

**29.**

Na osnovu člana 37. stav 1. tačka f. Ustava Zeničko-dobojskog kantona, Skupština Zeničko-dobojskog kantona na 14. sjednici, održanoj dana 23.01.2008. godine, donosi

**Z A K O N**  
**o upravljanju i održavanju stambenih i**  
**stambeno-poslovnih zgrada**

**I. OPĆE ODREDBE****Član 1.**

Ovim zakonom uređuje se održavanje i upravljanje stambenom i stambeno-poslovnom zgradom (u daljem tekstu: zgradom) na principima ekonomske samoodrživosti zgrade kao posebne društvene i sociološke zajednice sa pripadajućom građevinom, njenim dijelovima i zemljištem.

**Član 2.**

Održavanje i upravljanje zgradama je od javnog interesa.

Etažni vlasnici (u daljem tekstu: vlasnici) imaju prava i obaveze upravljanja i održavanja zgrade.

**Pojašnjenje izraza u ovom zakonu****Član 3.**

Stambenom zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se namjenski projektovana i izvedena građevina namijenjena isključivo stanovanju većeg broja obitelji i zadovoljenju njihovih individualnih i kolektivnih stambenih potreba.

Stambeno-poslovnom zgradom, u smislu ovog zakona smatra se namjenski projektovana, izvedena ili adaptirana građevina u kojoj se osim stanovanja može obavljati određena privredna (uslužna) djelatnost.

Posebnim dijelovima zgrade, u smislu ovog zakona, smatraju se stanovi, poslovne prostorije i drugi prostori koji se koriste za posebne namjene (trafostanice u zgradi, toplinske podstanice u zgradi i slično).

Stanom, u smislu ovog zakona, smatra se skup prostorija sa zasebnim ulazom koje čine funkcionalnu cjelinu namijenjenu stanovanju, zajedno sa pomoćnim prostorijama koje pripadaju stanu i na kojima postoji pravo vlasništva.

Poslovnim prostorom, u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija koje čine građevinsku i funkcionalnu cjelinu namijenjenu obavljanju jedne poslovne djelatnosti, a ima/imaju poseban ulaz.

Poslovnim prostorom smatraju se i oni prostori koji su adaptacijom od stanova, zajedničkih, pomoćnih i garažnih

prostora prilagođeni obavljanju određene djelatnosti, uz uvjet da je adaptaciju i druge intervencije (dogradnju, rekonstrukciju, promjenu namjene i dr.) odobrila nadležna općinska služba.

Garažom, u smislu ovog zakona, smatra se namjenska prostorija za smještaj automobila koja sa građevinom čini cjelinu i ima zaseban ulaz.

Vlasnikom, u smislu ovog zakona, smatraju se lica koja su vlasništvo na posebnim dijelovima zgrade stekla do donošenja ovog zakona i lica koja su pravo vlasništva na dijelovima zgrade stekla po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine F BiH“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 15/02, 54/04 i 36/06), kao i pravna lica čiji stanovi i poslovni prostori, prema odredbama tog zakona nisu bili predmet otkupa ili nisu otkupljeni.

Korisnikom, u smislu ovog zakona, smatraju se: prijašnji nosioci stanarskog prava koji do momenta stupanja na snagu ovog zakona nisu riješili pitanje vlasništva, podstanari i zakupci stanova ili poslovnih prostora.

**Član 4.**

Zajedničkim dijelovima zgrade, u smislu ovog zakona, smatraju se:

**1. Konstrukcija zgrade:**

- temelji,
- nosivi zidovi i stupovi,
- međuspratna konstrukcija,
- krovna konstrukcija, krovni pokrivač, kosi i ravni krovovi,
- hidro i termo izolacije,
- krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšavi i drugo),
- dimnjaci, ventilacioni kanali,
- prohodne i neprohodne zajedničke terese sa ogradom,
- fasade,
- zajednička stubišta, požarni prilazi, ograde i slično,

**2. Uređaji u zgradi:**

- liftovi i pokretne platforme sa svim instalacijama
- uređaji za snadbjevanje vodom (pumpe, hidrofor i hidrofleksi) sa pratećim instalacijama,
- hidranti sa instalacijama i ventilima, protivpožarni aparati,
- sanitarni uređaji u zajedničkim prostorijama
- uređaji za zagrijavanje u zajedničkim prostorijama,
- poštanski sandučići

