

BOSNA I HERCEGOVINA
Federacija Bosne i Hercegovine
Tuzlanski kanton
GRAD GRAČANICA
GRADSKO VIJEĆE

Broj:
Datum,

Na osnovu člana 41. Zakona o korištenju , upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine TK“, broj 14/15.) i člana 16. Statuta Grada Gračanica („Službeni glasnik Grada Gračanica“, broj 01/23), Gradsko vijeće Gračanica je na sjednici održanoj dana _____ godine donijelo

ODLUKU
O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I
UREĐAJA ZGRADE

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

(Predmet Odluke)

Ovom Odlukom uređuju se korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada (u daljem tekstu: zgrada), međusobni odnosi etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obaveze grada Gračanica u održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i druga pitanja iz ove oblasti.

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom je javni interes.

Član 2.

(Suvlasništvo)

Etažni vlasnici su suvlasnici na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, koji služe njihovim posebnim dijelovima i suvlasnici na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, ako posebnim zakonom nije drugačije uređeno.

Član 3.

(Definicije pojmova korištenih u Odluci)

Pojmovi koji se koriste u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. **etažno vlasništvo** je pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koje prozilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno s njim prenijeti ili opteretiti,
2. **etažni vlasnik** je fizičko ili pravno lice, koje je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade steklo po odredbama Zakona o vlasničko-pravnim odnosima („Službene novine FBiH“, broj 6/98. i 29/03.), Zakona o stvarnim pravima („Službene novine FBiH“, broj 66/13. i 100/13.), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine FBiH“, broj 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 FBiH“, broj 28/05. I 2/08.), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i slično),

3. **zgrada** je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina, koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu (lamela, ulaz i slično),
4. **posebnim dijelom zgrade** se smatraju: stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno, svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva i
5. **stanom** se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama, koje po pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Član 4.

(Zajednički dijelovi i uređaji zgrade)

Pod zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stubovi, međuspratna konstrukcija, krovni pokrivač /kosi i ravni/),
2. krovovi (izolacije, crijep, salonit i slično),
3. prohodne i neprohodne zajedničke terase,
4. podrumski prostor bez stanarske ostave,
5. potkrovlje-tavan
6. zajedničko spremište,
7. prostorija za sastanke, vešeraj, kotlovnice koje nisu u vlasništvu javnih preduzeća i slično,
8. fasade zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostora,
9. krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšavi i drugo),
10. dimnjaci, ventilacioni kanali, hidranti, protupožarni aparati, crijeva sa mlaznicama i slično, l) zajednička stubišta, ograde, požarni prilazi i slično,
11. dizala za prijevoz putnika i tereta (liftovi) sa svim instalacijama koje osiguravaju i bezbjedno korištenje istih,
12. električne instalacije od glavnih osigurača do pomoćne razvodne ploče, drugim posebnim dijelovima zgrade do glavnog vodomjera, sanitarni uređaji, instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama,
13. vertikalne kanalizacione instalacije od uključenja vodovoda iz stana i drugih posebnih dijelova zgrade do sabirnih šaftova,
14. električne instalacije stubišne rasvjete (automati, sijalična mjesta i armature, razvodna ploča, brojila i uklopni sat),
15. zajednički dijelovi instalacija centralnog grijanja do zaključno sa ventilom na grijnom tijelu, kao i grijna tijela u zajedničkim prostorima,
16. telefonske instalacije do razvoda za stan, instalacije električnih brava, interfona, pozivnih tastatura, zvona, instalacije gromobrana i slično,
17. instalacije kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika instalacija na ulazu u stan i druge posebne dijelove zgrade,
18. uređaji za snabdijevanje vodom (hidrofori i hidrofleksi),
19. prostorije i instalacije za odlaganje otpada,
20. zajednička septička jama i
21. drugi dijelovi i uređaji koji služe zajedničkoj svrsi.

Prava i obaveze korišćenja, održavanja i upravljanja skloništima uređuju se posebnim propisom.

II. KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Član 5.

(Korištenje, održavanje i upravljanje)

Etažni vlasnici imaju pravo da koriste, te pravo i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Član 6.

(Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.

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

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

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

Član 7.

(Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stava 1. člana 6. ove Odluke naročito sadrži:

1. ugovorne strane,
2. ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima, (broj ulaz, sprata i broj stana),
3. način upravljanja i odlučivanja,
4. popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, koji koriste dijelovima etažnih vlasnika,
5. ovlaštene osobe za zastupanje etažnih vlasnika i
6. druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 8.

(Forma međuvlasničkih ugovora)

Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pisanom obliku, koji se ovjerava kod nadležnog organa.

Član 9.

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

- a) na skupu etažnih vlasnika i
- b) preko predstavnika etažnih vlasnika.

Član 10.

(Skup etažnih vlasnika)

Skup etažnih vlasnika čine etažni vlasnici zgrade.

Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika, upravitelj ili gradska služba nadležna za stambene poslove.

Član 11.

(Predstavnik etažnih vlasnika)

Predstavnik etažnih vlasnika je lice, kojeg biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine.

Član 12.

(Odlučivanje na skupu etažnih vlasnika)

Etažni vlasnici na svom skupu odlučuju o:

1. pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
2. redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
3. programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini,
4. uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
5. planu prihoda i rashoda zgrade,
6. završnom obračunu,
7. godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
8. izboru predstavnika etažnih vlasnika,
9. izboru upravitelja,
10. investicionim radovima i ustanovljenju prava građenja,
11. iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (kredit, hipoteka i slično) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
12. promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno, poslovni prostor,
13. umanjenju ili uvećanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i
14. drugim pitanjima koje predloži skup etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.

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

Član 13.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

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

1. da kontroliše stanje na računu zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
2. da prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravitelja,
3. da dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa podzakonskim propisima,
4. da potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršenje,
5. da vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
6. da saziva skup etažnih vlasnika,
7. da zaključuje ugovor ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun
8. zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke na skupu
9. etažnih vlasnika,
10. da obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
11. da dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja
12. istih u evidenciju,

13. u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana, da određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike putem oglasne ploče u zgradi i
 14. da izvršava i druge obaveze u skladu sa ovom odlukom i međuvlasničkim ugovorom.
- Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava 1. ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

Član 14.

(Šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

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

Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list R BiH“, broj 2/92., 13/93. i 13/94. i „Službene novine FBiH“, broj 29/03. i 42/11.).

Član 15.

(Dužnost održavanja)

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

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

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

Ukoliko se etažni vlasnik protivi ulasku u stan, odnosno, u druge posebne dijelove zgrade shodno stavu (3) ovog člana, po zahtjevu upravitelja, rješenje o odobrenju ulaska upravitelja u stan, odnosno, drugi posebni dio zgrade donosi po skraćenom postupku gradska služba nadležna za stambene poslove. U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade uprkos postojanju rješenja gradske službe nadležne za stambene poslove, rješenje se izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravitelja zgrade po hitnom postupku.

Član 16.

(Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

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

Izuzetno, od odredbe stava 1. ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban, ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da izvrši poboljšanje i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih po osnovu člana 32. ove Odluke, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

Član 17.

(Popravke na posebnom dijelu zgrade)

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

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

Član 18.

(Promjene na posebnom dijelu zgrade)

Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih etažnih vlasnika, u skladu s građevinskim propisima, o svom trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava slijedećih pravila:

1. promjena ne smije prouzrokovati oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, naročito ne smije prouzrokovati povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,
2. ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,
3. radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga etažnog vlasnika bez njegova odobrenja, ali taj etažni vlasnik će morati trpjeti promjene kojima se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu zgrade.
4. etažni vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu drugom etažnom vlasniku čija je prava time povrijedio i kad je taj bio dužan trpjeti tu povredu.

