

OBRAZLOŽENJE

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, 6/13 i 31/17), 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 Zakona o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade (u daljem tekstu: Zakon) pristupilo se iz razloga što se kroz primjenu dosadašnjeg Zakona, posebno kroz nadzor nad primjenom Zakona, koje vrši Ministarstvo komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo), ukazala potreba da se na drugačiji način i u skladu sa Zakonom o stvarnim pravima reguliše nadležnost iz oblasti upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kako Kantona Sarajevo tako i jedinica lokalne samouprave, utvrde obaveze etažnih vlasnika, upravnika i predstavnika etažnih vlasnika.

Pored toga, kao razlog za donošenje ovog zakona su i pojedini zaključci Skupštine Kantona Sarajevo kojima su predlagana određena rješenja.

Predloženim rješenjima su se imale u vidu prije svega odredbe Zakona o stvarnim pravima, obzirom da je istekao prelazni period u kom su etažni vlasnici bili dužni svoje odnose da urede u skladu sa odredbama Zakona o stvarnim pravima koje se odnose na etažno vlasništvo.

Praćenje ove oblasti, u periodu od 20 godina, ukazuje na 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, a ukoliko to ne učine da će na zahtjev svakog etažnog vlasnika, sud u vanparničnom postupku urediti te odnose, da je većina etažnih vlasnika nezainteresirana za odlučivanje o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, iako se radi o ugovornom odnosu između etažnih vlasnika i upravnika, izuzev dijela koji se odnosi na plaćanje minimalne naknade, što je zakonska obaveza.

Također, iz dosadašnje prakse vidljivo je da se funkcija prinudnog predstavnika etažnih vlasnika, nije pokazala djelotvornom i istom nije ostvaren cilj animiranja etažnih vlasnika da sami biraju predstavnika etažnih vlasnika i upravnika, te odlučuju o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, te ovim Zakonom nije propisano postavljanje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika za zgrade u kojima nije izabran predstavnik etažnih vlasnika.

U cilju stvaranja mogućnosti da upravnik može bude fizičko lice ovim zakonom se propisuje i mogućnost da etažni vlasnici organizuju udruženje etažnih vlasnika jedne ili više zgrada, a koje se upisuje u registar u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama Federacije Bosne i Hercegovine.

III - PRAVNA RJEŠENJA

POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE

Ovo poglavlje sadrži: predmet zakona, pojmovno definisanje etažnog vlasništva, etažnog vlasnika, posebnog dijela zgrade, zgrade, upravnika i udruženja etažnih vlasnika.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

U ovom 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 uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima, 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, te da se ugovorom utvrđena prava i obaveze odnose i na etažnog vlasnika koji je to pravo stekao nakon zaključenja ugovora, kao i vanparnični postupak uređenja tih odnosa ukoliko etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima. 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 štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem te obaveze, te postupak promjene stanja posebnog dijela zgrade.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

U odjeljku A. Upravnik - sadržane su odredbe o:

- upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade koje vrše etažni vlasnici na način propisan ovim zakonom, a na pravne odnose koji nisu regulisani ovim zakonom primjenjuju se opća pravila o upravljanju suvlasničkom stvari;
- obavezi izbora upravnika u zgradi koja ima tri ili više posebna dijela sa tri ili više različitih etažnih vlasnika;
- zgradama za koje ne postoji obaveza izbora upravnika;
- mogućnosti da etažni vlasnici, jedne ili više zgrada, čija je ukupna korisna površina posebnih dijelova veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade ili više zgrada, mogu osnovati udruženje etažnih vlasnika, u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama FBiH ("Službene novine Federacije BiH" broj 45/02), način regulisanja prava i obaveza upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade i obavezi udruženja da o osnivanju i određivanju lica koje će obavljati poslove upravnika obavijesti općinu na čijoj se teritoriji zgrada nalazi i Ministarstvo;