**3. Instalacije zgrade:**

- električne instalacije od glavnih osigurača do pomoćne razvodne table u stanu,
- električne instalacije stubišne rasvijete (automati,

- sijalična mjesta i armature, razvodna ploča brojila i uklopni sat),
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera potrošača kao i sve instalacije u zidu i odvodi u podu, te sanacije poslije intervencija, sanitarni uređaji, instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama,
- zajednička instalacija centralnog grijanja od toplotne podstanice (ako je toplotna podstanica smještena unutar zgrade) ili priključnog šahta zgrade (ako toplotna podstanica nije smještena unutar zgrade) do priključka potrošača na vertikale, uključujući instalacije za otvorenu ekspanziju i centralno ozračavanje,
- telefonske instalacije do razvoda za posebne dijelove zgrade,
- instalacije električnih brava, interfona pozivnih tastatura, zvona, televizijskih antena,
- instalacije gromobrana,

#### 4. Prostorije zgrade:

- ulaz u zgradu, sa ili bez vjetrobrana,
- stubišni prostori sa ogradom,
- hodnici i galerije,
- podrumski prostor sa izuzetkom pomoćnih prostorija (ostava) koje pripadaju stanu,
- potkrovlja i tavani,
- prohodne i neprohodne terase,
- zajednička spremišta,
- smetljarnici i druge prostorije za skupljanje otpadaka,
- zajedničke društvene prostorije.

#### 5. Pod zajedničkim dijelovima zgrade koji služi samo nekim, a ne svim posebnim dijelovima zgrade smatraju se:

- posebna ulazna vrata,
- stepeništa,
- dimnjaci,
- liftovi i drugi uređaji,
- tavanačke i podrumske prostorije,
- terase, pregradni zidovi između dva stana ili prostorije i slično,
- i drugi dijelovi i uređaji koji služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

## II. MEĐUSOBNI ODNOSI VLASNIKA

### Član 5.

Međusobni odnosi vlasnika u korištenju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u pogledu njihovog održavanja uređuju se međuvlasničkim ugovorom tih vlasnika u skladu sa odredbama ovog zakona i drugim propisima.

Ugovor iz stava 1. ovog člana naročito sadrži:

- ugovorne strane;

- ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima;
- način upravljanja i odlučivanja;
- popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- način prikupljanja, raspodjele i upotrebe sredstava namijenjenih za održavanje zgrade;
- ovlaštene osobe za zastupanje etažnih vlasnika i druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;

Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pisanom obliku. Ugovor koji nije zaključen u pisanom obliku nema pravno dejstvo.

### Član 6.

Ugovor iz člana 5. ovog zakona kojeg je potpisalo više od 51% vlasnika, obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.

Ako vlasnici ne zaključe ugovor iz stava 1. ovog člana, na zahtjev jednog ili više vlasnika stanova, čiji vlasnički dio prelazi 51% ukupne površine zgrade, njihove međusobne odnose uredit će nadležni sud.

### Član 7.

Međuvlasnički ugovor može se mijenjati uz pristanak vlasnika čijih se prava izmjena tiče.

Sud će na zahtjev jednog ili više vlasnika odrediti da li će se izvršiti promjene u ugovoru i protiv volje drugih vlasnika, ako nađe da su promjene neophodne.

### Član 8.

Pod pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade od strane vlasnika, smatra se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih vlasnika.

### Član 9.

Vlasnik i korisnici koji nemarom ili neodržavanjem stana, poslovnog prostora, odnosno dijela zgrade uzrokuje štetu na zajedničkim i posebnim dijelovima i uređajima zgrade, dužan je istu nadoknaditi ili popraviti.

Ukoliko ne pristaje na naknadu ili popravku, vlasnik i korisnik odgovara po općim propisima o naknadi štete.

## III. ODRŽAVANJE ZGRADE

### Član 10.

Svi dijelovi i uređaji zgrade moraju se redovno održavati,

tako da se obezbijedi stalna ispravnost, upotrebljivost i sigurnost svih osnovnih dijelova, uređaja, instalacija, opreme i zgrade kao cjeline, koji služe svim vlasnicima i korisnicima zgrade.

Održavanje zgrade obuhvata:

1. Održavanje stanova i poslovnih prostora
2. Održavanje zajedničkih dijelova zgrade

### Održavanje stanova i poslovnih prostora

#### Član 11.

Stanove i poslovne prostore održavaju: vlasnici i korisnici.

