



Na osnovu člana 140. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ broj: 41/12 - Drugi novi prečišćen tekst, 15/13, 47/13 i 47/15), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana 19.10.2016. godine, donijela je sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Nacrt zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade;
2. Javna rasprava održaće se u kantonalnim organima, jedinicama lokalne samouprave, naučnim i stručnim ustanova i trajeće 60 dana.
3. Primjedbe, prijedlozi, sugestije zastupnika i mišljenja radnih tijela Skupštine dostavljaju se Vladi Kantona Sarajevo koja organizuje i provodi javnu raspravu.
4. Vlada Kantona Sarajevo dužna je da nakon provedene javne rasprave podnese Skupštini Izvještaj o rezultatima javne rasprave koji sadrži primjedbe, prijedloge i mišljenja, kao i da da obrazloženje razloga zbog kojih pojedine primjedbe, prijedlozi i mišljenja nisu prihvaćeni u pripremi Prijedloga zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

Broj:01-02-30663/16
19.10.2016. godine
SARAJEVO



PREDSJEDATELJICA
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO

Prof. Ana Babić





Na osnovu člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“, br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04 i 6/13), člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), a u vezi sa članom 367. stav (3) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana 19.10.2016.godine, utvrdila je

(NACRT)

Z A K O N A **O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE**

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Član 1. **(Predmet Zakona)**

(1) Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon) utvrđuju se zajednički dijelovi zgrade, uzajamni odnosi etažnih vlasnika, obaveza održavanja posebnog dijela zgrade, upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, odlučivanje etažnih vlasnika, obaveze javnih preduzeća, Grada, općina, vlasnika novoizgrađenih zgrada, investitora i drugih lica u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Član 2. **(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)**

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju slijedeće značenje:

- a) etažno vlasništvo je pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koje proizilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno s njim prenijeti ili opteretiti,
- b) 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,
- c) etažni vlasnik je fizičko lice koje je vlasništvo na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji steklo po odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 28/05 i 2/08), na osnovu kupoprodajnog ugovora, ugovora o poklonu ili drugog pravnog posla, kao i pravno lice - nosilac prava raspolaganja nad stanom ili drugoj samostalnoj prostoriji,



- d) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz (član 3. Zakona o stambenim odnosima „Službeni list SRBiH br. 14/84, 12/86, 36/89 i „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ br. 11/98, 38/98, 12/99, 19/99),
- e) samostalna prostorija je samostalna poslovna prostorija, samostalna garaža ili jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila, kao i samostalna prostorija za smještaj postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, kao i gasne podstanice koje nisu u zajedničkom vlasništvu,
- f) posebni dio nekretnine je stan ili samostalna prostorija,
- g) zgrada je građevinska cjelina izgrađena na jednoj katastarskoj parceli koja je samostalna i može imati zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica, toplotna izmjenjivačka podstanica, pumpna stanica centralnog grijanja i sl), a do uspostave katastarske i zemljišnoknjižne identifikacije etažnih jedinica, zgradom se smatra građevinska cjelina utvrđena po evidenciji Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo,
- h) upravnik je privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 3. (Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

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

Član 4. (Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

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

Član 5. (Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

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

- h) mašinska prostorija lifta,
- i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
- j) prostorija za spremnicu,
- k) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- l) vjetrobranski prostor.

Član 6. (Zajedničke instalacije zgrade)

Zajedničke instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočišta u stanu (isključujući istočišta i vodomjere koje postavljaju etažni vlasnici za stanove sa pripadajućom instalacijom),
- b) kanalizaciona – vertikalna i horizontalna instalacija u zgradi do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza, time i više revizionih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionim oknom prema kolektoru, a izuzetno do priključka na kolektor,
- c) elektroinstalacijski vodovi i uređaji od brojila (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču),
- d) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu do zvona u stanu, isključujući zvono,
- e) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu),
- f) gromobranska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija, uključujući i uzemljivač,
- g) telefonska instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
- h) elektroinstalacija stubišne, nužne i pomoćne rasvjete,
- i) instalacija centralnog grijanja, kompletna vertikalna i horizontalna instalacija, uključujući ozračnu mrežu sa ozračnim ventilima, razvodnu mrežu u podrumu, na tavanu – potkrovlju i na krovu zgrade od zajedničkog mjerila toplotne energije u šahtu ispred zgrade, u podrumu zgrade, u kotlovnici ili toplotnoj izmjenjivačkoj podstanici (isključujući zajedničko mjerilo, prateće zaporne ventile i balans ventil), do zaključno sa ventilima ispred grijnih tijela – za dvocjevne sisteme, odnosno do individualnih mjerila toplotne energije, odnosno ulaznog ventila (isključujući individualna mjerila, prateće zaporne ventile i balans ventil), za svaki stan/poslovni prostor – za jednocjevne sisteme,
- j) gasna instalacija - vertikalna i horizontalna instalacija počev od gasnog zapornog organa (interventnog ventila) do ulaza u mjerno-regulacioni set,
- k) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,
- l) instalacija video nadzora zgrade,
- m) instalacija vatrodojavnih sistema,
- n) instalacija protuprovalnih sistema,
- o) sistem za dovod zraka za sagorjevanje, dimnjaci i drugi sistemi za odvod produkata sagorjevanja,
- p) ventilacioni kanali i kanali za klimatizaciju,
- r) hidrantska instalacija.

Član 7. (Zajednički uređaji u zgradi)

Zajednički uređaji u zgradi su:

- a) lift za prevoz ljudi i tereta - sa pripadajućom instalacijom,
- b) uređaj za povećanje pritiska vode,
- c) protivpožarni aparat,
- d) sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima,
- e) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
- f) prepumpni uređaj,

- g) postrojenje kotlovnice koja je u zajedničkom vlasništvu, postrojenje toplotne izmjenjivačke podstanice koje je u zajedničkom vlasništvu i postrojenje pumpne stanice centralnog grijanja koje je u zajedničkom vlasništvu,
- h) zajednička TV antena,
- i) postrojenje za ventilaciju,
- j) postrojenje za klimatizaciju,
- k) oprema za video nadzor zgrade,
- l) oprema vatrodojavnog sistema,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili drugu samostalnu prostoriju.

Član 8.

(Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

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

Član 9.

(Pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade)

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

POGLAVLJE III. UZAJAMNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 10.

(Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

- (1) Uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici regulišu ugovorom o uzajamnim odnosima.
- (2) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima sud će u vanparničnom postupku, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika, svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 11.

(Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

- (1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezno sadrži podatke o:

- a) veličini suvlasničkih dijelova na zajedničkim dijelovima zgrade, zemljištu ispod zgrade i zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade upisanoj prema podacima iz z.k. uloška, koja se do sticanja uvjeta da bude izračunata prema odredbama Zakona o stvarnim pravima, izračunava prema procentu korisne površine stana ili druge samostalne prostorije u odnosu na zbir korisnih površina svih stanova i drugih samostalnih prostorija u zgradi,
 - b) uvjetima i načinu upravljanja zgradom,
 - c) detaljnim podacima o upravniku zgrade,
 - d) poslovima koje će obavljati upravnik i odgovornosti za obavljanje tih poslova,
 - e) uvjetima i načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve,
 - f) imenu i adresi predstavnika etažnih vlasnika ovlaštenog za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravniku, odnosno trećim osobama i granicama njegovih ovlasti,
 - g) uvjetima i načinu korištenja zajedničkih prostorija, uključujući i stan namijenjen za kućepazioca zgrade, te uređaja i zemljišta koje pripadaju zgradi.
- (2) Odluka koja proizilazi iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezuje sve etažne vlasnike ako su ugovor zaključili etažni vlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od polovine vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.
- (3) Prava i obaveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika odnose se i na etažnog vlasnika koji je to pravo stekao nakon zaključenja ugovora.

Član 12.

(Forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

- (1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika zaključuje se u pismenom obliku uz ovjeru potpisa od strane notara ili drugog ovlaštenog organa.
- (2) Ugovor koji je sačinjen suprotno stavu (1) ovog člana ništav je.
- (3) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pismeni pristanak onih etažnih vlasnika čija se prava mijenjaju, a zaključuje se u formi propisanoj stavom (1) ovog člana.
- (4) Sud će, u vanparničnom postupku, na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika odrediti da li će se izvršiti promjena u ugovoru i protiv volje drugih etažnih vlasnika, ako nađe da su te promjene opravdane.

POGLAVLJE IV. OBAVEZA ODRŽAVANJA POSEBNOG DIJELA ZGRADE

Član 13.

(Obaveza održavanja posebnog dijela zgrade)

- (1) Etažni vlasnik, dužan je brinuti se i održavati u ispravnom stanju stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju, te njima namijenjene instalacije, naročito elektrovodne, unutrašnje gasne instalacije, vodovodne, instalacije centralnog grijanja, instalacije etažnog grijanja i sanitarne uređaje, tako da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.
- (2) Za svu štetu, koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem obaveze iz stava (1) ovog člana, ili zbog njena neizvršavanja, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila obaveza, a ako je to bila obaveza više etažnih vlasnika, oni odgovaraju za štetu solidarno.
- (3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (4) Imovinsku štetu koju pretrpi zbog aktivnosti iz stava (3) ovog člana etažnom vlasniku su dužni nadoknaditi srazmjerno svojim udjelima u nekretnini etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili samostalne prostorije.

Član 14.

(Promjena stanja posebnog dijela zgrade)

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

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

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

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

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

(5) Ukoliko se naknada štete ne može izvršiti sporazumno, etažni vlasnik podnosi tužbu sudu za naknadu štete.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

Odjeljak A. Upravnik

Član 15.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

(1) Zajedničkim dijelovima zgrade upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako ovim zakonom nije drugačije određeno.

(2) Etažni vlasnici su, kao suvlasnici na zajedničkim dijelovima zgrade, dužni učestvovati u upravljanju zgradom, te izvršiti izbor upravnika.

Član 16.

(Obaveza izbora upravnika)

(1) U zgradi koja ima tri i više etažnih vlasnika, etažni vlasnici obavezno biraju samo jednog upravnika u skladu sa odredbama ovog zakona.

(2) U zgradi koja ima dva ili više stana sa odvojenim ulazima u prizemlju etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika.

(3) Za zgradu za koju građevinska inspekcija nadležne općine donese rješenje da je neuslovna za korištenje, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika.

Član 17.

(Ugovor o zajedničkim dijelovima)

Za zgrade koje se nalaze na različitim katastarskim parcelama, a imaju zajednički krov, fasadu, konstruktivne zidove, kotlovnice i sl., etažni vlasnici tih zgrada dužni su zaključiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, sa upravnikom koga oni izaberu.