- obavezi zaključivanja ugovora o upravljanju i korištenju zajedničkih dijelova i uređaja za zgradu koja ima zajedničke dijelove i uređaje, koji koriste i drugoj zgradi, te da radne naloge potpisuju predstavnici etažnih vlasnika tih zgrada-ulaza;
- upravniku u smislu da je upravnik pravno lice registrovano za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, ili fizičko lice-obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, koji upravlja zajedničkim dijelovima zgrade, vrši održavanje istih i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici;
- uvjetima za obavljanje poslova upravnika, obavezi ministra komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo, da donose Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika;
- donošenju rješenja za obavljanje poslova upravnika na vremenski period od četiri godine, te odredbe da rješenja Ministarstva za obavljanje poslova upravnika donesena prije stupanja na snagu ovog zakona ostaju na snazi najduže šest mjeseci od dana stupanja na snagu Pravilnika o uvjetima za obavljanje poslova upravnika;
- razlozima i uslovima donošenja rješenja kojim se ukida rješenje o obavljanju poslova upravnika;
- određivanju upravnika za prinudno upravljanje na način da općina na čijoj teritoriji nalazi zgrada, rješenjem određuje upravnika koji vrši prinudno upravljanje iz reda upravnika za koje je Ministarstvo donijelo rješenje za obavljanje poslova upravnika;
- rješenju o određivanju upravnika za prinudno upravljanje se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika i dok novoizabrani upravnik ne potpiše ugovor sa etažnim vlasnicima, dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravnika ili dok etažni vlasnici koje su osnovali udruženje ne izmire dug prema upravniku po osnovu hitnih intervencija.

U odjeljku B. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika – sadržane su odredbe o:

- ugovoru između etažnih vlasnika i upravnika kojim se regulišu njihova međusobna prava i obaveze o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade;
- da ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i etažni vlasnici/suvlasnici posebnih dijelova čija je ukupna korisna površina posebnih dijelova veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade, sa početkom primjene ugovora prvim danom narednog mjeseca, ukoliko ugovorom o uzajamnim odnosima nije na drugačiji način regulisan potpisnik u ime etažnih vlasnika;
- obavezi upravnika da jedan primjerak ugovora dostavi nadležnoj općini na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, najkasnije u roku od sedam dana od dana zaključivanja ugovora;
- postupanju nadležne općine u slučaju da zaprimi više od jednog ugovora zaključenim sa različitim upravicima za istu zgradu sa istim datumom preuzimanja zgrade na upravljanje;
- sadržaju ugovora između etažnih vlasnika i upravnika, odnosno obaveznim podacima koje sadrži ugovor, s posebnom naznakom da ugovor obavezno sadrži izričitu volju etažnih vlasnika da sredstva minimalne naknade i zajedničke rezerve neće da uplaćuju na poseban podračun zgrade kojim raspolaže isključivo predstavnik etažnih vlasnika sa upravnikom, već na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, kojim raspolaže samo upravnik, jer bi se uplatom sredstava na poseban podračun zgrade obezbjedila potpuna kontrola i sigurnost sredstava od strane etažnih vlasnika putem predstavnika;
- tome da je sastavni dio ugovora između etažnih vlasnika i upravnika evidencija etažnih vlasnika sa korisnom površinom posebnih dijelova;
- da upravnik ne može zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima čija ukupna korisna površina posebnih dijelova ne prelazi 50% ukupne korisne površine zgrade;

- da su etažni vlasnici i upravnik dužni postojeće ugovore uskladiti sa ovim zakonom u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona;
- nadležnosti općine da rješenjem odredi upravnika za prinudno upravljanje za zgrade u kojima etažni vlasnici i upravnik ne usklade postojeće ugovore u roku od 12 mjeseci;
- pravu etažnih vlasnika da mogu u svako vrijeme donijeti odluku o raskidanju ugovora sa upravnikom i izboru drugog upravnika poštujući otkazni rok definisan ugovorom izuzev ukoliko su od upravnika, po posebnom ugovoru zaključenim prije donošenja odluke o raskidu, uzeli pozajmicu, ili je upravnik uložio sredstva za hitnu ili za radove propisane drugim zakonima, dok ne izvrše povrat sredstava po tom osnovu, a da novi upravnik ne može zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima ukoliko etažni vlasnici imaju dugovanja prema ranijem upravniku po tom osnovu;
- obavezi upravnika da kada upravnik raskida ugovor, o datumu raskida ugovora obavijesti etažne vlasnika i nadležnu općinu;

U odjeljku C. - Poslovi upravljanja – sadržane su odredbe o:

- poslovima upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade;
- redovnom održavanju zajedničkih dijelova zgrade uz definisanje radova održavanje zajedničkih dijelova zgrade koji su regulisani drugim propisima, uz izričitu odredbu da etažni vlasnici za radove regulisane drugim propisima ne donose posebnu odluku, a upravnik je dužan planirati sredstva na računu zgrade ili ako su ista nedostatna blagovremeno obavijestiti etažne vlasnike da obezbjede sredstva i odrediti rok za obezbjeđenje sredstava;
- ostalim radovima redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade koji se obavljaju da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade, a redosljed istih određuju etažni vlasnici na osnovu obezbjeđenih sredstava, potreba i stanja zgrade, a ugovorom o uzajamnim odnosima ili ugovorom sa upravnikom definišu radove za koje nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika, nego da ovlašćuju predstavnika etažnih vlasnika ili predstavnika ulaza da iste dogovara sa upravnikom sa pažnjom dobrog domaćina;
- poslovima vanrednog održavanja zajedničkih dijelova zgrade ili poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade koji prelaze okvire redovnog održavanja (promjena namjene, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje nisu nužne za održavanje i sl.) i načinu donošenja odluke za preduzimanje poslova vanrednog održavanja (potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika), izuzev 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 održavanja, a putem suda u vanparničnom postupku mogu zahtjevati naknadu troškova od etažnih vlasnika koji nisu učestvovali u troškovima, a ako se ne postigne saglasnost svih etažnih vlasnika, a za poduzimanje poslova postoji naročito opravdan razlog, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtjevati da o tome odluči sud;
- definisanju pojma hitne intervencije, kada se ista poduzima, obavezi etažnog vlasnika da bez odgađanja prijavi upravniku uzrok neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi za koji je saznao i da omogući bez odlaganja izvođenje radova u cilju otklanjanja navedenog uzroka, obavezi upravnika da izvrši hitnu intervenciju i ako na podračunu zgrade ne postoje obezbjeđena sredstva za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika, a do tada upravnik neće vršiti radove redovnog održavanja;
- definisanju pojma nužne popravke, obavezi upravnika na licu mjesta kada utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, da sačini zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, da isti dostavi etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke, u roku koji je odredio upravnik, da se u slučaju spora, obrati nadležnoj općinskoj građevinskoj inspekciji, koja će utvrditi opravdanost izvođenja nužne popravke, a nadležna općinska građevinska inspekcija, kada utvrdi da zbog oštećenja zajedničkih dijelova zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, naložit će etažnim vlasnicima

izvršenje nužne popravke putem upravnika i etažni vlasnici su obavezni prioritarno obezbijediti finansijska sredstva za izvršenje nužne popravke;

- radovima na zajedničkim dijelovima zgrade nastalim usljed prirodne nepogode;
- obavezi nadležnog općinskog organa da za područje općine donosi odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade po 1 m² korisne površine posebnog dijela, kako bi se osigurao javni interes za nesmetano upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a uzimajući u obzir opremljenost zgrade, godinu izgradnje, lokaciju i sl., utvrdi iznos koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog dijela. Iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravniku, predstavniku etažnih vlasnika, a ostatak čini zajedničku rezervu. Minimalnu naknadu etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec, a do donošenja odluke nadležnog općinskog organa primjenjuje se Odluka o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade (“Službene novine Kantona Sarajevo”, broj 26/17);
- zajedničkoj rezervi koju uplaćuju etažni vlasnici, načinu donošenja odluke o uplati sredstava u zajedničku rezervu, namjeni zajedničke rezerve, obavezi da se sredstva minimalne naknade 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;
- definisanju vanredne novčane uplate, prihoda od iznajmljivanja zajedničkih dijelova zgrade, pozajmica, kredit i donacija;
- načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve u smislu da se ista koristi za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje;
- maksimalnom iznosu naknade koji se isplaćuje upravniku, a utvrđuje ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika;
- maksimalnom iznosu naknade koja se isplaćuje predstavniku etažnih vlasnika;
- troškovima održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, način pokrića tih troškova;
- uplati sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve, te odredba da se sredstva minimalne naknade 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, što se izričito reguliše ugovorom između etažnih vlasnika i upravnika.