O tekućem održavanju stana ili poslovnog prostora, te o finansiranju tekućeg održavanja samostalno odlučuju lica iz stava 1. ovog člana prema odredbama ovog zakona.

#### Član 12.

Investiciono održavanje stanova i poslovnih prostora vrši se na način i pod uvjetima propisanim ovim zakonom.

Investiciono održavanje obuhvata popravke i zamjenu:

- instalacija centralnog grijanja u stanu ili poslovnom prostoru do priključka na vertikale,
- elektro i telefonskih instalacija u stanu ili poslovnom prostoru,
- instalacija vodovoda i kanalizacije u stanu ili poslovnom prostoru,
- drugih radova koji su od uticaja na korištenje ostalih prostorija u zgradi.

Prije početka, kao i nakon završetka radova na zamjeni instalacija iz stava 2. ovog člana, vlasnik, odnosno korisnik stana ili poslovnog prostora obavezno obavještava pravno lice ili obrtnika koji održava zajedničke dijelove i uređaje zgrade.

### Održavanje zajedničkih dijelova zgrade

#### Član 13.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade finansiraju vlasnici i raniji nosioci stanarskog prava koji do momenta stupanja na snagu ovog zakona nisu otkupili stan.

Izuzetno od stava 1. ovog člana obavezu finansiranja mogu preuzeti zakupci ako ugovorom o zakupu preuzmu obavezu od vlasnika.

#### Član 14.

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade obuhvata:

- investiciono održavanje,
- tekuće održavanje,
- hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

### Investiciono održavanje zajedničkih dijelova zgrade

#### Član 15.

Investicionim odražavanjem zajedničkih dijelova zgrade smatraju se sve veće opravke i slijedeći radovi:

- zamjena krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih dijelova zgrade,
- zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova,
- prezidiivanje dimnjaka,
- zamjena vertikalne i horizontalne hidroizolacije radi zaštite zgrade i stana od vode i vlage,
- zamjena oluka, olučnih cijevi, limenih opšava i drugih elemenata za odvod vode sa krova zgrade,
- zamjena hidrofleksnih postrojenja,
- zamjena kanalizacione mreže do priključka na kanalizaciju zgrade,
- zamjena telefonskih i elektro-instalacija u zgradi do priključnog ormara, odnosno razvodne table,
- zamjena razvodne table sa električnim brojilima i osiguračima u zgradi i priključnog PTT ormara sa instalacijom,
- opravka i zamjena ventilacionih cijevi i njihovih glava na krovu zgrade,
- ispitivanje i zamjena instalacije gromobrana, satelitskih antena, antenskih uređaja i njihovih dijelova u zgradi,
- zamjena dotrajalih požarnih hidranata i opreme u zgradi,
- zamjena podova, zidova i stropova u zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa važećim standardima za toplotnu zaštitu zgrade,
- zamjena spoljne stolarije zgrade, kao i spoljnih dijelova i elemenata zgrade u skladu sa važećim standardima za toplotnu zaštitu zgrade,
- bojenje i premazivanje zaštitnim sredstvom spoljne stolarije i metalnih dijelova zgrade,
- zamjena stepeništa u zgradi,
- zamjena oštećenih fasadnih obloga u skladu sa važećim standardima za toplotnu zaštitu zgrade i elemenata fasade sa prioriteto zaštite od prodora vode i vlage,
- zamjena slivnika, šahtova, odvodnih kanala i septičkih jama koje pripadaju zgradi,
- zamjena kanala za smeće u zgradi,
- zamjena vodovodne mreže zgrade od vodomjera do priključka na izlivno mjesto u stanu i zajedničke prostorije,
- zamjena kanalizacione mreže od priključka na uličnu kanalizaciju do priključka na sanitarne uređaje (sifon, umivaonik, sudoper, klozetska šolja i dr.) u zgradi i

stanu,

- zamjena telefonskih i elektro-instalacija u zgradi od priključnog ormara, odnosno razvodne table do priključnog mjesta u stanu,
- zamjena instalacije centralnog grijanja zgrade od toplotne podstanice (ako je toplotna podstanica smještena unutar zgrade) ili priključnog šahta zgrade (ako toplotna podstanica nije smještena unutar zgrade) do priključka potrošača na vertikale, uključujući instalacije za otvorenu ekspanziju i centralno ozračavanje sa punjenjem, pražnjenjem i ozračavanje toplotne mreže.