Član 18.
(Upravnik)

- (1) Upravnik je privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama i koje ispunjava uvjete za obavljanje poslova upravnika.
- (2) Upravnik upravlja zajedničkim dijelovima zgrade i zajedničkom rezervom kao zastupnik svih etažnih vlasnika, pri čemu u odnosu prema trećima ne djeluju ograničenja koja bi mu bila postavljena pravnim poslom.
- (3) Upravnik vrši upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa ovim zakonom, podzakonskim propisima, ugovorom zaključenim sa etažnim vlasnicima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

Član 19.
(Uvjeti za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Ministar prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: ministar) donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika.
- (2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana se propisuju:
 - a) uvjeti koje mora ispunjavati privredno društvo za obavljanje poslova upravnika,
 - b) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika,
 - c) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravnika,
 - d) postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravnika,
 - e) postupak produženja ranije donesenog rješenja za obavljanje poslova upravnika,
 - f) postupak donošenja rješenja za prinudno upravljanje,
 - g) postupak dodjeljivanja zgrade na prinudno upravljanje.

Član 20.
(Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz člana 19. ovog zakona, donosi ministar.
- (2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period od četiri godine, isto je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

Član 21.
(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika se ukida:
 - a) kad upravnik podnese zahtjev da odustaje od obavljanja poslova upravnika,
 - b) kad upravnik prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika,
 - c) kad upravnik ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo), zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništavanja imovine,
 - d) kad upravnik u toku 12 mjeseci ne postupi po tri naloga Ministarstva,
 - e) kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi, da na dan nadzora, knjigovodstveno stanje zgrade ne odgovara stanju na transakcijskom računu upravnika, odnosno na podračunu zgrade,
 - f) kad je protiv upravnika pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
 - g) kad je upravniku izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upravnika,
 - h) kad je upravniku istekao period važenja rješenja kojim mu je odobreno obavljanje poslova upravnika.
- (2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika donosi ministar.

(3) Rješenje iz stava (2) ovog člana je konačno, protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

(4) Privredno društvo kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravnika može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika, po isteku roka od dvije godine od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

Odjeljak B. Izbor upravnika

Član 22.

(Način izbora upravnika)

(1) Etažni vlasnici su obavezni izvršiti izbor upravnika.

(2) O izboru upravnika obavezno se sačinjava zapisnik.

Član 23.

(Određivanje upravnika za prinudno upravljanje)

(1) U zgradama u kojima etažni vlasnici u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona, ne izaberu upravnika na način propisan u članu 22. ovog zakona, Ministarstvo rješenjem određuje upravnika koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika i dok novoizabrani upravnik ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovim zakonom i podzakonskim propisima ili dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravnika.

(3) Rješenje iz stava (1) ovog člana je konačno, protiv istog se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

(4) Rješenja Ministarstva o određivanju upravnika za prinudno upravljanje, donesena prije stupanja na snagu ovog zakona, ostaju na snazi dok etažni vlasnici ne izaberu upravnika na način propisan u članu 22. ovog zakona.

Odjeljak C. Preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje

Član 24.

(Preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje)

(1) Upravnik preuzima zajedničke dijelove zgrade na upravljanje:

a) kad etažni vlasnici prvi put vrše izbor upravnika,

b) kad su etažni vlasnici odlučili da promijene upravnika,

c) kad Ministarstvo odredi upravnika koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i način promjene upravnika se vrši u skladu sa Uputstvom o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika, koje donosi ministar.

(3) Uputstvom iz stava (2) ovog člana se propisuju uvjeti za preuzimanje zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje u slučaju iz stava (1) ovog člana, zapisnik o stanju zgrade, zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade.

Odjeljak D. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika

Član 25.

(Potpisivanje ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

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

- (2) Ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i predstavnik etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora.
- (3) Sastavni dio ugovora je cjenovnik radova i usluga koji ovjerava predstavnik etažnih vlasnika svojim potpisom na svakoj stranici cjenovnika.
- (4) Upravnik je dužan po zaključenju ugovora, jedan primjerak ugovora dostaviti Ministarstvu, najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora.

Član 26.

(Sadržaj ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

- (1) Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika obavezno sadrži podatke o:
 - a) sadržaju i obimu poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade prema godišnjem, odnosno višegodišnjem programu održavanja,
 - b) obavezi preduzimanja hitnih i nužnih opravki,
 - c) pitanjima vezanim za posebne zahvate na održavanju i poboljšanju zgrade kojim se povećava njena vrijednost,
 - d) obavezi i rokovima izrade prijedloga godišnjeg odnosno višegodišnjeg programa održavanja, plana prihoda i rashoda te godišnjeg izvještaja o radu,
 - e) načinu osnivanja zajedničke rezerve,
 - f) načinu raspolaganja sredstvima sa podračuna zgrade,
 - g) visini mjesečne naknade upravniku,
 - h) visini mjesečne naknade predstavniku etažnih vlasnika,
 - i) zastupanju etažnih vlasnika pred sudom i drugim organima,
 - j) odgovornosti upravnika za obavljanje poslova,
 - k) otkaznom roku koji ne može biti duži od 90 dana.
- (2) Etažni vlasnici i upravnik su dužni postojeće ugovore uskladiti sa ovim zakonom u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 27.

(Raskidanje ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

- (1) Etažni vlasnici mogu u svako vrijeme donijeti odluku o raskidanju ugovora sa upravnikom i o izboru drugog upravnika.
- (2) Etažni vlasnici odluku iz stava (1) ovog člana ne mogu donijeti, ukoliko su od upravnika, po posebnom ugovoru zaključenom prije donošenja odluke o raskidu, uzeli pozajmicu.
- (3) Upravnik je dužan u otkaznom roku obavijestiti Ministarstvo o raskidu ugovora.

Odjeljak E. Poslovi redovnog upravljanja

Član 28.

(Poslovi redovnog upravljanja)

- (1) Poslovi redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade su naročito:
 - a) redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje,
 - b) stvaranje odgovarajuće zajedničke rezerve za predvidive buduće troškove,
 - c) uzimanje zajmova radi pokrića održavanja koji nisu pokriveni rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova urednog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine,
 - d) osiguranje zgrade,
 - e) izbor i opoziv upravnika,
 - f) određivanje i promjena kućnog reda,
 - g) iznajmljivanje i davanje u zakup, kao i otkazivanje zakupa stanova i drugih samostalnih prostorija zgrade na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela.
- (2) Za preduzimanje poslova redovnog upravljanja, etažni vlasnici donose odluku u pisanom obliku, za koju je potrebna saglasnost etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine nekretnine.

(3) Ako se ne postigne potrebna saglasnost iz stava (2) ovog člana, a preduzimanje posla je neophodno za redovno upravljanje, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud u vanparničnom postupku.

Član 29.

(Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Redovno održavanje je aktivnost koja se obavlja da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade.

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

- a) redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija,
- b) molersko – farbarski radovi na zidovima, stropovima, vanjskoj i unutrašnjoj stolariji i bravariji, te ostalim zajedničkim dijelovima zgrade,
- c) manje popravke na konstruktivnim dijelovima zgrade,
- d) popravka i djelimična zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova,
- e) keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova u zajedničkim dijelovima,
- f) popravka fasade,
- g) popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih uticaja,
- h) popravka elektro instalacije slabe i jake struje, sa pripadajućim uređajima u zajedničkim dijelovima zgrade,
- i) popravka i održavanje instalacije centralnog grijanja, postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, ako je u zajedničkom vlasništvu,
- j) zamjena i popravka brava i drugih elemenata na bravarskim i stolarskim pozicijama,
- k) redovni mjesečni servis lifta,
- l) redovna popravka lifta,
- m) godišnji tehnički pregled lifta sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima,
- n) popravka i redovni servis protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata u zgradi,
- o) popravka i redovni servis agregata za rasvjetu, hidroforских postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
- p) popravka na instalacijama vodovoda i kanalizacije,
- r) popravka i redovni servis ostalih dijelova i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača (rampe, rolo-vrata i drugo),
- s) popravka, održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorjevanja,
- t) popravka limarije,
- u) popravka na horizontalnoj i vertikalnoj hidroizolaciji
- v) popravka i održavanje kanala i postrojenja za ventilaciju, te drugih sistema za dovod i odvod zraka,
- z) popravka instalacija i postrojenja za klimatizaciju,
- aa) popravka protivpožarnog stepeništa,
- bb) popravka i čišćenje kanala za smeće,
- cc) popravka i čišćenje rešetki, slivnika, odvoda i oluka,
- dd) popravka i čišćenje septičkih jama i pripadajućih instalacija,
- ee) pregled, ispitivanje i popravka gromobranske instalacije,
- ff) održavanje površine oko zgrade koja nije javna,
- gg) deratizacija u skladu sa programom Kantona Sarajevo, dezinfekcija po potrebi i dezinsekcija po potrebi,
- hh) popravka, zamjena ili ugradnja poštanskih sandučića,
- ii) nabavka sitnog potrošnog materijala i alata za čišćenje i održavanje,
- jj) popravka ostalih zajedničkih dijelova zgrade.

(3) Zajedničku gasnu instalaciju zgrade održava javno preduzeće za distribuciju gasa.

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

Član 30.
(Minimalna naknada)

- (1) Vlada Kantona Sarajevo, na prijedlog Ministarstva, donosi odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade po jednom 1 m² korisne površine stana ili druge samostalne prostorije, kako bi se osiguralo nesmetano upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Minimalni iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravniku, predstavniku etažnih vlasnika i ostatak čini zajedničku rezervu.
- (3) Naknadu iz stava (2) ovog člana etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec.

Član 31.
(Naknada upravniku)

Upravnik ima pravo na naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 25. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 17%, bez PDV-a, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 30. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

Član 32.
(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 25. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 12,5%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 30. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (2) Izabrani predstavnik etažnih vlasnika nema pravo na naknadu iz stava (1) ovog člana ukoliko ne izvršava obavezu iz člana 30. stav (3) ovog zakona.

Član 33.
(Zajednička rezerva)

- (1) Zajedničku rezervu čini ostatak sredstava minimalne naknade iz člana 30. stav (2) ovog zakona i novčani doprinosi koji etažni vlasnici uplaćuju na osnovu odluke etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade, odnosno odluke koju je na zahtjev nekog etažnog vlasnika donio sud, s obzirom na predvidive troškove i uzimajući u obzir imovinsko stanje svih etažnih vlasnika.
- (2) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade i za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova.
- (3) Zajedničkom rezervom upravljaju etažni vlasnici, odnosno upravnik zgrade, kao imovinom odvojenom od imovine bilo kojeg etažnog vlasnika, uloženom tako da donosi plodove, što znači da mora biti položena u banci kao štedni ulog ili druga vrsta uloga koji donosi kamate.
- (4) Sredstva zajedničke rezerve upravnik, mora čuvati odvojeno od svog novca na posebnom računu kod banke, koji ne može biti dostupan u okviru prinudnog izvršenja protiv upravnika.
- (5) Prestankom ovlaštenja za upravljanje, upravnik je dužan bez odgađanja položiti račun o zajedničkoj rezervi i ostatak predati novom upravniku. Ako sud razriješi upravnika, naložiće mu da u roku od 15 dana preda utvrđeni ostatak iznosa zajedničke rezerve novom upravniku.
- (6) Etažni vlasnik koji je otuđio svoje etažno vlasništvo nema pravo zahtijevati povrat svog doprinosa u zajedničku rezervu. Taj dio doprinosa ostaje u zajedničkoj rezervi kao doprinos suvlasničkog dijela koji je otuđen.

