom s etažnim vlasnicima zgrade, pažnjom dobrog domaćina.

Članak 36.

(Instalacije centralnog grijanja)

Upravitelju zgrade nije dopušteno ispuštati vodu iz instalacije centralnog grijanja u zgradi bez prethodne pisane suglasnosti pravne osobe mjerodavne za proizvodnju i distribuciju toplinske energije.

DIO ČETVRTI – VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Članak 37.

(Redovito održavanje)

(1) Redovitim održavanjem i poboljšanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatraju se radovi na vanjskim dijelovima zgrade i radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade.

(2) Radovi na vanjskim dijelovima zgrade su:

a) manji popravci krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije te čišćenje, lemljenje i zamjena oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade;

b) održavanje i čišćenje dimnjaka.

(3) Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade su:

a) manji popravci unutarnje i vanjske stolarije;

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

c) održavanje i zamjena ploča, s pozivnim tasterima;

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

e) održavanje i popravak svih vrsta stubišta izvan stana;

f) servisiranje, popravci i remont dizala, s pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima, te usklađivanje s tehničkim propisima;

g) redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata;

h) krečenje i bojenje zajedničkih prostorija, bojenje unutarnje stolarije te pojedinačna zamjena keramičkih pločica i drugih obloga;

i) bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje;

j) održavanje i popravak svih vrsta podova;

k) odčepijavanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i sličnog;

l) redovito održavanje i zamjena prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonijera, žaruljnih grla i dr.

m) popravak i zamjena automata za stubišnu rasvjetu;

n) postavljanje oglasnih ploča u stubištu zgrade;

o) nabava i održavanje poštanskih sandučića te održavanje odgovarajućih natpisa (imena i prezimena) na sandučićima;

p) dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi;

r) održavanje površine oko zgrade koja nije javna.

Članak 38.

(Nužni popravci)

(1) Nužnim popravcima smatra se poduzimanje radova poglavito radi:

a) rekonstrukcije krova, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija i temelja;

b) sanacije dimnjaka i dimnovodnih kanala;

- c) sanacije ravnih i kosih krovova;
- d) zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne i strojarske te centralnog grijanja i sl.);
- e) popravka fasade zgrade;
- f) izolacije zidova, podova i temelja zgrade;
- g) svih drugih radova koji su neophodni da se stan odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.

(2) Ako etažni vlasnici ne obave nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade zbog čega može nastati šteta ili opasnost za sigurnost ljudi i imovine, općinski građevinski inspektor naredit će, rješenjem, etažnim vlasnicima zgrade poduzimanje nužnih popravaka, a odgovornost za nastalu štetu nose etažni vlasnici.

(3) Troškove izvođenja radova na nužnim popravcima snose svi etažni vlasnici i korisnici razmjerno veličini prostora koji koriste u zgradi, uz potporu općine i Ministarstva.

Članak 39. (Hitni popravci)

Hitnim popravcima smatra se izvođenje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, osobito u slučaju:

- a) kvarova na sustavu centralnog grijanja i sanacija poslije intervencije;
- b) puknuća, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije, radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica;
- c) kvarova na električnoj i plinskoj instalaciji;
- d) znatnijih oštećenja dimnjaka i dimnovodnih kanala;
- e) prodiranja oborinskih voda u zgrade, saniranja posljedica tog prodora, te znatnijeg oštećenja krova;
- f) narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade;
- g) kvarova na dizalu;
- h) otpadanja dijelova fasade;
- i) saniranja posljedica požara;
- j) saniranja posljedica elementarne nepogode.

DIO PETI – NAKNADA ZA ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE TE UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Članak 40. (Naknada za održavanje i upravljanje)

(1) Svi etažni vlasnici obvezani su plaćati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(2) Za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade svaki etažni vlasnik uplaćuje propisani iznos po 1 m² korisne površine na zajednički račun upravitelja zgrade, primjereno potpisanom ugovoru, a prema ispostavljenom računu.