### **Tekuće održavanje zajedničkih dijelova zgrade**

#### **Član 16.**

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

##### **1. Radovi na vanjskim dijelovima zgrade:**

- manje popravke krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije, čišćenje i lomljenje oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade,
- održavanje i čišćenje dimnjaka,
- čišćenje i uklanjanje snijega i leda s krova i vijenca.

##### **2. Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade:**

- manje opravke unutrašnje i spoljne stolarije,
- opravka i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima,
- održavanje i zamjena tabli sa pozivnim testerima,
- zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama,
- održavanje i opravka svih vrsta stepenica van stana,
- servisiranje, opravke i remont liftova sa pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,
- krećenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zamjena keramičkih pločica i drugih obloga,
- bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje,
- održavanje i opravka svih vrsta podova,
- odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično.
- redovno održavanje i zamjena; prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i dr.
- opravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,
- postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,
- održavanje sandučića za poštu,
- dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

### **Hitni popravci zajedničkih dijelova zgrade**

#### **Član 17.**

Hitnim popravcima zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra se preduzimanje radova naročito u slučaju:

- kvarova na sistemu centralnog grijanja,
- puknuća oštećenja i začepljenosti vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi (vertikala i šahтова),
- kvarova na liftu,
- otpadanja dijelova fasade ili krova.

#### **Član 18.**

Hitnu intervenciju iz člana 17. mora narediti nadležna općinska služba ili inspekcija kada prijete neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili opasnost po sigurnost imovine.

Troškove hitne intervencije snose svi vlasnici ili korisnici u skladu sa članom 13. ovog zakona srazmjerno veličini prostora koji koriste u zgradi.

#### **Član 19.**

Izvođenje hitnih popravki, te investicionih radova, moraju se povjeriti samo specijaliziranim i za te poslove registriranim subjektima ukoliko te poslove ne može obaviti upravitelj.

### **IV. SUBJEKTI ZA ODRŽAVANJE ZGRADA**

#### **Član 20.**

Vlasnici održavanje zgrade povjeravaju pravnom licu ili obrtniku koje je registrovano za te poslove, o čemu će zaključiti ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Ugovor iz stava 1. ovog člana zaključuje se u pisanom obliku i naročito sadrži:

- ugovorne strane,
- prava i obaveze ugovornih strana,
- način određivanja visine sredstava utvrđenih godišnjim programom za pokriće troškova održavanja i načina prikupljanja i raspodjele sredstava za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,

- i druga pitanja bitna za održavanje zgrade.

### **Član 21.**

Pravno lice ili obrtnik sa kojim vlasnici sklapaju ugovor o održavanju zgrade mora imati odobrenje - certifikat za održavanje zajedničkih dijelova i urađaja zgrade izdat od strane Ministarstva za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona (u daljem tekstu: Ministarstvo).

Kriteriji i način izdavanja odobrenja - certifikata za održavanje zgrada iz stava 1. ovog člana bit će utvrđen posebnim pravilnikom kojeg će donijeti ministar ministarstva u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

## **V. UPRAVLJANJE ZGRADOM**

### **Član 22.**

Upravljanje zgradom obuhvata:

- vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova i poslovnih prostora,
- zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada sa vlasnicima stanova i poslovnih prostora,
- naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada, uključujući i pokretanje postupka za prinudnu naplatu,
- vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno - finansijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu – ulaz,
- osiguranje stambenih zgrada i poslovi refundacije šteta u stambenoj zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- izradu godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, te prezentacija istih vlasnicima, izrada i podnošenje izvještaja vlasnicima,
- organizacija realizacije usvojenih godišnjih planova,
- pružanje svih informacija predstavnicima vlasnika u stambenoj zgradi,
- koordinacija sa predstavnicima vlasnika u zgradi,
- ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade,
- nadzor nad izvođenjem radova,
- izradu godišnjih planova i programa za velike opravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata stambenih zgrada, kao i plana modernizacije stambene zgrade po izričitoj zahtjevu predstavnika stambene zgrade,
- izradu kalkulacija, raspisivanje licitacije, prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor na izvođenju radova.

Sve navedene poslove upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika, a u skladu sa međusobnim odnosima, pravima i obavezama definisanim u ugovoru.

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

### **Član 23.**

Organ upravljanja zgrade otvara račun kod pravnog lica sa kojim zaključuje Ugovor o održavanju i upravljanju i pribavlja pečat koji može da koristi u ime zgrade, odnosno vlasnika.