Član 34.
(Troškovi održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade)

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

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

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

b) saglasnom odlukom svih etažnih vlasnika, u pismenom obliku, u pogledu svih ostalih troškova za održavanje i poboljšanje zgrade ili doprinosa zajedničkoj rezervi.

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

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

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

(6) Iz obaveze propisane stavom (1) ovog člana proističe odgovornost etažnih vlasnika za posljedice neodržavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Član 35.

(Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

(1) Sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve etažni vlasnik uplaćuje na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa ili na transakcijski račun upravnika, otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što izričito regulišu ugovorom iz člana 25. ovog zakona.

(2) Ugovorom iz člana 25. ovog zakona se reguliše pravo raspolaganja sredstvima na podračunu zgrade na način da istim raspolaže upravnik i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici, ako je tim ugovorom utvrđeno da se sredstva uplaćuju na poseban podračun zgrade.

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

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

Odjeljak F. Poslovi vanrednog upravljanja

Član 36.

(Poslovi vanrednog upravljanja)

(1) Poslovi vanrednog upravljanja ili poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade su poslovi koji prelaze okvire redovnog upravljanja (promjena namjene, izdavanje u zakup, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje nisu nužne za održavanje i sl.).

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

(3) Za donošenje odluke o preduzimanju poslova vanrednog upravljanja potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.

(4) Izuzetno od odredbe stava (3) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova, odluče da se izvrše poslovi poboljšanja, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz zajedničke rezerve, ne

ugrožavajući time poslove redovnog upravljanja, pod uvjetom da ta poboljšanja ne idu na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

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

Odjeljak G. Hitna popravka

Član 37. (Hitna popravka)

(1) Hitna popravka je aktivnost koja se javlja nenadano i kojom se sprečavaju i otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine.

(2) Hitnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, u slučaju:

- a) oslobađanje lica i stvari iz zaglavljenog lifta,
- b) kvara na gasnoj instalaciji,
- c) kada se utvrdi da dijelovi maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,
- d) prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina u zgradu,
- e) oštećenja dijelova zgrade, na balkonu, terasi, lođi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,
- f) oštećenja i pucanja vodovodne i kanalizacione cijevi,
- g) oštećenja i pucanja instalacije i uređaja centralnog grijanja, kotlovnice, toplotne izmjenjivačke podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja koje su u zajedničkom vlasništvu,
- h) začepljenja kanalizacione mreže u zgradi,
- i) prodora slivnih voda u podrumске i druge prostorije u zgradi,
- j) postojanja opasnosti od požara,
- k) potrebe za hitnom dezinfekcijom prostorija u zgradi,
- l) povišenog napona dodira (>65V) na uređajima i instalaciji u zgradi,
- m) oštećenja i začepljenja instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaka,
- n) pojave ledenica na krovu,
- o) snijega na krovu, kad prijeti opasnost od oštećenja krova pod težinom ili ugrožava bezbjednost ljudi i
- p) u svim drugim slučajevima, koji mogu predstavljati opasnost po život i zdravlje ljudi i imovinu.

(3) Etažni vlasnik je ovlašten i dužan da bez odgađanja prijavi upravniku štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima zgrade, i štetu na onim posebnim dijelovima zgrade, na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo, ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade.

(4) Etažni vlasnik je dužan da bez odlaganja omogući izvođenje radova iz stava (2) ovog člana u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio zgrade ili kad se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade.

Član 38. (Obaveze upravnika kod hitne popravke)

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

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

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

(4) Upravnik je dužan izvršiti hitnu popravku iz člana 37. stav (2) ovog zakona i ako na podračunu zgrade ne postoje obezbijeđena sredstva, za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioriteto po obezbijeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika.

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

Odjeljak F. Nužna popravka

Član 39. (Nužna popravka)

(1) Nužnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, kad zbog njihovog oštećenja postoji opasnost za život i zdravlje ljudi.

(2) Radovi nužne popravke su:

- a) sanacija krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratne konstrukcije i temelja,
- b) sanacija dimnjaka, dimovodnih i ventilacionih kanala,
- c) sanacija ravnih i kosih krovova,
- d) zamjena zajedničkih instalacija (vodovodne, kanalizacione, električne, gasne, centralnog grijanja),
- e) sanacija fasade zgrade,
- f) izolacija zidova, podova i temelja zgrade,
- g) sanacija na ostalim zajedničkim dijelovima zgrade.

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

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

(5) U slučaju spora, da li je potrebna nužna popravka, upravnik je dužan da se obrati nadležnoj općinskoj građevinskoj inspekciji, koja će utvrditi opravdanost izvođenja nužne popravke.

(6) Nadležna općinska građevinska inspekcija, kada utvrdi da zbog oštećenja zajedničkih dijelova zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, naložit će upravniku, odnosno etažnim vlasnicima, ako nemaju upravnika izvršenje nužne popravke, uz obavezu etažnih vlasnika da obezbjede finansijska sredstva.

(7) U slučaju da je upravnik svojim sredstvima izvršio nužnu popravku, račun ispostavljen za naknadu troškova nužne popravke predstavlja izvršnu ispravu i upravnik može pokrenuti izvršni postupak protiv etažnih vlasnika.

Član 40. (Popravka poslije prirodne nepogode)

Popravka poslije prirodne nepogode se obavlja u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade i usklađuje sa planom sanacije posljedica prirodne nepogode koje sačini općina, Kanton Sarajevo i Federacija Bosne i Hercegovine.

Odjeljak H. Obaveze upravnika

Član 41. (Obaveze upravnika)

(1) Obaveze upravnika su slijedeće:

- a) da otvori poseban podračun za svaku zgradu pojedinačno u okviru svog transakcijskog računa, u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, ako nije drugačije regulisano ugovorom iz člana 25. ovog zakona,

- b) da vodi evidenciju zgrada, stanova i drugih samostalnih prostorija, kao i evidenciju etažnih vlasnika kroz softversku aplikaciju koja osigurava prosljeđivanje podataka i izvještaja u evidenciju Ministarstva,
- c) da vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- d) da vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- e) da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa čl. 59. i 60. ovog zakona,
- f) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: Komisija),
- g) da za svaku zgradu Komisija sačini zapisnik o stanju zgrade,
- h) da blagovremeno etažnim vlasnicima ispostavi uplatnicu za naplatu minimalne naknade iz člana 30. ovog zakona,
- i) da u okviru knjigovodstva vodi za svaku zgradu evidencije (glavna knjiga upravljanja zgradom, salda konti zgrade, knjiga ulaznih računa i knjiga izlaznih računa),
- j) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, kao i predvidivih troškova i finansijskog opterećenja u narednoj kalendarskoj godini najkasnije do 31. decembra tekuće godine,
- k) da izradi i dostavi predstavniku etažnih vlasnika godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade najkasnije do 30. marta naredne godine,
- l) da dostavi sve informacije na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika i Ministarstva koje se odnose na upravljanje zajedničkih dijelova zgrade,
- m) da ispostavi račun za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
- o) da u slučaju kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika, radova koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšanja sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavi najmanje tri ponude,
- p) da dostavi Ministarstvu godišnji izvještaj o radu upravnika na obrascu koji propisuje posebnim Uputstvom ministar,
- r) da u slučaju raskida ugovora sačini zapisnik o saldu novčanih sredstava sa predstavnikom etažnih vlasnika u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva za raskid ugovora,
- s) da u roku od 15 dana od dana raskida ugovora ili u roku od 15 dana od dana ukidanja rješenja za obavljanje poslova upravnika, sredstva zatečena na podračunu zgrade prebaci na podračun zgrade otvoren kod novoizabranog ili prinudnog upravnika,
- t) da izradi predmjer i predračun radova za sve radove koji nisu obuhvaćeni cjenovnikom radova-usluga,
- u) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama,
- v) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke u) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika,
- z) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika da evidentira na račun zgrade i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravniku, odnosno da ta sredstva u roku od 15 dana uplati na podračun zgrade otvoren kod novoizabranog upravnika,
- aa) da sačini i dostavi cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika, koji je sastavni dio ugovora iz člana 25. ovog zakona.

(2) Obaveza upravnika navedena u stavu (1), ovog člana se finansira iz naknade upravniku propisane u članu 31. ovog zakona, izuzev obaveze upravnika navedene u stavu (1) tačka c) ovog člana, koja se finansira iz sredstava zajedničke rezerve.

(3) Obaveza upravnika iz stava (1) tačke u) ovog člana se finansira iz naknade upravniku utvrđene članom 31. ovog zakona, izuzev troškova sudske takse koji se finansiraju iz sredstava zajedničke rezerve.

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

(5) Ukoliko prilikom održavanja zajedničkih dijelova zgrade upravnik, odnosno podizvođač koga je angažovao upravnik pričinio štetu na stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji etažnog vlasnika, dužan je istu otkloniti. Ukoliko ne otkloni štetu, etažni vlasnik može podnijeti tužbu za naknadu štete pred nadležnim sudom.

(6) Ministar donosi Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencije stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“, koju je dužan voditi upravnik.

Član 42.

(Obaveze upravnika za prinudno upravljanje)

(1) Upravnik koji vrši prinudno upravljanje zgradom ima sve obaveze propisane u članu 41. ovog zakona.

(2) Prijedlog godišnjeg plana iz člana 41. stav (1) tačka j) ovog zakona upravnik je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 31. decembra tekuće godine.

(3) Godišnji izvještaj iz člana 41. stav (1) tačka k) ovog zakona upravnik je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade do 30. marta naredne godine.

(4) Uz prijedlog godišnjeg plana iz stava (2) ovog člana i godišnji izvještaj iz stava (3) ovog člana, upravnik je dužan postaviti obavještenje u kom roku i na koji način etažni vlasnici daju primjedbe, sugestije i prijedloge.

(5) Upravniku saglasnost na radni nalog pismeno daje i kontroliše njegovo izvršenje predstavnik etažnih vlasnika ili prinudni predstavnik etažnih vlasnika.

Član 43.

(Komisija)

(1) Upravnik je obavezan formirati Komisiju koja se sastoji od tri stalna člana i predstavnika etažnih vlasnika zgrade.

(2) Stalne članove Komisije čine po jedan diplomirani inženjer građevinske ili arhitektonske struke, elektro struke i mašinske struke.

Član 44.

(Zadatak Komisije)

(1) Zadatak Komisije je da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje s aspekta upotrebljivosti, sigurnosti i pouzdanosti i o tome sačini zapisnik.

(2) Zapisnik iz stava (1) ovog člana se sačinjava u dva primjerka, od kojih se jedan dostavlja predstavniku etažnih vlasnika, a drugi odlaže u dosije zgrade kod upravnika.

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

Član 45.

(Prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade)

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

Član 46.

(Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, prihodima za zgradu i rashodima za zgradu.

(2) Za sve prihode daju se podaci o vrsti i opisu izvora sredstava, osnovu, datumu i iznosu uplate.

(3) Za sve rashode daju se podaci o vrsti i opisu rashoda, broj dokumenta po kome je izvršeno plaćanje, datum nastanka rashoda i iznosu rashoda.