Ako je za promjenu namjene iz stava 1. ovoga člana potrebna dozvola nadležnog organa, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti ne mogu uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzrokovali svojim uskraćivanjem.

Član 19.

(Obaveza osiguranja)

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

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

Član 20.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

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

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

Član 21.

(Obaveza izbora upravitelja)

Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.

U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.

Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Član 22.

(Potpisivanje ugovora sa upraviteljem)

Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.

Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika, o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.

Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti Gradskoj službi nadležnoj za stambene poslove.

Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičkog ili pravnog lica koji je ranije održavao zgradu.

Član 23.

(Upravitelj)

Upravitelj može biti fizičko lice - obrtnik ili pravno lice, osposobljeno i registrovano za upravljanje i/ili održavanje objekata.

Upravitelj vrši održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa ovom Odlukom, tehničkim propisima, standardima i normativima.

Član 24.

(Prinudni upravitelj)

U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz člana 22. ove Odluke, gradska služba nadležna za stambene poslove rješenjem određuje upravitelja, koji vrši prinudno upravljanje.

Rješenje iz stava 1. ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovom Odlukom.

Prinudni upravitelj ima sva prava i obaveze koje su ovom Odlukom propisane za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.

Član 25.

(Uslovi za obavljanje poslova upravitelja)

Gradonačelnik donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja.

Pravilnikom iz stava 1. ovog člana se propisuju:

1. uslovi koje mora ispunjavati pravno ili fizičko lice za obavljanje poslova upravitelja,
2. način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja o ispunjavanju uslova za obavljanje poslova upravitelja i
3. dokumentaciju, koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja.

Uputstvom iz stava 1. ovog člana se propisuju:

1. način promjene upravitelja,
2. postupak primopredaje zgrade,

3. zapisnik o stanju zgrade,
4. zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade i
5. obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

Rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje poslova upravitelja donosi se u skladu sa Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova upravitelja.

Grad Gračanica može za zgrade propisati posebne uslove i za:

1. zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine i
2. kućni red i slično.

Član 26.

(Registar)

Gradska služba nadležna za stambene poslove obavezna je da vodi Registar zgrada i upravitelja.

Registar iz stava 1. ovog člana treba naročito da sadrži podatke o: ukupnom broju zgrada, odnosno, stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, broju upravitelja, podatke o broju zaključenih ugovora o upravljanju i održavanju i slično.

Član 27.

(Upravljanje novoizgrađenom zgradom)

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

1. izborom upravitelja i
2. samostalno, pod uslovom da ispunjava uslove propisane za obavljanje poslova upravitelja propisanih Pravilnikom iz člana 26. stav 1. ove Odluke.

Ukoliko ne ispoštuje rok iz stava 1. ovog člana, investitor novoizgrađene zgrade dužan je u narednih 30 dana obavijestiti gradsku službu nadležnu za stambene poslove, dostaviti evidenciju svih etažnih vlasnika nakon čega ista donosi rješenje o prinudnom upravljanju.

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

Član 28.

(Obaveze upravitelja)

Obaveze upravitelja su sljedeće :

1. upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
2. vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
3. zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa predstavnikom etažnih vlasnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
4. naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
5. vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno – finansijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za svaku zgradu - ulaz,
6. osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
7. izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prezentaciju istih etažnim vlasnicima, te izrada i podnošenje izvještaja etažnim vlasnicima,
8. realizacija usvojenih godišnjih planova,

9. pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi,
10. koordinacija sa predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi,
11. ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
12. nadzor nad izvođenjem radova,
13. izrada godišnjih planova i programa za velike popravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, kao i plana modernizacije zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika zgrade,
14. izrada kalkulacija, raspisivanje licitacije, prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor nad izvođenjem radova,
15. vršenje redovne tromjesečne kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovnih popravaka. Po jedan primjerak izvještaja upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i Gradskoj službi nadležnoj za stambene poslove u roku od pet dana od izvršene kontrole,
16. ispostava računa za sve radove predstavniku etažnih vlasnika, koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
17. prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
18. da bez odgađanja preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
19. da bez odgađanja preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,
20. da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama.
21. da bez odgađanja postupi po nalogu nadležne inspekcije ili u vanrednim situacijama,
22. da obavještava etažne vlasnike, osim u hitnim slučajevima, o vršenju radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji dovode do prekida u snadbijevanju nekom komunalnom uslugom i to 24 sata ranije i
23. da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku.