### **Član 24.**

Zgradom upravljaju vlasnici stanova i poslovnih prostora putem Skupa etažnih vlasnika zgrade (u daljem tekstu: Skup).

Skup etažnih vlasnika zgrade ima slijedeće nadležnosti:

- bira predsjednika,
- imenuje odbor vlasnika,
- donosi program tekućeg i investicionog održavanja zgrade,
- usvaja godišnji izvještaj o održavanju zgrade,
- donosi odluku o korištenju zajedničkih prostorija zgrade,
- donosi odluke o zaključivanju međusobnih ugovora vlasnika, naknadama za vršenje administrativnih poslova upravljanja zgradom, te druge odluke koje prelaze okvir redovnog upravljanja.

### **Član 25.**

Skup zgrade bira predsjednika na period od četiri godine.

Predsjednik priprema, saziva i vodi sjednice Skupa etažnih vlasnika zgrade.

Ukoliko zgrada ima do 20 vlasnika predsjednik skupa zastupa zgradu pred službama, organima uprave i pravosuđa u poslovima upravljanja, održavanja zgrade kao i subjektima kojima je povjereno održavanje zgrade ili izvođenje radova.

### **Član 26.**

Sjednica Skupa zgrade može se održati samo ako je prisutno više od 50% vlasnika zgrade.

Odluke se donose većinom glasova prisutnih.

Svaka etažna jedinica ima samo jedan glas.

Kod donošenja odluka koje se odnose na poduzimanje

poslova redovnog upravljanja i održavanja potrebna je saglasnost etažnih vlasnika čiji dijelovi zajedno čine više od jedne polovine površine zgrade.

Kod donošenja odluka, koje se odnose na veće investicije koje su nužne za održavanje zgrade, potrebna je saglasnost vlasnika stanova i poslovnih prostora čiji dijelovi zajedno čine više od dvije trećine površine zgrade.

Kod donošenja odluka koje prelaze okvir redovnog upravljanja (promjena namjene zajedničkog dijela zgrade, otuđenje zajedničkog dijela zgrade, izdavanje zajedničkog dijela u zakup, zasnivanje hipoteke na zajedničkom dijelu zgrade, veće investicije koje nisu nužne za održavanje zgrade i sl.) potrebna je saglasnost svih vlasnika stanova i poslovnih prostora.

### Član 27.

Zgrada sa više od 20 vlasnika mora imati Odbor Skupa etažnih vlasnika zgrade (u daljem tekstu: Odbor).

Odbor broji 5 članova i bira predsjednika Obora na period od četiri godine.

Odbor donosi odluke većinom glasova prisutnih.

### Član 28.

Odbor obavlja slijedeće poslove:

- bira predsjednika Odbora zgrade,
- izvršava odluke Skupa etažnih vlasnika zgrade,
- predlaže godišnji program održavanja zgrade i stara se o njegovoj realizaciji,
- podnosi finansijski izvještaj i izvještaj o realizaciji godišnjeg programa održavanja zgrade Skupu etažnih vlasnika zgrade,
- zaključuje ugovore o održavanju zgrade,
- organizuje naplatu i prijem uplata čija je svrha održavanje zgrade,
- podnosi tužbu ili prekršajnu prijavu nadležnom sudu protiv vlasnika i drugih korisnika zgrade ukoliko ne izvršavaju obaveze utvrđene ovim zakonom,
- predlaže Skupu etažnih vlasnika zgrade način korištenja zajedničkih prostorija zgrade,
- angažuje subjekte koji mogu po hitnom postupku otkloniti kvarove na uređajima i instalacijama zgrade,
- predlaže Skupu etažnih vlasnika zgrade način osiguranja zgrade od osnovnih rizika,
- vrši druge poslove neophodne za upravljanje zgradom.

### Član 29.

Predsjednik Odbora zastupa zgradu pred službama, organima uprave i pravosuđa u poslovima upravljanja, održavanja zgrade kao i subjektima kojima je povjereno održavanje zgrade ili izvođenje radova.

Predsjednik može opunomoćiti stručnu osobu ili pravno lice i upravitelja koja će ga u ime i za račun zgrade zastupati uz prethodno pribavljenu odluku Odbora.

### Član 30.

Ukoliko nisu potpisani međuvlasnički ugovori ili se ne mogu konstituisati organi koji upravljaju zgradom, te ukoliko poslove upravljanja ne obavljaju odgovorno i u skladu sa zakonom, općinski načelnik imenuje pravno lice ili obrtnika – upravitelja, sa liste certificiranih subjekata na period od 4 godine.