(4) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana obavezno sadrži rubriku: „Stanje na računu zgrade iz prethodnog perioda i stanje na računu zgrade na kraju godine“.

Član 47.
(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade preko podizvođača)

Kad upravnik za određene radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača, račun upravnika prema etažnim vlasnicima mora glasiti na isti iznos kao račun podizvođača prema upravniku.

Član 48.
(Posebna obaveza upravnika)

(1) Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na podračunu zgrade nedovoljna, a upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, upravnik je obavezan obavijestiti etažne vlasnike.

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

Član 49.
(Obaveza obavješćavanja etažnih vlasnika)

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

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

POGLAVLJE VI. ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

Član 50.
(Odlučivanje etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade odlučuju:

- a) na skupu etažnih vlasnika,
- b) prikupljanjem potpisa.

(2) Etažni vlasnici u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima odlučuju na skupu etažnih vlasnika o:

- a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
- b) redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- c) novčanim doprinosima za zajedničku rezervu iznad iznosa minimalne nakanade iz člana 30. ovog zakona,
- d) uzimanju zajmova radi pokrića troškova održavanja koji nisu pokriveni zajedničkom rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova redovnog održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine,
- e) obimu osiguranja zajedničkih dijelova zgrade (osiguranje od požara, odgovornosti trećim licima i sl),
- f) godišnjem planu održavanja i poboljšanja kao i predvidivim troškovima i finansijskom opterećenju zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu,
- g) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- h) davanju saglasnosti na tekst ugovora iz člana 25. ovog zakona,
- i) izboru i promjeni upravnika,
- j) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
- k) visini naknade upravniku,
- l) visini naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- m) potrebi i izboru kućnog savjeta i određivanju njegovog djelokruga rada i njegovih ovlasti,
- n) određivanju i promjeni kućnog reda,

- o) iznajmljivanju i davanju u zakup, kao i otkazivanju zakupa stanova i samostalnih prostorija na kojima nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela i zajedničkih dijelova zgrade,
- p) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno samostalnu prostoriju,
- r) preduzimanju radnji na poboljšanju zajedničkih dijelova zgrade koji se ne smatraju poslovima redovnog upravljanja,
- s) o ostalim pitanjima vezanim za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade.

(3) Etažni vlasnici biraju jednog upravnika i jednog predstavnika etažnih vlasnika za zgradu.

(4) Odluka etažnih vlasnika za pitanja iz stava (1) tač. a) do n) ovog člana, je punovažna ako se za odluku izjasne etažni vlasnici čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine nekretnine, a za pitanja iz stava (1) tač. o) i p) potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.

(5) O donošenju odluke etažnih vlasnika obavezno se vodi zapisnik, na način propisan Uputstvom o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika, koje donosi ministar.

(6) Uputstvom iz stava (5) ovog člana se propisuje obrazac „Zapisnik o odlučivanju na skupu etažnih vlasnika“ i obrazac „Zapisnik o odlučivanju etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa“, obavezni podaci koje sadrže zapisnici i način potpisivanja zapisnika.

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

(8) Ako etažni vlasnici ne održe skup etažnih vlasnika u roku iz stava (6) ovog člana smatra se da je godišnji plan održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova, koji je dostavio upravnik, usvojen.

(9) Etažni vlasnik je dužan dostaviti upravniku, putem predstavnika etažnih vlasnika, dokaz o etažnom vlasništvu, a upravnik je obavezan voditi računa o zaštiti ličnih podataka.

(10) Etažni vlasnik, može obavezu plaćanja minimalne naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, prenijeti na punomoćnika ili zakupca stana, odnosno druge samostalne prostorije, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i uz obavezu da je on jemac za izvršenje obaveze plaćanja, a jedan primjerak ugovora je dužan dostaviti upravniku putem predstavnika etažnih vlasnika.

(11) Pri zaključivanju kupoprodajnog ugovora, etažni vlasnik je dužan dostaviti potvrdu upravnika da je izmirio obaveze po osnovu upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.

Član 51.

(Odlučivanje etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa)

(1) Ukoliko se ne može sazvati skup etažnih vlasnika sa potrebnom većinom za odlučivanje iz člana 50. ovog zakona, predstavnik etažnih vlasnika ili jedan od etažnih vlasnika, će za donošenje odluke pribaviti saglasnost etažnih vlasnika putem prikupljanja potpisa na zapisnik koji je sačinjen u skladu sa Uputstvom iz člana 50. stav (6) ovog zakona.

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

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

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

Član 52.

(Dostavljanje zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika dužan je zapisnik o donošenju odluke o davanju saglasnosti na tekst ugovora iz člana 25. ovog zakona, odluke o izboru i promjeni upravnika i odluke o izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika, dostaviti Ministarstvu.

(2) Ministarstvo, nakon izvršene provjere podataka o procentu etažnog vlasništva posebnog dijela etažnih vlasnika koji su dali saglasnost na odluku, daje pismeno mišljenje na zapisnik iz stava (1) ovog člana.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika zapisnik sa mišljenjem Ministarstva obavezno dostavlja upravniku sa kojim se raskida ugovor i upravniku koji se bira.

Član 53.

(Predstavnik etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko lice koje biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

(2) Etažni vlasnici imaju pravo izabrati predstavnika etažnih vlasnika i sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika, koju Ministarstvo, nakon provedene procedure raspisivanja javnog poziva, objavljuje u „Službenim novinama Kantona Sarajevo“.

(3) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika, Ministarstvo donosi rješenje o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove prinudnog predstavnika etažnih vlasnika, koje je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

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

Član 54.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

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

- a) da kontroliše finansijsko stanje zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
- b) da kao supotpisnik potpisuje nalog za isplatu sa podračuna zgrade,
- c) da prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravnika,
- d) dogovara sa upravnikom poslove održavanja,
- e) da potpisuje saglasnost na radni nalog upravnika i kontroliše njegovo izvršenje,
- f) kvartalno podnosi izvještaj o izvršenim radovima na zajedničkim dijelovima zgrade, prihodima i rashodima na podračunu zgrade etažnim vlasnicima, oglašavanjem istog na vidnom mjestu u zgradi,
- g) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade,
- h) vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ukoliko je zaključen ugovor sa komunalnim preduzećem,
- i) saziva skup etažnih vlasnika,
- j) zaključuje ugovor ili predlaže upravniku zgrade da u ime i za račun etažnih vlasnika kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke etažnih vlasnika,
- k) obavještava upravnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- l) dostavlja upravniku kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
- m) utvrđuje i odgovara za vjerodostojnost podataka navedenih u Zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika,
- n) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana pismeno određuje jednog od etažnih vlasnika za zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike na prikladan način i pismeno upravnika, a najduže na period od 30 dana,
- o) da potpiše zapisnik o saldu novčanih sredstava sa upravnikom u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva za raskid ugovora,
- p) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika, koji bude opozvan od strane etažnih vlasnika ili na drugi način prestane obavljati funkciju predstavnika etažnih vlasnika, dužan je bez odlaganja, a najduže u roku od pet dana, dostaviti izabranom predstavniku:

- a) svu dokumentaciju vezanu za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade,
- b) ključeve od zajedničkih prostorija.

(3) Predstavnik etažnih vlasnika od dana donošenja odluke o opozivu, odnosno o odustanku od obavljanja poslova predstavnika etažnih vlasnika, nije ovlašten da raspolaže novčanim sredstvima na podračunu zgrade.

(4) Zapisnik sa odlukom o opozivu i izboru predstavnika etažnih vlasnika, novoizabrani predstavnik etažnih vlasnika je dužan bez odlaganja, a najduže u roku od tri dana, dostaviti upravniku, na osnovu čega je upravnik obavezan izvršiti promjenu supotpisnika na podračunu zgrade.

(5) Kada predstavnik etažnih vlasnika odustane od obavljanja poslova predstavnika etažnih vlasnika, a etažni vlasnici ne izaberu drugog predstavnika etažnih vlasnika, predstavnik etažnih vlasnika koji je odustao od obavljanja tih poslova, dužan je o tome obavijestiti Ministarstvo koje postavlja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

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

Član 55.

(Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnog vlasnika)

(1) Ministar donosi Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

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

- a) uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice za obavljanje poslova prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,
- b) procedura raspisivanja javnog poziva za Listu kandidata koji mogu obavljati poslove prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,
- c) postupak i rok za provjeru znanja putem testiranja kandidata za prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,
- d) način određivanja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

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

Član 56.

(Obaveze javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

Održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova zbog sigurnosti i kvaliteta usluge, upravnik je obavezan povjeriti javnom komunalnom preduzeću, ako je to regulisano drugim propisima i ako se plaćanje za te radnje vrši na drugi način.

Član 57.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade koje mogu biti u nadležnosti davaoca usluga)

(1) Etažni vlasnici mogu prenijeti u nadležnost davaocu usluga:

- a) održavanje instalacije kablovske televizije,
- b) održavanje bazena, sauna, trim kabineta i sličnih prostora u zgradi i pripadajuće instalacije i opreme,
- c) održavanje heliodroma koji je lociran na dijelu zgrade, sa pripadajućom instalacijom i opremom.

(2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrade u slučajevima iz stava (1) ovog člana nije sastavni dio ugovora između etažnih vlasnika i upravnika.

Član 58.

(Intervencije javnih preduzeća na zajedničkim dijelovima i instalacijama u zgradi radi efikasnije naplate dugovanja etažnih vlasnika)

(1) Javna preduzeća imaju pravo da vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade i instalacijama u zgradi radi ubrzanja postupka naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, a iste ne plaćaju, na način da se ne ugrožava korištenje usluge ostalim etažnim vlasnicima, koji izmiruju svoje obaveze.

(2) O postupku intervencije iz stava (1) ovog člana, javna preduzeća su dužna pet dana ranije obavijestiti upravnika zgrade putem pisanog obavještenja i predstavnika etažnih vlasnika putem obavijesti koja će biti postavljena na vidnom mjestu u zgradi.

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

Član 59.

(Obaveze Grada i općina za planiranje sredstava u budžetu)

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

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

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

(4) Kada Grad ili općina finansira ili sufinansira nužnu popravku na zajedničkim dijelovima zgrade, postupak nužne popravke provodi nadležna služba Grada ili općine.

Član 60.

(Obaveza Kantona za planiranje sredstava u budžetu)

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

Član 61.

(Obaveze općine)

(1) Općina na području Kantona Sarajevo je dužna dostaviti Ministarstvu kopiju upotrebne dozvole za novoizgrađene zgrade u roku od 30 dana od dana izdavanja upotrebne dozvole.

(2) Za obavljanje radova na otklanjanju kvara koji je nastao u stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji, te prouzrokuje štetu drugom etažnom vlasniku, a etažni vlasnik se protivi ulasku upravnika, rješenje za ulazak donosi po hitnom postupku nadležna općinska služba po pismenoj prijavi od strane upravnika ili predstavnika etažnih vlasnika.

(3) U slučaju nemogućnosti ulaska upravnika u stan na osnovu rješenja nadležne službe iz stava (2) ovog člana, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.

Član 62.