(3) Iznos naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, na inicijativu općinske službe, a prema prijedlogu općinskog načelnika, svojim propisom utvrđuje općinsko vijeće.

(4) Naknada za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade su sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju na posebni transakcijski račun upravitelja zgrade, otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(5) Ako se tijekom godine ne potroše prikupljena sredstva, ta sredstva prenose se za redovito održavanje ili veće popravke u sljedeću godinu.

(6) Upravitelju zgrade pripada naknada za usluge upravljanja u iznosu od najviše, do 15 % od cijene utvrđene u članku 41. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade tijekom jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

(7) Predstavnik etažnih vlasnika zgrade ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu s ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika najviše, do 10 % i cijene naknade utvrđene propisom iz članka 41. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom tijekom jednog mjeseca.

Članak 41. (Iznos naknade)

(1) Naknadu iz članka 40. ovog Zakona etažni vlasnik zgrade uplaćuje:

- a) za stambeni prostor, u iznosu koji ne može biti manji od 0,30 KM/m² mjesečno;

- b) za poslovni prostor, u iznosu koji ne može biti manji od 0,35 KM/m² mjesečno;
- c) za garažu u sastavu zgrade, u iznosu koji ne može biti manji od 0,15 KM/m² mjesečno.

(2) Iznimno, iznos naknade može biti uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja zgrade ili većinom glasova svih etažnih vlasnika zgrade, a odluku o tom donosi općinsko vijeće.

(3) Naknadu iz stavka (1) ovog članka za stanove koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi vlasnik stana, a za stanove izdane pod zakup, troškove snosi zakupac odnosno podstanar ili ovisno o dogovoru zakupca i vlasnika stana odnosno poslovnog prostora.

Članak 42.

(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz članka 41. ovog Zakona upotrebljavaju se za pokriće:

- a) otplate zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšanja kvalitete zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- b) troškova tekućeg održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- c) troškova nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- d) troškova hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- e) troškova zamjene i poboljšanja postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- f) osiguranja zgrade kod osiguravajućih društava;
- g) troškova protupožarne zaštite;
- h) naknade upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika;
- i) troškova utuživanja etažnih vlasnika zgrade;
- j) ostalih troškova koje određuju etažni vlasnici zgrade.

Članak 43.

(Dodatne uplate etažnih vlasnika)

Ako se troškovi navedeni u članku 42. ovog Zakona ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članku 41., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika zgrade, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

Članak 44.

(Naknada za socijalne kategorije)

Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za korisnike stanova koje je mjerodavno općinsko tijelo namijenilo za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje vlasnik objekta namijenjenog za socijalno neprofitno stanovanje (općina) iz posebnog fonda osnovanog iz najamnine.

Članak 45.

(Obveze općina)

(1) Sve općine na području Kantona dužne su u svojim proračunima svake godine planirati sredstva za financiranje ili sufinanciranje nužnih popravaka na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu s mogućnostima.

(2) Sredstva iz stavka (1) ovog članka 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 stavka (1) ovog članka utvrđuje i odobrava općinska služba mjerodavna za stambene poslove, a na osnovi prethodno pribavljenog mišljenja općinske službe mjerodavne za građenje, ili na osnovi zahtjeva upravitelja zgrade u skladu s raspoloživim sredstvima.

(4) Kada općina financira ili sufinancira nužni popravak na zajedničkim dijelovima zgrade, postupak nužnog popravka provodi mjerodavna općinska služba.

(5) Općinske službe dužne su s upraviteljem zgrade voditi evidencije i ažurirati baze podataka o vlasnicima stanova te poslovnih prostora i garaža.

Članak 46.

(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

(1) Nadzor nad provođenjem ovog Zakona obavlja Ministarstvo i općina, svatko u okviru svoje mjerodavnosti.

(2) Mjerodavno Ministarstvo pratit će provođenje i primjenu odredbi ovog Zakona te najmanje jednom godišnje sastaviti izvještaj koji će se dostaviti Vladi Kantona Središnja Bosna.

Članak 47.