Imenovani upravitelj preuzima sve ovlasti upravljanja zgradom iz članova 22., 24., 28. i 29. ovog zakona.

## VI. FINANSIRANJE ODRŽAVANJA ZGRADE

### Član 31.

Svi vlasnici ili korisnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Minimalni iznos naknade ne može biti manji od 0,22 KM/m<sup>2</sup> za stambeni, odnosno 0,33 KM/m<sup>2</sup> za poslovni prostor.

Naknadu iz stava 2. ovog člana vlasnici ili korisnici stana su dužni uplaćivati na depozitni račun zgrade koji će se u tu svrhu otvoriti kod upravitelja.

Ukoliko vlasnik naknadu ne uplati tri puta uzastopno, potpisnici međuvlasničkih ugovora vlasnika, odnosno njihov ovlašteni predstavnik ili imenovani subjekt iz člana 29. i upravitelj ima pravo podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog vlasnika kod nadležnog suda.

### Član 32.

Visinu naknade iz člana 31. ovog zakona propisuje općinsko vijeće na prijedlog nadležne općinske službe.

Visina naknade ne mora biti ista za sve dijelove naseljenog mjesta i ista se usklađuje jednom godišnje na prijedlog nadležne općinske službe.

### Član 33.

Sredstva za održavanje iz člana 31. ovog zakona, upotrebljavaju se posebno za pokriće slijedećih troškova:

- investicionog održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- redovnog održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranje zgrade kod osiguravajućeg društva,
- zamjena postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

- otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade,
- protivpožarne zaštite,
- i drugih troškova među koje spadaju i troškovi utuženja vlasnika koji ne plaćaju naknadu.

#### **Član 34.**

Ako se troškovi iz člana 33. ne mogu pokriti iz redovno prikupljenih sredstava, ista će se osigurati dodatnim uplatama vlasnika.

### **VII. DOKUMENTACIJA ZGRADE**

#### **Član 35.**

Pod dokumentacijom zgrade u smislu ovog zakona, smatra se:

- a) investiciono - tehnička dokumentacija (ovjeren glavni ili investicioni projekat zgrade i potrebne saglasnosti nadležnih općinskih službi, projekti rekonstrukcije, sanacije, adaptacije, nadogradnje, predmjeri za tekuće održavanje itd.)
- b) ostala dokumentacija (međuvlasnički ugovori, ugovori sa preduzećima koja održavaju zgradu, zapisnici sa sastanaka, odluke, punomoći i sl.)
- c) dokumentacija organizacije koja se bavi održavanjem zgrade (ugovori sa vlasnicima i izvođačima radova, matični podaci o zgradama i vlasnicima, tehnički podaci o zgradama, evidencija prihoda i troškova održavanja zgrada, evidencija popravki i sl.)

Vlasnici su dužni upravitelju ili predsjedniku Odbora dostaviti dokaz o vlasništvu (kupoprodajni ugovor ili zemljišno-knjižni izvadak ili izvadak iz knjige položenih ugovora ili pravosnažno rješenje nadležnog suda ili općine) ili druge dokaze na osnovu kojih će se evidentirati njihovo pravo vlasništva.

Vlasnici koji nisu dostavili dokaze o vlasništvu dužni su to učiniti najkasnije u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Vlasnici su, o svakoj promjeni vlasništva, dužni lično ili putem predsjednika, obavijestiti upravitelja u roku od 30 dana od promjene.

#### **Član 36.**

Predsjednik Skupa etažnih vlasnika zgrade i predsjednik Odbora dužni su za svog mandata čuvati jedan primjerak investiciono tehničke i ostale dokumentacije i isti u slučaju potrebe dati na uvid subjektu koji održava zgradu i vrši nadzor nad provođenjem ovog zakona.

Dokumentacija organizacije koja se bavi održavanjem

zgrade mora biti dana na uvid organima i vlasnicima zgrade na njihov pismeni zahtjev bez naknade.

### **VIII. NADZOR**

#### **Član 37.**

Nadzor nad provođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona obavlja Ministarstvo, općinska služba za upravu u okviru svojih nadležnosti i predstavnik organizacije kojoj je povjereno održavanje zgrade.