(Obaveza vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je izabrati upravnika u roku od tri mjeseca od dana dobijanja upotrebne dozvole ili od dana uvođenja korisnika u posjed stana ili druge samostalne prostorije.

- (2) Ukoliko vlasnik novoizgrađene zgrade u roku iz stava (1) ovog člana ne izabere upravnika Ministarstvo će odrediti upravnika za prinudno upravljanje.
- (3) Vlasnik novoizgrađene zgrade dostavlja upravniku podatke o etažnim vlasnicima prodatih stanova i drugih samostalnih prostorija u vrijeme predaje zgrade na upravljanje.

Član 63.

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

Investitor ili korisnik nadzidanog posebnog dijela zgrade za koji je izdata građevinska dozvola, a za koji nije izdata upotrebna dozvola, od ulaska u posjed posebnog dijela zgrade, ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 64.

(Prava i obaveze lica koje stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa i vanknjižnog vlasnika)

Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, a stan nije otkupilo, lice koje stan koristi privremeno po rješenju organa uprave i vanknjižni vlasnik, ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 65.

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

- (1) Minimalnu naknadu iz člana 30. ovog zakona za korisnike stanova namijenjenih za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje upravniku Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo.
- (2) Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo je dužno u budžetu planirati sredstva koja se koriste za isplatu naknade iz stava (1) ovog člana.

Član 66.

(Izuzeće od obaveze plaćanja minimalne naknade)

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

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG ZAKONA

Član 67.

(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

Nadzor nad primjenom ovog zakona i drugih propisa iz oblasti upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kao i zakonitog postupanja upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, prinudnog predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika (u daljem tekstu: subjekt nadzora), vrši Ministarstvo.

Član 68.

(Prava i dužnosti u vršenju nadzora)

- (1) U vršenju nadzora Ministarstvo ima slijedeća prava i dužnosti:
- a) da provodi inspekcijski nadzor,
 - b) da daje stručna uputstva i objašnjenja za primjenu ovog zakona i drugih propisa koji se odnose na upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade,
 - c) da prati zakonitost rada subjekta nadzora,
 - d) da pismeno upozori i naloži mjere za otklanjanje nezakonitog rada subjektu nadzora,

- e) da od subjekta nadzora i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim zakonom traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora,
 - f) da rješava po žalbi protiv upravnog akta nadležne općinske službe donesenog na osnovu člana 61. stav (2) ovog zakona,
 - g) da preduzima i druge mjere i vrši druge pravne radnje u cilju provođenja nadzora.
- (2) Ministarstvo je dužno da vodi evidenciju osnovnih podataka o zgradama i subjektima nadzora i dužno je istu kontinuirano ažurirati.

Član 69. (Inspekcijski nadzor)

- (1) Inspekcijski nadzor, prema ovom zakonu, nad subjektom nadzora vrši inspektor u stambenoj oblasti (u daljem tekstu: inspektor).
- (2) Inspektor je državni službenik, s posebnim ovlaštenjima i za njegovo konačno postavljenje je potrebno da ispunjava uvjete propisane Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji Ministarstva.
- (3) Inspektor svoj identitet, službeno zvanje i ovlaštenje dokazuje službenom iskaznicom koju izdaje ministar.
- (4) Inspekcijskim nadzorom osigurava se zakonitost i zaštita javnog interesa, kao i preventivno djelovanje u izvršavanju ovim zakonom i podzakonskim propisima donesenim na osnovu ovog zakona utvrđenih obaveza u oblasti upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade.

Član 70. (Postupak inspekcijskog nadzora)

Inspekcijski nadzor vrši se preduzimanjem inspekcijskih radnji na utvrđivanju stanja provođenja ovog zakona i podzakonskih propisa donesenih na osnovu ovog zakona kod subjekta nadzora, koji je u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužan postupati prema tim propisima, određivanjem upravnih mjera radi spriječavanja i otklanjanja nezakonitosti u izvršavanju tih propisa i preduzimanjem drugih upravnih mjera i radnji određenih ovim zakonom, Zakonom o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 35/05) i Zakonom o upravnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 2/98 i 48/99).

Član 71. (Žalba na rješenje inspektora)

- (1) Na rješenje i zaključak inspektora donesen u vršenju inspekcijskog nadzora može se uložiti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka.
- (2) O žalbi rješava ministar u roku od 15 dana od dana prijema žalbe.
- (3) Rješenje doneseno po žalbi je konačno i protiv njega se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda u skladu sa zakonom.

Član 72. (Prekršajni postupak)

- (1) Inspektor je ovlašten za izdavanje prekršajnog naloga u skladu sa odredbama Zakona o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 63/14).
- (2) U slučaju kada ne postoje uvjeti za izdavanje prekršajnog naloga, inspektor je ovlašten za podnošenje zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka kod nadležnog suda.

POGLAVLJE IX. KAZNE NE ODREDBE

Član 73. (Prekršaj etažnog vlasnika)

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

- a) ne odobri ulazak u stan, odnosno drugu samostalnu prostoriju upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi spriječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova (član 13. stav (3) ovog zakona),
- b) ne zaključe ugovor iz člana 17. ovog zakona,
- c) izvrši izbor više od jednog upravnika za zgradu ili više od jednog predstavnika etažnih vlasnika zgrade (član 50. stav (3) ovog zakona),
- d) upravniku putem predstavnika etažnih vlasnika ne dostavi dokaz o vlasništvu (član 50. stav (9) ovog zakona),
- e) koji potpiše radni nalog upravniku (član 54. stav (1) tačka e) ovog zakona),
- f) na zahtjev Ministarstva ne dostavi traženu dokumentaciju i podatke značajne za vršenje upravnog nadzora (član 68. tačka e) ovog zakona),

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 2.000,00 KM kaznit će se lice iz člana 64. ovog zakona, ako je počinilo prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 74. (Prekršaj upravnika)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravnik ako:

- a) ne izvrši usklađivanje postojećeg ugovora u roku propisanom u članu 26. stav (2) ovog zakona,
- b) u otkaznom roku ne obavijesti Ministarstvo o raskidu ugovora sa etažnim vlasnicima (član 27. stav (2) ovog zakona),
- c) izvrši isplatu naknade izabranom predstavniku etažnih vlasnika suprotno odredbi člana 32. stav (3) ovog zakona,
- d) prestankom ovlaštenja za upravljanje, bez odgađanja ne položi račun o zajedničkoj rezervi i ostatak preda novom upravniku (član 33. stav (5) ovog zakona),
- e) ne izvrši hitnu popravku na način propisan u članu 38. ovog zakona,
- f) utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, te ne sačini zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te isti ne dostavi etažnim vlasnicima (član 39. stav (3) ovog zakona),
- g) ne izvršava obaveze propisane članom 41. ovog zakona,
- h) kad za određene radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača, i ispostavi račun etažnim vlasnicima na iznos koji nije isti iznosu računa podizvođača prema upravniku (član 47. ovog zakona),
- i) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 68. tačka d) ovog zakona).

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

Član 75. (Prekršaj predstavnika etažnih vlasnika)

Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika, ako:

- a) izvrši potpisivanje ugovora sa upravnikom bez prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora (član 25. stav (2) ovog zakona),
- b) ne izvršava obaveze propisane u članu 54. ovog zakona,
- c) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 68. tačka d) ovog zakona).

POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 76.
(Donošenje podzakonskih propisa)

- (1) Ministar će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti:
- a) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika iz člana 19. ovog zakona,
 - b) Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika iz člana 55. ovog zakona,
 - c) Uputstvo o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika iz člana 24. stav (2) ovog zakona,
 - d) Uputstvo o sadržaju obrasca „Godišnji izvještaj o radu upravnika“ iz člana 41. stav (1) tačka p) ovog zakona,
 - e) Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“ iz člana 41. stav (6) ovog zakona,
 - f) Uputstvo o izradi obrasca „Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika“ iz člana 50. stav (5) ovog zakona,
- (2) Do donošenja podzakonskih propisa iz stava (1) ovog člana primjenjivati će se podzakonski propisi koji su bili na snazi do donošenja ovog zakona.

Član 77.
(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 3/12).

Član 78.
(Ravnopravnost spolova)

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

Član 79.
(Stupanje na snagu)

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

Broj: 01-02-30663/16
19.10.2016.godine
S A R A J E V O

PREDSJEDATELJICA
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO

Prof.Ana Babić

O B R A Z L O Ž E N J E

I - PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ovog zakona sadržan je u odredbi člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo („Službene novine Kantona Sarajevo“ br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01, 28/04 i 6/13), kojom je utvrđena zakonodavna funkcija Skupštine Kantona u oblastima koje su u isključivoj nadležnosti Kantona, odredbi člana 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), kojom je propisano da će se održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni urediti posebnim kantonalnim propisom, te u vezi sa odredbom člana 367. stav (3) Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), kojom je propisano da će se propisi Kantona koji uređuju korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade uskladiti u roku od šest mjeseci sa odredbama ovog zakona.

II - RAZLOZI DONOŠENJA

Donošenju novog Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade pristupilo se u cilju usaglašavanja važećeg Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom sa Zakonom o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13), te iz razloga što se kroz praktičnu primjenu, posebno kroz nadzor nad primjenom Zakona, koje vrši Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo), ukazala potreba da se na drugačiji način regulišu, prije svega prava i obaveze etažnih vlasnika i upravnika (dosadašnjeg upravitelja), kao i predstavnika etažnih vlasnika.

Predloženim rješenjima su se imale u vidu odredbe Zakona o stvarnim pravima u prelaznom periodu, dok etažni vlasnici svoje odnose ne urede u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima koje se odnose na etažno vlasništvo.

Takođe, su se predloženim rješenjima imala u vidu dosadašnja iskustva u praćenju ove oblasti, koja ukazuju na još uvijek nedovoljno razvijenu svijest i spoznaju etažnih vlasnika da su oni ti koji su u obavezi da vrše upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, da regulišu svoje međusobne odnose posebnim ugovorom, što je uzrokovalo i određene zloupotrebe u raspolaganju sredstvima etažnih vlasnika od strane jednog broja upravitelja.

Imajući u vidu značaj ovog zakona, prije svega, broj lica na koje direktno utiče njegova primjena, Ministar prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo je odlučio da se obave prethodne konsultacije sa kantonalnim organima, jedinicama lokalne samouprave, naučnim i stručnim ustanovama i drugim zainteresovanim licima, u cilju pripreme nacрта Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

Ministarstvo je sačinilo prednacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade i isti u skladu sa članom 83. stav (2) Pravila i postupka za izradu zakona i drugih propisa Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 71/14) i člana 3. stav (5) Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 21/11-Novi prečišćeni tekst, broj: 30/11-Ispravka i broj: 23/15), objavilo na svojoj web stranici dana 09.06.2016. godine, sa rokom za dostavljanje primjedbi, prijedloga, sugestija i mišljenja na tekst prednacrt Zakona od 30 dana.