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

III. VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Član 29.

(Redovno održavanje)

Pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra se:

1. redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija,
2. redovno plaćanje utroška električne energije u zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
3. krećenje i bojenje zidova, stropova, vanjske i unutrašnje stolarije i ostali molersko – farbarski radovi,
4. bojenje bravarije, radijatora, drugih grijnih tijela i drugih odgovarajućih elemenata,
5. zamjena krovova,
6. keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
7. zamjena podnih obloga i premazivanje podova,

8. popravak fasade,
9. zamjena i popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih uticaja (kapci, žaluzine i slično),
10. popravak pokrova i ravnog krova, djelimična i potpuna sanacija,
11. održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja, (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvana, svjetiljki, interfona i slično), kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
12. zamjena i popravak brava i drugih elemenata,
13. održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i slično),
14. redovni servisi lifta,
15. redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata,
16. redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
17. redovni servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa, uključujući i uređaje za kablovsku i satelitsku TV,
18. redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacija i mašinskih instalacija,
19. redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača,
20. održavanje i čišćenje dimnjaka i ventilacionih kanala,
21. dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostorija zgrade i posebnih dijelova i uređaja zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju
22. trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
23. čišćenje odvodnih rešetaka, odvoda i oluka i
24. čišćenje septičkih jama.

Član 30.

(Nužni popravci)

Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:

1. sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
2. sanacije dimnjaka i dimovodnih i ventilacionih kanala,
3. sanacije ravnih i kosih krovova,
4. zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, centralnog grijanja i sl.),
5. popravka fasade zgrade,
6. izolacije zidova, podova i temelja zgrade i
7. svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.

Član 31.

(Hitni popravci)

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

1. kvarova na sistemu centralnog grijanja,
2. puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi spriječavanja daljnjih štetnih posljedica,
3. kvarova na električnoj instalaciji,
4. znatnih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,

5. prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
6. narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
7. kvarova na liftu,
8. otpadanje dijelova fasade,
9. saniranje posljedica požara i
10. saniranja posljedica elementarne nepogode.

IV. NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Član 32.

(Naknada za održavanje i upravljanje)

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

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

Upravitelju pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu od najviše do 15% od cijene utvrđene u članu 33. ove Odluke, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za tri mjeseca, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, u ime i za račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

Član 33.

(Iznos naknade)

Naknadu iz člana 32. ove Odluke etažni vlasnici uplaćuju u iznosu od:

1. za stambeni prostor 0,3 KM/ m² mjesečno,
2. za poslovni prostor 0,3 KM / m² mjesečno i
3. za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/m² mjesečno.

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

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

Naknadu iz stava 1. za stanove koji nisu otkupljeni, a koji se ne koriste ili izdaju većem broju korisnika snose vlasnici stana.

Naknadu iz stava 1. ovog člana etažni vlasnici plaćaju i ako se stambeni, poslovni prostor ili garaža ne koriste.

Član 34.

(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz prethodnog člana upotrebljavaju se za pokriće slijedećih troškova:

1. otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
2. redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,

3. nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
4. hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
5. zamjene i poboljšavanja postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
6. osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,
7. protivpožarne zaštite,
8. naknade upravitelju,
9. naknade predstavniku etažnih vlasnika i
10. druge troškove koje određuju etažni vlasnici.

Član 35.

(Dodatne uplate etažnih vlasnika)

Ako se troškovi navedeni u članu 34. ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članu 33., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

Član 36.