#### **Član 38.**

Inspekcijски nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranju pravnih lica ili obrtnika, te poduzimanje mjera određenih ovim zakonom provodi kantonalna i općinska inspekcijска služba, svaka iz okvira svoje nadležnosti.

### **IX. KAZNENE ODREDBE**

#### **Član 39.**

Novčanom kaznom od 100,00 KM do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj vlasnik ako:

- svojim ponašanjem nanese štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade iz člana 4. ovog zakona,
- ne snosi troškove korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, koji služe njihovim posebnim dijelovima (član 13.),
- o svom trošku ne izvrši opravku na stanu ili poslovnom prostoru, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 9.),
- koristi zajedničke dijelove i uređaje zgrade na način koji povređuje pravo drugih vlasnika (član 8.),
- ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova, odnosno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisanim članovima 15. 16. i 17. ovog zakona osobi kojoj je povjereno održavanje zgrade iz člana 20.,
- ne obavijesti pravno lice ili obrtnika koji održava zajedničke dijelove i uređaje zgrade o radovima na zamjeni instalacija u stanu, odnosno poslovnom prostoru (član 12.),
- ne dostavi dokaze o vlasništvu upravitelju ili predsjedniku (član 35. stav 2. i 3.) i koji o svakoj promjeni vlasništva ne obavijesti upravitelja (član 35. stav 4.).

**Član 40.**

Novčanom kaznom od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice ili obrtnik sa kojim je zaključen ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade:

- ako bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (član 15. 16. i 17.);
- ako bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje vlasnika ili drugih lica (član 18.);
- ako ne organizuje redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ne održava ih u funkcionalnom stanju prema uvjetima iz ugovora (član 20.);
- ako ne koristi sredstva namijenjena za održavanje zgrade za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i prema uvjetima iz ugovora (član 35.);
- ako obavlja posao održavanja i upravljanja zgrade bez certifikata nadležnog Ministarstva (član 21.);

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

**X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Član 41.**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje primjena Zakona o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Ze-do kantona», broj: 1/00 i 1/02).

**Član 42.**

Sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrada koja su vlasnici uplatili u ranijem periodu, a koja nisu namjenski utrošena na dan stupanja na snagu ovog zakona, moraju biti evidentirana i prebačena na depozitne račune zgrada otvorene kod upravitelja.

**Član 43.**

Ako je upravni ili sudski postupak pokrenut pred nadležnom službom ili organom ili sudom, do dana stupanja na snagu ovog zakona, a do tog dana nije donesena pravosnažna odluka, okončat će se po odredbama zakona koji su bili na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

**Član 44.**

Općinsko vijeće dužno je usvojiti kućni red u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama na prijedlog općinske službe za upravu nadležne za provođenje ovog zakona.

Kućni red se odnosi i na vlasnike i korisnike poslovnih prostora.

**Član 45.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u «Službenim novinama Zeničko-dobojskog kantona».

Broj: 01-02-2725/08. godine

Datum, 23.01.2008. godine

Zenica

**PREDSJEDAVALA**

**Sejad Zaimović, s.r.**

**30.**

Na osnovu člana 103. Poslovnika Skupštine Zeničko-dobojskog kantona (Službene novine Zeničko-dobojskog kantona broj 4/05), Skupština Zeničko-dobojskog kantona na 14. sjednici održanoj dana 23.01.2008. godine, donijela je

**D E K L A R A C I J U****o zaštiti domaće poljoprivredne proizvodnje****I**

Skupština Zeničko-dobojskog kantona smatra da su ugovori o slobodnoj trgovini sa Republikom Hrvatskom i Republikom Srbijom u nepovoljan položaj doveli domaću poljoprivrednu proizvodnju, kao i cjelokupnu poljoprivrednu-prehrambenu industriju u Zeničko-dobojskom kantonu, Federaciji Bosni i Hercegovini i u Bosni i Hercegovini, što je uzrokovalo da je vanjskotrgovački deficit sa susjednim zemljama, (Republikom Hrvatskom i Republikom Srbijom), izrazito nepovoljan sa tendencijom daljeg rasta.

**II**

Skupština Zeničko-dobojskog kantona smatra da vanjskotrgovački lobiji sistemski ugrožavaju domaću poljoprivrednu proizvodnju u Bosni i Hercegovini i onemogućavaju stvaranje nove vrijednosti, a samim time i otvaranje novih radnih mjesta.

**III**

Skupštine Zeničko-dobojskog kantona je opredijeljena