Ministarstvo je, kao nosilac izrade ovog zakona, razmotrilo sve primjedbe, prijedloge i sugestije na prednacrt ovog zakona i na osnovu toga sačinilo tekst nacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

III - PRAVNA RJEŠENJA

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Ovo poglavlje sadrži: predmet zakona, odredbu kojom se propisuje da je upravljanje zajedničkim dijelova zgrade javni interes, pojmovno definisanje etažnog vlasništva, nekretnine, etažnog vlasnika, stana, samostalne prostorije, posebnog dijela nekretnine, zgrade i upravnika.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

U ovo poglavlju se propisuje šta čini zajedničke dijelove zgrade, koji su konstruktivni elementi zgrade, šta spada u zajedničke prostore zgrade, koje su zajedničke instalacije zgrade, koji su zajednički uređaji u zgradi i ostali zajednički dijelovi zgrade, te pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade od strane etažnih vlasnika.

POGLAVLJE III. UZAJAMNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

U ovom poglavlju propisano je da uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici regulišu ugovorom o uzajamnim odnosima, postupak uređenja tih odnosa ukoliko etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima, propisani su obavezni podaci koje sadrži ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika, uslovi pod kojim je odluka koja proizilazi iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezujuća za sve etažne vlasnike, kao i odnos ugovorom utvrđenih prava i obaveza na etažnog vlasnika koji je to pravo stekao nakon zaključenja ugovora. Takođe se propisuje forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika, u smislu da se isti obavezno zaključuje u pismenom obliku uz ovjeru potpisa od strane notara ili drugog ovlaštenog organa, te da je ugovor sačinjen suprotno tome ništav.

POGLAVLJE IV. OBAVEZA ODRŽAVANJA POSEBNOG DIJELA ZGRADE

U ovom poglavlju regulisana je obaveza održavanja posebnog dijela zgrade od strane etažnog vlasnika, kao i njegova odgovornost za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem te obaveze, kao i postupak promjene stanja posebnog dijela zgrade.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

U ovom poglavlju sadržane su odredbe o:

- upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade koje vrše etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, ako zakonom nije drugačije određeno, kao i obaveza izbora upravnika u zgradi koja ima tri i više etažnih vlasnika, kao i izuzeće od ove obaveze;
- obavezi potpisivanja ugovora o zajedničkim dijelovima za zgrade koje se nalaze na različitim katastarskim parcelama, a imaju zajedničke dijelove;
- uvjetima za obavljanje poslova upravnika, obaveza ministra prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo da donose Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika, donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika na vremenski period od četiri godine, kao i uslovi pod kojima se ukida rješenje;
- obavezi etažnih vlasnika da izvrše izbor upravnika i obavezno sačine zapisnik o izboru upravnika, određivanje upravnika za prinudno upravljanje u zgradama u kojima etažni vlasnici

ne izvrše izbor upravnika u roku od 60 dana od stupanja na snagu ovog zakona, na način da Ministarstvo rješenjem određuje upravnika koji vrši prinudno upravljanje, da se rješenje donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika ili dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravnika;

- preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i način promjene upravnika, i sadržaj Uputstva o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika, koje donosi ministar;
- potpisivanju ugovora između etažnih vlasnika i upravnika, te obaveza odgovornog lica upravnika da sa predstavnikom etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst, potpiše ugovor, te podaci koje obavezno sadrži ugovor zaključen između etažnih vlasnika i upravnika, kao i njihova obaveza da postojeće ugovore usklade sa ovim zakonom u roku 12 mjeseci od dana stupanja na snagu Zakona;
- pravu etažnih vlasnika da mogu u svako vrijeme donijeti odluku o raskidanju ugovora sa upravnikom i izboru drugog upravnika, o čemu je upravnik dužan u otkaznom roku obavijestiti Ministarstvo;
- poslovima redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, te način i potrebna većina za donošenje odluke za poslove redovnog upravljanja, minimalnom iznosu mjesečne naknade po 1m² korisne površine stana ili druge samostalne prostorije, kako bi se osiguralo nesmetano upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, koju utvrđuje Odlukom Vlada Kantona Sarajevo, kao i maksimalnom iznosu naknade koja se isplaćuje upravniku, i maksimalnom iznosu naknade koja pripada predstavniku etažnih vlasnika;
- zajedničkoj rezervi koju uplaćuju etažni vlasnici, načinu donošenja odluke o uplati sredstava u zajedničku rezervu, namjeni zajedničke rezerve, te odredba da se sredstva minimalne nakanade i zajedničke rezerve uplaćuju na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika, otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade, isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, te propisana obaveza da se ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika reguliše pravo raspolaganja sredstvima na podračun zgrade na način da istim raspolaže upravnik i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici, na koji način bi se spriječile zloupotrebe od strane upravnika u raspolaganju sredstvima etažnih vlasnika, a ostavljena je mogućnost etažnim vlasnicima da ugovorom iz člana 25. ovog zakona mogu regulisati da za zgradu ne otvaraju poseban podračun;
- poslovima vanrednog upravljanja i načinu donošenja odluke za preduzimanje poslova vanrednog upravljanja (potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika);
- u ovom poglavlju definisan je pojam hitne popravke, kada se ista poduzima, obaveza etažnog vlasnika da bez odgađanja prijavi upravniku štetu za koju je saznao i da omogući bez odlaganja izvođenje radova u cilju otklanjanja nastale štete, obaveza upravnika da izvrši hitnu popravku i ako na podračunu zgrade ne postoje obezbjeđena sredstva i način naplate tih sredstava od etažnih vlasnika;
- definisan je pojam nužne popravke, koji su to radovi nužne popravke, kako se ista izvodi i na koji način, obaveze upravnika i etažnih vlasnika u slučaju nužne popravke prije svega načinu obezbjeđenja finansijskih sredstava za izvršavanje radova nužne popravke;
- obavezama upravnika, iz kojih sredstava se finansiraju pojedine obaveze upravnika, rokovi za njihovo izvršenje, kao i obaveze upravnika za prinudno upravljanje.

POGLAVLJE VI. ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

U ovom poglavlju sadržane su odredbe koje se odnose na:

- odlučivanje etažnih vlasnika i to na skupu etažnih vlasnika i prikupljanjem potpisa;
- pitanja o kojima odlučuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika, kao i potrebna većina za donošenje punovažnih odluka za pojedina pitanja;
- način odlučivanja etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa u slučaju da se ne može sazvati skup etažnih vlasnika;
- definisanje pojma predstavnika etažnih vlasnika;

- način izbora predstavnika etažnih vlasnika;
- postupku određivanja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika za zgradu u kojoj etažni vlasnici ne izaberu predstavnika;
- obaveze predstavnika etažnih vlasnika;
- sadržaj Pravilnika o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika koji donosi ministar.

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

U ovom poglavlju sadržane su odredbe o:

- obavezi javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade, kada je to regulisano drugim propisima zbog sigurnosti i kvaliteta usluge;
- pravu etažnih vlasnika da održavanje određenih zajedničkih dijelova zgrade mogu povjeriti u nadležnost davaocu usluga (instalacije kablovske televizije, bazena, sauna i sl.);
- pravu javnih preduzeća da vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade radi ubrzanja postupka naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, a iste ne plaćaju;
- obavezi Grada i općina za planiranje sredstava u budžetu za nužne popravke u skladu sa mogućnostima, kao i obavezi Kantona za planiranje sredstava u budžetu za saniranje ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa mogućnostima;
- obavezi općina vezano za donošenje rješenja po hitnom postupku za obavljanje radova u posebnom dijelu zgrade kada se etažni vlasnik protivi ulasku upravnika u posebni dio zgrade;
- obavezi vlasnika novoizgrađenih zgrada, investitora ili korisnika posebnog dijela nadzidane zgrade i drugih lica u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG ZAKONA

U ovom poglavlju propisan je:

- nadzor nad primjenom ovog zakona koji vrši Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, subjekti nadzora, prava i dužnosti u vršenju nadzora, inspeksijskih nadzor koji vrši inspektor u stambenoj oblasti, postupak inspeksijskog nadzora, ovlaštenja inspektora za izdavanje prekršajnog naloga i podnošenje zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka.

POGLAVLJE IX. KAZNE ODREDBE

U ovom poglavlju propisani su:

- prekršaji i novčane kazne za etažnog vlasnika, upravnika i predstavnika etažnih vlasnika.

POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

U ovom poglavlju propisan je:

- rok za donošenje podzakonskih propisa, prestanak primjene Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, ravnopravnost spolova kada su u pitanju odredbe ovog zakona u odnosu na rod imenice upotrijebljen u Zakonu, kao i stupanje na snagu Zakona.

IV- FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nije potrebno osigurati sredstva u Budžetu Kantona Sarajevo.



5840
6882

KANTON SARAJEVO
Ured za zakonodavstvo
Vlade Kantona Sarajevo

CANTON SARAJEVO
Office for legislature of Sarajevo
Canton Government

02/11-100/13
21.08.2016

Broj: 09-02-25379/16
Sarajevo, 16.08.2016. godine

KANTON SARAJEVO
MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRAĐENJA I ZAŠTITE OKOLIŠA

PREDMET: Stručno mišljenje na nacrt Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.-

Na osnovu člana 2. Uredbe o Uredu za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 7/06-Prečišćeni tekst) i člana 4. Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 21/11-Novi prečišćeni tekst, 30/11-Ispravka i 23/15), Ured za zakonodavstvo Vlade Kantona Sarajevo, daje slijedeće

MIŠLJENJE

1. Donošenju novog Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade pristupilo se, između ostalog, i zbog potrebe usklađivanja do sada važećeg zakona sa odredbama Zakona o stvarnim pravima, ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine" br. 66/13 i 100/13) (u daljem tekstu: Federalni zakon), a što je i navedeno u obrazloženju predmetnog materijala.

S tim u vezi, može se konstatovati da je dostavljeni tekst nacrta Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade najvećim dijelom usklađen sa odredbama Federalnog zakona, te isti može poslužiti kao dobra polazna osnova za pripremu kvalitetnog prijedloga ovog propisa.

Ono što može biti predmetom različitih tumačenja u postupku donošenja ovog zakona je da se odredbama člana 34. Federalnog zakona daje fakultativna mogućnost da poslovi upravljanja, pored pravnih lica, mogu biti povjereni i poslovno sposobnim fizičkim licima.

Po ovom pitanju svoj stav zauzeće Skupština, odnosno Vlada Kantona Sarajevo, a nakon obavljene rasprave po nacrtu Zakona.



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



2. Dostavljeni materijal je pripremljen u skladu sa Uredbom o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj: 21/11- Novi prečišćeni tekst, 30/11-Ispravka i 23/15), te se isti može razmatrati na jednoj od narednih sjednica Vlade Kantona Sarajevo, uz preporuku da se predmetni materijal dopuni i sa mišljenjem Pravobranilaštva Kantona Sarajevo, s obzirom da je vršeno usklađivanje nacrtu Zakona sa federalnim propisom imovinsko-pravnog karaktera.

Dostaviti:

- 1) Naslovu
2. Evidencija
3. Arhiva



SEKRETAR

Amir Ljubović, dipl.pravnik



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



5837
6881



02/SPR-LOUBJANKIC
21.08.2016
Lew





26-08-2016

Broj:08-01-02-25380/16
Sarajevo, 22.08.2016. god.

**MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA,
GRADENJA I ZAŠTITE OKOLIŠA
OVDJE**

PREDMET: Mišljenje
Veza: vaš broj: 05/01-05-20305/16

Vezano za Vaš zahtjev za mišljenje na Nacrt zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, a u skladu sa člana 8. Pravilnika o proceduri za izradu izjave o fiskalnoj procjeni zakona, drugih propisa i akata planiranja na budžet („Službene novine Federacije BiH“, broj 34/16), dajemo slijedeće mišljenje:

Ministarstvo prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša je postupilo u skladu sa navedenim Pravilnikom i Ministarstvu finansija uz Nacrt zakona dostavilo na mišljenje popunjen i potpisan obrazac IFP-NE u kojem je data izjava da provođenje predloženog zakona nema i neće rezultirati fiskalnim učinkom na Budžet Kantona Sarajevo.

Obzirom da za provođenje predloženog zakona nisu potrebna dodatna sredstva iz Budžeta Kantona Sarajevo Ministarstvo finansija nema primjedbi na predloženi zakon.



MINISTAR
[Signature]
dr. Jasmin Halebić

Dostaviti:

1. Naslovu
2. MF- Sektor za budžet i fiskalni sistem
3. a/a

Pripremila- Avdić *[Signature]*
-Moćević A. *[Signature]*



web: <http://mf.ks.gov.ba>
e-mail: mf@mf.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 565-005, Cent + 387 (0) 33 565-000
Fax: + 387 (0) 33 565-052 i 565-048
Sarajevo, Maršala Tita 62





Broj: M-95/16
Sarajevo, 06.09.2016. godine

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
KANTON SARAJEVO
Ministarstvo prostornog uređenja,
građenja i zaštite okoliša

Veza: Vaš akt broj 05/01-05-20305-3/16 od 22.08.2016. godine

Aktom broj i datum veze, koji je zaprimljen u Pravobranilaštvu Kantona Sarajevo dana 22.08.2016. godine, dostavili ste ovom organu mišljenje naert Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrada.

Članom 3., stav 3., Uredbe o postupku i načinu pripremanja, izrade i dostavljanja propisa ("Službenic novine Kantona Sarajevo" br.21/11-novi prečišćeni tekst, broj 30/11 i 23/15) predviđeno je:

"Ukoliko su za sprovođenje propisa potrebna finansijska i druga sredstva ili se regulišu imovinsko-pravna pitanja, nosilac izrade dužan je prethodno usuglasiti stavove sa Ministarstvom finansija i Pravobranilaštvom Kantona".

Detaljnim isčitavanjem i analizom predmetnog Zakona utvrdili smo da isti ne reguliše imovinsko-pravna pitanja, te s tim u vezi i nije u nadležnosti Pravobranilaštva Kantona Sarajevo davanje pravnog mišljenja na konkretan Zakon.

Također dopisno koji ste dostavili u sklopu dokumentacije pod tačkom IV-finansijska sredstva, navedeno je da za sprovođenje zakona nije potrebno osigurati sredstva u Budžetu Kantona Sarajevo.

S obzirom na naprijed navedeno zaključujemo da mišljenje ovog organa nije pravno obavezujuće u konkretnoj situaciji.

S poštovanjem,

ZAMJENIK PRAVOBRANIIOCA

Maida Šuško-Gluho



<http://pb.ks.gov.ba>, e-mail: pb@pb.ks.gov.ba
Tel/fax: +387(0)33 214-033, +387(0)33 666-614 +387(0)33 226-024
Sarajevo, Branilaca Sarajeva 21

VII - AKTA VLADE KANTONA

Član 26.

Vlada Kantona u ostvarivanju svojih nadležnosti utvrđenih ustavom donosi uredbe, odluke, rješenja i zaključke.

Član 27.

Izuzetno za vrijeme trajanja ratnog stanja ili neposredne ratne opasnosti kada postoji objektivna nemogućnost da se sazove Skupština Kantona, Vlada može donositi i propise iz nadležnosti Skupštine Kantona.

Propisima iz stava 1. ovog člana ne mogu se staviti van snage prava i slobode utvrđene ustavom i drugim propisima.

Propise iz stava 1. ovog člana Vlada će dostaviti Skupštini na potvrdu čim ona bude u mogućnosti da se sastane.

Član 28.

Uredbom se uređuju najvažnija pitanja iz nadležnosti Vlade Kantona, bliže uređuju odnosi za provođenje zakona, obrazuju stručne i druge službe Vlade Kantona i utvrđuju načela za unutrašnju organizaciju organa uprave Kantona.

Odlukom se uređuju pojedina pitanja ili propisuju mjere Vlade Kantona, daje saglasnost ili potvrđuju akta drugih organa ili organizacija i odlučuje o drugim pitanjima o kojima se ne odlučuje uredbom.

Rješenjem se odlučuje o imenovanjima i razrješenjima, kao i o drugim pojedinačnim pitanjima iz nadležnosti Vlade Kantona.

Zaključkom se utvrđuju stavovi o pitanjima od značaja za provođenje utvrđene politike, uređuju unutrašnji odnosi u Vladi Kantona i određuju zadaci organima uprave i službama, kao i radnim tijelima Vlade Kantona. Zaključkom se odlučuje i u drugim slučajevima u kojima se ne donose druga akta.

Član 29.

Uredbe i odluke Vlade Kantona objavljuju se u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", a ostali akti Vlade ako je to u njima navedeno.

VIII - JAVNOST RADA VLADE KANTONA

Član 30.

Javnost rada Vlade Kantona obezbjeđuje se u skladu sa zakonom kojim se reguliše sloboda pristupa informacijama u Federaciji Bosne i Hercegovine.

IX - STRUČNE I DRUGE SLUŽBE KANTONA

Član 31.

Za obavljanje stručnih i drugih poslova za potrebe Skupštine Kantona, Vlade Kantona i organa uprave, Vlada Kantona može osnivati određene stručne, tehničke i druge službe, kao zajedničke ili samostalne službe, u skladu sa zakonom.

Aktom o obrazovanju službe iz prethodnog stava, utvrđuje se njen djelokrug, kao i status i odgovornost te službe i lica koje njom rukovodi.

Član 32.

Vlada Kantona vrši nadzor nad radom stručnih službi koje obrazuje.

Sekretar Vlade Kantona rukovodi radom stručne službe koja obavlja poslove za potrebe Vlade Kantona i odgovoran je za njen rad.

X - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 33.

Vlada Kantona je dužna donijeti Poslovnik o svom radu u roku od 30 dana od svog konstituisanja.

Član 34.

Vlada Kantona Sarajevo dužna je uskladiti Poslovnik o radu sa odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 38/13), u roku od 30 dana od dana njegovog stupanja na snagu.

Član 35.

Poslovnik Izvršnog odbora Grada Sarajeva i drugi propisi koji se odnose na njegovo unutrašnje organizovanje i funkcionisanje, koji su na snazi na dan stupanja na snagu Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 7/96), ukoliko nisu u suprotnosti sa Ustavom Kantona i ovim zakonom, primjenjivaće se kao propisi Vlade, dok se ne donese Poslovnik o radu Vlade Kantona.

Član 36.

Do imenovanja premijera i članova Vlade u skladu sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 4/01), poslove iz nadležnosti Vlade vršit će Vlada u dosadašnjem sastavu.

Član 37.

Ovlašćuje se Zakonodavno-pravna komisija Skupštine Kantona Sarajevo da utvrdi Novi prečišćeni tekst Zakona o Vladi Kantona Sarajevo.

Član 38.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o Vladi Kantona Sarajevo stupio je na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo", broj 38/13.

Na osnovu člana 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/14) i člana 181. Poslovnika Skupštine Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 41/12 - Drugi novi prečišćeni tekst i br. 15/13 i 47/13), Zakonodavno - pravna komisija Skupštine Kantona Sarajevo, na sjednici 22.08.2014. godine, utvrdila je Prečišćeni tekst Zakona o sudskim taksama.

Prečišćeni tekst Zakona o sudskim taksama obuhvata: Zakon o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 21/09), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 29/09), Zakon o izmjeni Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 14/11), Zakon o izmjenama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 36/13) i Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim taksama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 18/14), u kojim je naznačen dan stupanja na snagu tih zakona.

Broj 01-05.22971-2/14

22. augusta 2014. godine
Sarajevo

Po ovlaštenju
Esad Hrvatić, s. r.

ZAKON

O SUDSKIM TAKSAMAMA

(Prečišćeni tekst)

DIO PRVI. OPĆE ODREDBE

Član 1.

(Plaćanje sudske takse)

- (1) Ovim zakonom utvrđuje se način plaćanja sudskih taksa (u daljnjem tekstu: takse) u postupku pred Kantonalnim sudom u Sarajevu i Općinskim sudom u Sarajevu (u daljnjem tekstu: sud).
- (2) Postupci u kojima se plaća taksa i visina takse za pojedine radnje, utvrđeni su u Tarifí sudskih taksi, koja je sastavni dio ovog zakona.

Član 2.

(Obveznik plaćanja takse)

- (1) Takse propisane ovim zakonom plaća lice po čijem zahtjevu ili u čijem interesu se preduzimaju radnje u postupku, za koje je ovim zakonom utvrđeno plaćanje takse (u daljnjem tekstu: takse obveznik).
- (2) Za podneske i zapisnike koji zamjenjuju podneske i taksu je dužno da plati lice koje podnosi podneske i lice na čiji zahtjev

Član 34.

Na ugovore o kupoprodaji stana zaključene pod uvjetima iz ovog zakona, ne plaća se porez na promet.

VI - NAČIN RASPODJELE SREDSTAVA

Član 35.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 13. ovog zakona raspoređuje se u proračun općine.

Član 36.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 15. ovog zakona raspoređuju se:

- 80% kantonima- upanijama,
- 20% Federaciji.

Član 37.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz člana 12. ovog zakona raspoređuju se:

- 90% sredstava preduzeću ili drugoj pravnoj osobi za kreditiranje pod povoljnijim uvjetima za pribavljanje stanova za potrebe svojih djelatnika.

Ako preduzeće ili druga pravna osoba nema potrebe za kreditiranje pod povoljnijim uvjetima za pribavljanje stanova svojim djelatnicima sredstva iz predhodnog stava može usmjeriti u razvoj.

- 10% sredstava preduzeću ili drugoj pravnoj osobi za podmirenje troškova prodaje stanova.

Sredstva ostvarena prodajom stanova iz stava 1. alineja 1. ovog člana preduzeće će koristiti za predviđene namjene do dana odobravanja programa privatizacije od strane nadle ne agencije za privatizaciju.

Nakon što je preduzeće odobren program privatizacije, daljnje otplate od prodaje stanova iz stava 1. alineja 1. ovog člana uplaćuju se u proračun općine i grada na čijoj se teritoriji stan nalazi, a koristit će se za razvoj komunalne infrastrukture.

Član 38.

Subjekti koji ostvare sredstva od prodaje stanova u skladu sa čl. 35, 36. i 37. ovog zakona, 30% sredstava usmjeravaju u Fond za izgradnju stanova za članove porodica žrtava i poginulih boraca, ratne vojne invalide, demobilizirane borce i prognane osobe.

Član 39.