(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

Upravni nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši gradska služba nadležna za stambene poslove.

Inspeksijski nadzor nad sprovođenjem odredaba ove Odluke vrši gradska komunalna inspekcija.

V. KAZNENE ODREDBE

Član 37.

(Prekršaj etažnog vlasnika)

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

1. ne odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 15. stav 3.),
2. svom trošku ne izvrše popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 17. stav 2.),
3. ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača (član 19. stav 1.) i
4. ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 32. stav 1.).

Član 38.

(Prekršaj upravitelja)

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

1. ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 19. stav 2.),
2. po zaključenju ugovora isti ne dostavi Gradskoj službi nadležnoj za stambene poslove (član 22. stav 4.),
3. obavlja poslove upravitelja bez rješenja o ispunjavanju uslova za obavljanje tih poslova (član 25. Stav 4.),

4. ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 28. Stav 1. tačka 1.),
5. bez odgađanja ne preuzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (član 28. stav 1. tačka 18.),
6. bez odgađanja ne preuzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (član 28. stav 1. tačka 19.),
7. ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (član 28. stav 1. tačka 23.),
8. ne podnese tužbu za naplatu naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protiv etažnog vlasnika koji naknadu ne plati za tri mjeseca (član 32. stav 4.) i
9. ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova shodno članu 34. ove Odluke.

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

Član 39.

(Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade)

Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 2.000,00 KM kaznit će se za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade ako ne postupi u skladu sa obavezama iz člana 27. stav 1. i 2. ove Odluke.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Član 40.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Gračanica“.

PREDSJEDAVAJUĆI
GRADSKOG VIJEĆA
Mirzet Topčagić

OBRAZLOŽENJE

Pravni osnov za donošenje Odluke je član 41. Zakona o korištenju , upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine TK“, broj 14/15.) kojim je propisana obaveza Gradskom vijeću da donese propise iz oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u skladu s odredbama zakona.

RAZLOZI DONOŠENJA

Općinsko vijeće Gračanica je 30.05.2018. donijelo Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja ("Službeni glasnik Općine Gračanica", broj 06/18), izmjenjen Pravilnikom o izmjenama i dopunama donesenim od strane Gradskog vijeća Grada Gračanica 27.02.2020. godine. Pravilnikom su definisani uslovi za obavljanje poslova upravitelja, te je na osnovu njega na području Grada Gračanica putem javnog poziva izabrano dva upravitelja koja su ispunjavala uslove.

Grad nije donosio posebnu odluku o korištenju i upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade. Međutim, praćenjem stanja u oblasti stanovanja utvrđeno je da, i pored zakonske regulative, u primjeni Zakona o korištenju , upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na području Grada ima niz nedoumica i problema s kojim se susreću etažni vlasnici i upravitelji te da je potrebno donijeti posebnu Odluku za područje Grada kojom bi se otklonili ovi problemi i obezbijedio adekvatan inspekcijski nadzor neodgovornih pojedinaca.

Takođe, obzirom da se povećava broj zgrada zajedničkog kolektivnog stanovanja, kao i da postoji veći interes za poslove upravitelja, potrebno je promijeniti Pravilnik o uslovima za obavljanja poslova upravitelja u smislu pojedinačnog utvrđivanja ispunjavanja uslova zainteresovanih i donošenja rješenja o istom (ukidanje principa javnog poziva).

Obzirom da bi donošenjem ove Odluke Gradsko vijeće na jedan sveobuhvatan način regulisalo ovu oblast, Odlukom je predviđeno da Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o promjeni upravitelja, kao podzakonske akte donosi Gradonačelnik prateći stanje u ovoj oblasti.

Moramo napomenuti da do danas veliki broj zgrada nije izvršio izbor upravitelja te da nije primjenjen mehanizam prinudnog upravitelja.

Iz ovih razloga Služba predlaže da se Odluka razmatra u formi Nacrta te da se ista stavi na javnu raspravu u periodu od 30 dana.