Odjeljak D. Obaveze upravnika – sadržane su odredbe o:

- obavezi upravnika da sačini prijedlog ugovora ukoliko to nisu učinili etažni vlasnici,
- da otvori račune na način kako je to regulisano ugovorom između upravnika i etažnih vlasnika, da vodi ažurnu evidenciju zgrada i etažnih vlasnika,
- da obavlja poslove upravljanjem na način definisanim ugovorom,
- da vrši uplatu novčanih sredstava sa računa zgrade na osnovu potpisanog naloga od strane predstavnika etažnih vlasnika, da uputi zahtjev za obezbjeđenje sredstava iz budžeta,
- obavezi upravnika da formira komisiju za utvrđivanja stanja zajedničkih dijelova zgrade i definisani su zadaci komisije,
- da vodi odvojenu knjigovodstvenu evidenciju za svaku zgradu, odnosno za svaki ulaz,
- obavezi upravnika da sačini prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade, čiji je sastavni dio cjenovnik radova,
- obavezi upravnika da sačini izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, ili ulaza, a najmanje jednom godišnje, te obavezi da na zahtjev svakog etažnog vlasnika mu dostavi izvještaj i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva,
- da izradi i dostavi premjer predračun radova predstavniku etažnih vlasnika za sve radove za koje zatraži predstavnik, te da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika zaključi ugovor sa ponuđačem izabranim od strane etažnih vlasnika,

- obavezi upravnika o dostavljanju podataka Ministarstvu, obavezi da u roku od 15 dana od dana raskida ugovora prebaci sredstva na transakcijski račun novoizabranog upravnika ili na račun udruženja etažnih vlasnika,
- da vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze da vodi evidenciju o podnesenim tužbama,
- posebnoj obavezi upravnika o obavještanju etažnih vlasnika kada su sredstva na podračunu zgrade ili na računu zgrade prema analitičkoj kartici nedovoljna, a upravnik utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, kao i obavezi obavještanja o vršenju radova na zajedničkim dijelovima koji dovode do prekida u snabdjevanju nekom od komunalnih usluga.

POGLAVLJE VI. OBAVEZE I ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA

U ovom poglavlju sadržane su odredbe koje se odnose na:

- obaveze etažnih vlasnika;
- odlučivanje etažnih vlasnika, kao i potrebnu većinu za donošenje punovažnih odluka za pojedina pitanja;
- definisanje pojma predstavnika etažnih vlasnika;
- način izbora predstavnika etažnih vlasnika;
- obaveze predstavnika etažnih vlasnika.

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;
- obavezi etažnih vlasnika da održavanje određenih zajedničkih dijelova zgrade prenesu u nadležnost davaocu usluga ili drugom pravnom licu specijalizovanom za obavljanje ovih poslova (instalacije kablovske televizije, održavanje bazena, sauna, trim kabineta, heliodroma i sl.);
- pravu javnih preduzeća da na osnovu drugih propisa vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade radi efikasnije 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 na zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa mogućnostima;
- obavezi općina da nakon stupanja na snagu zakona, po saznanju utvrdi zgradu koja nije u postojećoj evidenciji kao i novoizgrađene zgrade, te o tome obavijesti Ministarstvo;
- obavezi općinskog vijeća da u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donese Odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade;
- obavezi općine 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 etažnih vlasnika i investitora novoizgrađene zgrade;
- pravima i obavezama investitora ili korisnika posebnog dijela nadzidane zgrade, lica koja stan koriste po osnovu rješenja nadležnog organa i vanknjižnog vlasnika i drugih lica u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG ZAKONA

U ovom poglavlju propisan je:

- nadzor nad provedbom ovog zakona koji vrši Ministarstvo, te obaveza Ministarstva da vodi evidenciju zgrada i podatke koje evidencija sadrži;
- inspekcijski nadzor koji podrazumjeva kontrolu zakonitog postupanja etažnih vlasnika, upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, bivšeg upravnika i bivšeg predstavnika etažnih vlasnika, vrši Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo i nadležna općinska inspekcija;
- postupak inspekcijskog nadzora;
- pravo na žalbu protiv upravnog akta inspektora donesenog na osnovu ovog zakona i organ koji rješava po žalbi.

POGLAVLJE IX. KAZNENE ODREDBE

U ovom poglavlju propisani su:

- prekršaji i novčane kazne za etažnog vlasnika, upravnika i bivšeg upravnika, predstavnika etažnih vlasnika i bivšeg predstavnika etažnih vlasnika, udruženje etažnih vlasnika i investitora novoizgrađene zgrade.

POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

U ovom poglavlju sadržane su odredbe o:

- primjeni odredaba ovog zakona na udruženje etažnih vlasnika;
- donošenju podzakonskih propisa i rok za donošenje;
- započetim postupcima;
- prestanku primjene ranijih propisa;
- ravnopravnosti spolova;
- stupanju na snagu ovog zakona.

IV- FINANSIJSKA SREDSTVA

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