(Inspekcijiski nadzor)

(1) Inspekcijiski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranje gospodarskih društava te poduzimanje mjera određenih ovim Zakonom provodi općinska građevinska i komunalna inspekcija, svaka iz okvira svoje mjerodavnosti.

(2) U provođenju inspekcijiskog nadzora iz stavka (1) ovog članka mjerodavna inspekcija poduzimanje mjera određenih ovim Zakonom nalaže donošenjem rješenja, u pisanu obliku.

(3) Žalba na rješenje mjerodavnog općinskog komunalnog inspektora podnosi se Ministarstvu, a žalba na rješenje mjerodavnog općinskog građevinskog inspektora podnosi se mjerodavnom kantonalnom urbanističko-građevinskom inspektoratu.

Članak 48.

(Pravila provođenja inspekcijiskog nadzora)

Na opće i posebne ovlasti inspektora, postupak inspekcijiskog nadzora, upravne i druge mjere koje inspektor određuje u inspekcijiskom pregledu te drugostupanjski postupak primjenjuju se odredbe Zakona o upravnom postupku i zakona koji uređuje ustrojstvo i funkcioniranje tijela uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine.

Članak 49.

(Uvjeti za postavljenje inspektora)

(1) Inspektori su državni službenici i za njihovo konačno postavljenje potrebno je da zadovoljavaju uvjete propisane pravilnikom o unutarnjem ustrojstvu, a u skladu sa zakonom.

(2) Inspektor svoj identitet, službeno zvanje i ovlasti dokazuje službenom iskaznicom.

Članak 50.

(Pravo žalbe)

Na rješenje i zaključak inspektora iz članka 47. ovog Zakona donesenog u provođenju inspekcijiskog nadzora može se uložiti žalba u roku od osam dana od dana prijma rješenja, odnosno zaključka. Žalba ne zadržava izvršenje rješenja, a o žalbi rješava Ministarstvo.

DIO ŠESTI – KAZNENE ODREDBE

Članak 51.

(Prekršaj etažnog vlasnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik fizička osoba:

a) ako ne odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ako je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade [stavak (3) članka 20. ovog Zakona];

b) ako o svom trošku ne obavi popravak na svom posebnom dijelu zgrade, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika zgrade ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini [stavak (2) članka 22. ovog Zakona];

c) ako ovlaštenim radnicima ne dopusti ulazak u zajedničku prostoriju iz točke i) članka 7. ovog Zakona u koju je smještena toplinska podstanica;

d) ako predstavniku etažnih vlasnika zgrade i upravitelju zgrade ne podnese prijavu i dokaze o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade [stavak (3) članka 11.] 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;

e) ako predstavniku etažnih vlasnika zgrade i upravitelju zgrade ne dostavi točan broj stanova ili ako u roku od 30 dana od nastanka ne prijavi promjene broja stanova ili promjenu vlasnika prostora ili druge promjene koje utječu na uzajamne odnose etažnih vlasnika, a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknade za korištenje komunalnih usluga [stavak (3) članka 11. ovog Zakona];

f) ako etažni vlasnik bespravno zauzme zajedničke prostorije u zgradi [stavak (3) članka 19. ovog Zakona];

g) ako ne postupi prema rješenju mjerodavnog inspektora iz stavka (2) članka 47. ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se i etažni vlasnik pravna osoba, novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM, a odgovorna osoba u pravnoj osobi kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.

Članak 52.

(Prekršaj upravitelja zgrade)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravitelj zgrade pravna osoba:

- a) ako ne postupi prema zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika zgrade da predoči aktualnu informaciju o uplatama i isplata te stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika [točka g) članka 13. ovog Zakona];
- b) ako ne osigura zajedničke dijelove i uređaje zgrade [stavak (2) članka 24. ovog Zakona];
- c) ako nakon sklapanja ugovora ne dostavi ugovor općinskoj službi [stavak (4) članka 27. ovog Zakona];
- d) ako ne upravlja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te ne održava zajedničke dijelove i uređaje zgrade [točka a) stavka (1) članka 35. ovog Zakona];
- e) ako bez odgađanja ne poduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzročiti štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade [točka v) stavka (1) članka 35. ovog Zakona];
- f) ako bez odgađanja ne poduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba [točka z) stavka (1) članka 35. ovog Zakona];
- g) ako ne obavi primopredaju zgrade u propisanom roku [točka ac) stavka (1) članka 35. ovog Zakona];
- h) ako sredstva prikupljena od naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ne koristi za pokriće troškova primjereno članku 42. ovog Zakona;
- i) ako ne postupi prema rješenju mjerodavnog inspektora iz stavka (2) članka 47. ovog Zakona;
- j) ako obavlja poslove upravitelja zgrade bez rješenja Ministarstva iz članka 31. ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi, novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.

(3) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se upravitelj zgrade fizička osoba, novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM.

Članak 53.

(Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM kaznit će se za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade pravna osoba:

- a) ako ne postupi u skladu s obvezama iz stavaka (1) i (2) članka 33. ovog Zakona;
- b) ako ne postupi prema rješenju mjerodavne inspekcije iz stavka (2) članka 47. ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se vlasnik novoizgrađene zgrade fizička osoba, novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.500,00 KM.

DIO SEDMI – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 54.

(Propis o kućnom redu)

(1) Mjerodavna općinska tijela donijet će odnosno uskladiti postojeće odluke o kućnom redu u stambenim zgradama.

(2) Odlukom iz stavka (1) ovog članka propisuje se način korištenja stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja u zgradama te zemljišta koje služi redovnoj upotrebi kolektivnih i individualnih zgrada na području Kantona, prava i obveze vlasnika stanova u kolektivnim i individualnim zgradama, nadzor nad provođenjem odluke, kaznene odredbe, prava, obveze i način rada kućnog savjeta i druga pitanja u skladu s pojedinim člancima ovog Zakona.

Članak 55.

(Rok za donošenje podzakonskih i drugih akata)

(1) U roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona ministar će donijeti:

- a) pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrade [stavak (2) članka 31. ovog Zakona];
- b) naputak o izradi obrasca Evidencija upravitelja zgrada [stavak (6) članka 31. ovog Zakona];
- c) naputak o izradi obrasca Evidencija zgrada koje održava i kojima upravlja [stavak (10) članka 31. ovog Zakona];

d) naputak o izradi obrasca *Zapisnik o odlučivanju na skupu etažnih vlasnika zgrade* i obrasca *Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika zgrade prikupljanjem potpisa* [stavak (3) članka 15. ovog Zakona];

e) naputak o načinu prijave i otklanjanju kvara [točka v) stavka (1) članka 35. ovog Zakona].

(2) U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona ministar će donijeti:

a) naputak o sadržaju obrasca Godišnji izvještaj o radu upravitelja zgrade [točka ae) stavka (1) članka 35. ovog Zakona];

b) naputak o načinu promjene upravitelja zgrade [stavak (7) članka 31. ovog Zakona].

(3) U roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona mjerodavno općinsko tijelo donijet će odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje

zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (članak 41. ovog Zakona) te uskladiti propise o kućnom redu u stambenim zgradama (članak 54. Zakona) i propise iz oblasti korištenja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade s odredbama ovog Zakona.

Članak 56.

(Prestanak važenja ranijih propisa)

Stupanjem na snagu ovog Zakona prestaje vrijediti Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama („Službene novine Kantona Središnja Bosna“, broj 5/14) i Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrada („Službene novine Kantona Središnja Bosna“, broj 8/14) te ostali podzakonski akti.

Članak 57.

(Rad upravitelja u prijelaznom razdoblju)

Do donošenja pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrade, poslove upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade te održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade obavljat će certificirani upravitelji zgrada koji su certifikate stekli u skladu s Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja zgrada („Službene novine Kantona Središnja Bosna“, broj 8/14).

Članak 58.

(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Kantona Središnja Bosna“.

Broj: 01-02-577/24 PREDSJEDATELJ SABORA

4. lipnja 2024.

Travnik

Dražen Matišić, v. r.

**