Nositeljima stanarskog prava koji su zaključili ugovor o otkupu stana na osnovu Zakona o obezbjeđenju u JNA i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o pravima i dužnostima saveznih organa u pogledu sredstava u društvenoj svojini koji oni koriste ("Službeni list SFRJ", broj 84/90), prilikom zaključenja ugovora o prodaji stana u skladu sa odredbama ovog zakona priznat će se uplaćeni iznos iskazan u DEM po kursu na dan uplate.

VII - POSEBNE ODREDBE

Član 40.

Pravni status stanova u izgradnji i način njihove privatizacije uredit će se posebnim propisom kojeg donosi nadle no kantonarno- upanijsko tijelo.

Stanom u izgradnji, smatra se u smislu ovog zakona, svaki novoizgrađeni stan za koji nije izvršen tehnički pregled i dato pozitivno izjašnjenje o upotrebi stana.

Nadle no kantonarno- upanijsko tijelo pri donošenju ovog propisa uzet će u obzir prava investitora (izvođača radova), stupanj izgradnje, kao i druge značajne okolnosti za pravično rješenje.

Član 41.

Nadle no tijelo kod kojeg se vodi evidencija o stanovima du no je na zahtjev prodavatelja ili kupca omogućiti korišćenje podataka bitnih za kupoprodaju stana.

Član 42.

Odr avanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni, kao i izdavanje u zakup stanova za koje nositelji stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana, uredit će se posebnim kantonarnim- upanijskim propisima.

VIII - KAZNE ODREDBE

Član 43.

Novčanom kaznom od 1.000 KM do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba prodavac stana:

1. ako ne postupi prema odredbi iz člana 7. ovog zakona,
2. ako cijenu stana utvrdi suprotno odredbama čl. 18. do 25. ovog zakona,
3. ako ne postupi prema odredbi iz člana 29. stav 1. ovog zakona,
4. ako sredstva ostvarena prodajom stanova koristi za namjene suprotno odredbama čl. 35. do 38. ovog zakona.

Novčanom kaznom od 500 KM do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj iz stava 1. ovog člana i odgovorna osoba u pravnoj osobi.

Član 44.

Novčanom kaznom od 500 KM do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj odgovorna osoba u nadle nom tijelu kod kojeg se vodi evidencija o stanovima ako ne postupi u skladu sa odredbama iz člana 41. ovog zakona.

Član 45.

Do puštanja u opticaj KM, novčane kazne predviđene u čl. 43. i 44. ovog zakona mogu se plaćati u DEM ili u protuvrijednosti valuta koje se koriste u platnom prometu Federacije Bosne i Hercegovine po srednjem tečaju kojeg objavljuje nadle na finansijska institucija, na dan plaćanja.

IX - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 46.

Ugovori o korišćenju stana koji su zaključeni u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima do dana stupanja na snagu ovog zakona, prestaju va iti najkasnije u roku od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Osobe koje su do isteka roka iz člana 50. ovog zakona stekle stanarsko pravo ili pravni osnov za zakonito useljenje u skladu sa odredbama Zakona o stambenim odnosima, imaju pravo otkupa stana po odredbama ovog zakona.

Član 47.

Odredbe ovog zakona ne primjenjuju se na otkup stanova u privatnom vlasništvu koji nisu nacionalizirani, a na kojima je stečeno stanarsko pravo.

Prodaja stanova koji su predmet restitucije uredit će se posebnim propisom o restituciji.

Član 48.

Stambena zgrada i stanovi u zgradi, oštećeni usljed ratnih djelovanja, ne mogu biti predmet otkupa, ukoliko ne osiguravaju stalnu ispravnost, upotrebljivost i sigurnost svih temeljnih dijelova, zgrade kao cjeline, a koji slu e svim korisnicima zgrade.

Ispravnost zgrade iz stava 1. ovog člana, po provedenom postupku, utvrđuje rješenjem općinsko tijelo uprave nadle no za poslove prostornog uređenja i građevinarstva.

Član 49.

Vlade kantona- upanija će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti propise iz čl. 18., 26. i 27. ovog zakona.

Član 365.

Poljoprivredno i drugo zemljište, zgrade, stanovi i poslovni prostori

- (1) Poljoprivredna i druga zemljišta, zgrade, stanovi i poslovni prostori kao posebni dijelovi zgrada u društvenoj državnosti svojom ne mogu biti predmet prijenosa, uodržavanja, zamjenjivanja kao i drugog oblika raspolaganja ako su prihvaćena u društveno-državno vlasništvo na osnovu:
 - 1) Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji ("Službeni list DRF", broj: 62-45, "Službeni list FNRJ", br. 16-46, 24-46, 98-46, 101-47, 105-48, 4-51, 19-51 i "Službeni list SR BiH", broj: 41-67);
 - 2) Zakona o agrarnoj reformi i kolonizaciji u NR BiH ("Službeni list NRBH", br. 2-46, 18-46, 20-47, 29-47, 14-51 i "Službeni list SR BiH", broj: 41-67);
 - 3) Zakona o poljoprivrednom zemljišnom fondu društvene svojine i dodjeljivanju zemlje poljoprivrednim organizacijama ("Službeni list FNRJ", broj: 23-53 i "Službeni list SFRJ", broj: 10-65);
 - 4) Zakona o postupanju sa imovinom koju su sopstvenici morali zapustiti u toku okupacije i imovinom koja im je oduzeta od strane okupatora i njegovih pomagača ("Službeni list DRF", broj: 36-45 i 52-45 i "Službeni list FNRJ", br. 64-46, 104-46, 88-47, 99-48 i 77-49);
 - 5) Zakona o nacionalizaciji privatnih privrednih preduzeća ("Službeni list FNRJ", br. 98-46, 99-46, 35-48, 68-48 i 27-53);
 - 6) Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ("Službeni list FNRJ", br. 52-58, 3-59, 24-61 i 1-63);
 - 7) Osnovnog zakona o eksproprijaciji ("Službeni list FNRJ", broj: 28-47); ako rasni vlasnici nisu na ime naknade dobili druge nekretnosti;
 - 8) Osnovnog zakona o postupanju sa eksproprijisanim i konfiskovanim imovinom posjednika ("Službeni list FNRJ", br. 61-46, 88-47, 106-49 i 4-51);
 - 9) Zakona o prelazu u državno svojstvo neprijateljske imovine i selvestraciji nad imovinom odsutnih osoba ("Službeni list FNRJ", br. 63-46 i 105-46);
 - 10) Zakona o prometu zemljišta i zgrada ("Službeni list SFRJ", br. 43-65, 67-65 i 17-69);
 - 11) Zakona o pravu svojine na poslovnim zgradama i poslovnim prostorijama ("Službeni list SFRJ", br. 23-79, i 26-86);
 - 12) Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije ("Službeni list FNRJ", broj: 40-45);
 - 13) Zakona o potvrdi i izmjenama i dopunama Zakona o konfiskaciji imovine i o izvršenju konfiskacije ("Službeni list FNRJ", broj: 61-46);
 - 14) Zakona o isključivanju poljoprivrednog zemljišta ("Službeni list FNRJ", broj: 43-59).
- (2) Zabranu iz stava 1. ovog člana ne djeluje ako je raspolaganje dozvoljeno odredbama posebnih zakona donesenih prije stupanja na snagu ovog zakona.

Član 366.

Zabranu tereta i dugoročnog zakupa

- (1) Zabranjuje se ustanovljavanje tereta, davanje u dugoročni zakup na nekretnostima na koje se odnose zakoni navedeni u člani 365 ovog zakona.
- (2) Zabranu davanja u dugoročni zakup, kao i zakup na određeno vrijeme neće se primjenjivati kada se zgrade, stanovi ili poslovni prostori kao posebni dijelovi zgrada u društvenom državnom vlasništvu daju u zakup stranu državljanu za potrebe njihovih diplomatskih i konzularnih predstavništava, kao i upravnih organizacija i specijalizovanih agencija kao i organizacija i specijalizovanih agencija

Organizacija Ujedinjenih Nacija, kao i tijela Evropske Unije.

Član 367.

Nekretnosti prihvaćene u državno-društveno vlasništvo

- (1) Odredbe iz prethodnih članova se odnose i na nekretnosti koje su na osnovu odluke državnog organa, a bez pravnog osnova i naknade prihvaćene u društveno-državnu svojinu, kao i na nekretnosti koje su na osnovu ugovora o poklonu prihvaćene u društveno-državnu svojinu, a taj ugovor je zaključen pod primatom.
- (2) Odredbe iz prethodnih članova se odnose i na nekretnosti koje su prihvaćene ili izgrađene sredstvima budžeta društveno-političkih zajednica, sredstvima za finansiranje zajedničkih potreba, ili sredstvima samodejstva.
- (3) Propisi kojima koji uređuju korišćenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređuju zgradu uskladiće se u roku od 6 mjeseci sa odredbama ovog zakona.
- (4) Nekretnosti čije prihvaćanje ili izgrađanje su finansirani sredstvima iz stava 3. ovog člana, a dijelovi iz drugih sredstava društvenopravnih osoba, mogu biti u promjeni tek kada se utvrdi savlasnički dijelovi.

Član 368.

Vrijeme primjene

Odredbe čl. 365., 366. i 367. ovog zakona će se primjenjivati do isteka roka za podnošenje zahtjeva za povrat ili naknadu u skladu sa propisima kojim će se uređiti pitanje repriziranja, denacionalizacije i restitucije.

Član 369.

Izuzimanje od primjene

Od zabrane iz čl. 365., 366. i 367. ovog zakona izuzima se nekretnosti u društvenoj državnosti koju su društvenopravne osobe stekle kupovinom ili drugim trenutnim pravnim poslom, gradnjom, odnosno koja su stečene eksproprijacijom za koju je data druga nekretnost ili je plaćena pravična naknada prema tada važećim zakonima, bez obzira što je prednik ove društvenopravne osobe stekao nekretnost na osnovu zakona o smislu odredaba čl. 365., 366. i 367. ovog zakona.

3. Prestanak primjene postupaka i zakona

Član 370.

Prestanak primjene ostalih propisa

- (1) Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje primjena svih važećih propisa koji putaju raspolaganja nekretnostima u državnom vlasništvu određuju na drugačiji način u odnosu na odredbe ovog zakona.
- (2) Odredba o prestanku primjene propisa iz stava 1. ovog člana ne odnosi se na raspolaganje nekretnostima u državnom vlasništvu u postupcima privatizacije i restitucije.
- (3) Zakonodavni organi odgovarajućih teritorijalnih jedinica su u obavezni donijeti nove, odnosno usaglasiti važeće propise u vezi sa raspolaganjem nekretnostima u državnom vlasništvu sa odredbama ovog zakona u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Član 371.

Prestanak važenja zakona

- (1) Stupanjem na snagu ovoga zakona prestaju važiti sljedeći zakoni:
 - 1) Zakon o svojini na dijelovima zgrada, ("Službeni list SR BiH" br. 35-77, 38-78 i 22-84);
 - 2) Zakon o nadzdržavanju zgrada i pretvaranju zajedničkih poslova u stanove u zgradama u društvenoj svojini, ("Službeni list SR BiH" broj: 32-87);
 - 3) Zakon o osnovama vlasničkih odnosa ("Službeni list R BiH" broj: 37-95)