

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, 6/13 i 31/17), 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 \_\_\_\_\_godine, utvrdila je

**(PREDNACRT)**

## **Z A K O N**

### **O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE**

#### **POGLAVLJE I. OPĆE ODREDBE**

##### Član 1. (Predmet)

Ovim zakonom utvrđuju se zajednički dijelovi stambene i stambeno - poslovne zgrade (u daljem tekstu: zgrada), uzajamni odnosi etažnih vlasnika, obaveza održavanja posebnog dijela zgrade, upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, obaveze i odlučivanje etažnih vlasnika, obaveze javnih preduzeća, Grada Sarajeva (u daljem tekstu: Grad), općina, investitora novoizgrađenih zgrada i drugih lica u upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade, nadzor nad primjenom ovog zakona i kaznene odredbe.

##### Član 2. (Definicija pojmova korištenih u zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom zakonu imaju sljedeće 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) etažni vlasnik je fizičko ili pravno lice koje je vlasništvo na posebnom dijelu 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 koje je nosilac prava raspolaganja nad posebnim dijelom,
- c) posebni dio zgrade je stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, samostalna prostorija za smještaj postrojenja kotlovnice, toplotne podstanice i pumpne stanice centralnog grijanja, kao i gasne podstanice koje nisu zajednički dijelovi zgrade, prostorija za smještaj trafo stanice, odnosno svaki dio zgrade koji je predmet vlasništva, a nije zajednički dio zgrade,
- d) zgrada je samostalna građevinska cjelina neodvojivo povezana sa zemljištem na kojem je izgrađena ili može imati zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica, toplotna izmjenjivačka podstanica, pumpna stanica, centralno grijanje i sl.), a do uspostave katastarske i zemljišno knjižne identifikacije etažnih jedinica, zgradom se smatra građevinska cjelina utvrđena po evidenciji Ministarstva komunalne privrede, infrastrukture, prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo), do stupanja na snagu ovog zakona,
- e) upravnik je 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 i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici,
- f) udruženje etažnih vlasnika je poseban oblik organizovanja etažnih vlasnika jedne ili više zgrada osnovan i upisan u registar u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama FBiH ("Službene novine Federacije BiH" broj 45/02).

## **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 i drugi konstruktivni elementi zgrade.

### **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 ukoliko nisu u vlasništvu javnih preduzeća koji pružaju komunalne usluge,
- j) prostorija za spremačicu,
- k) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- l) vjetrobranski prostor i drugi zajednički prostori zgrade
- m) prilazi zajedničkim garažama i parking mjestima ukoliko nisu javna površina.

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 zidu i podu zgrade 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 javnoj kanalizacionoj mreži. Za zgrade čija unutrašnja kanalizaciona mreža nema reviziono okno, u zajedničke dijelove spada kanalizaciona instalacija do spoja na javnu kanalizacionu instalaciju bez priključnog kolektora,
- 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 u zgradu do zvona u stanu, isključujući zvono,
- e) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu u zgradu do govornog uređaja u stanu, uključujući i 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 jednocijevne 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) instalacije aktivnih sistema zaštite od požara (Sistem za automatsko otkrivanje i dojavu požara(vatrodojava), Sistem za automatsko gašenje požara, Sistem za detekciju prisustva ugljen monoksida (CO), Sistem za odvodnju dima i toplote) ,
- n) instalacija protuprovalnih sistema,
- o) sistem za dovod zraka za sagorijevanje, dimnjaci i drugi sistemi za odvod produkata sagorijevanja,
- p) ventilacioni kanali i kanali za klimatizaciju,
- r) unutrašnja hidrantska mreža sa pripadajućim uređajima i opremom,
- s) instalacija za centralno očitavanje potrošnje vode, gasa i toplotne energije i druge zajedničke instalacije zgrade.

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, postrojenje toplotne izmjenjivačke podstanice i postrojenje pumpne stanice centralnog grijanja ako je u suvlasništvu etažnih vlasnika,
- h) zajednička TV antena,
- i) postrojenje za ventilaciju,
- j) postrojenje za klimatizaciju,
- k) oprema za video nadzor zgrade,
- l) uređaji i oprema sistema aktivne zaštite od požara,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili drugu samostalnu prostoriju i drugi zajednički uređaji zgrade.

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, kao i terase koja pripada jednom posebnom dijelu, ali djelimično ili u potpunosti čini ravni krov drugog posebnog dijela,
- c) krovna i fasadna limarija osim klupica na oknima posebnih dijelova,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija zajedničkih i posebnih dijelova,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada bez stolarije i bravarije posebnih dijelova,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) putevi za evakuaciju (evakuacijske staze, staze na krovu, ljestve, požarno stepenište i sl.,
- 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) oglasna ploča,
- p) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- r) stepenišna ograda,
- s) platforma za prihvat helikoptera, kad je definisana kao zajednički dio zgrade,
- t) bazen koji se nalazi u gabaritima zgrade kad je definisan kao zajednički dio zgrade,
- u) zemljište koje pripada zgradi i drugi zajednički dijelovi zgrade.

## Član 9.

(Pravo korištenja zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Etažni vlasnici imaju pravo da nesmetano koriste zajedničke dijelove zgrade bez povređivanja prava drugih etažnih vlasnika.
- (2) U slučaju uzurpacije zajedničkih dijelova zgrade od strane etažnih vlasnika ili trećeg lica, izuzev u slučaju bespravne gradnje kada je nadležan općinski urbanističko – građevinski inspektor, etažni vlasnici zaštitu svojih prava mogu ostvariti putem nadležnog suda.

## **POGLAVLJE III. UZAJAMNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA**

### Član 10.

(Uzajamni odnosi etažnih vlasnika)

Uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima.

### Član 11.

(Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

- (1) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezno sadrži podatke o:
  - a) etažnim vlasnicima koji zaključuju ugovor, njihovim posebnim dijelovima zgrade (broj ulaza, sprata i njegova korisna površina),
  - b) ulici i broju zgrade,
  - c) uvjetima i načinu upravljanja zgradom,
  - d) poslovima koje će obavljati upravnik i odgovornosti za obavljanje tih poslova,
  - e) uvjetima i načinu raspolaganja sredstvima zajedničke rezerve,
  - f) obavezama predstavnika etažnih vlasnika ili jednog od etažnih vlasnika, ovlaštenju za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravniku, odnosno trećim licima i granicama njegovih ovlasti,
  - g) uvjetima i načinu korištenja zajedničkih prostorija, uređaja i zemljišta koje pripada zgradi.
- (2) Odluka koja proizilazi iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezuje sve etažne vlasnike ako su ugovor zaključili etažni vlasnici čija površina posebnih dijelova čini više od polovine površine svih posebnih dijelova zgrade.
- (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.
- (4) Ako etažni vlasnici ne zakluče ugovor o uzajamnim odnosima sud će u vanparničnom postupku, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika, svojim rješenjem urediti te odnose.

### Član 12.

(Forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika)

- a) Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika zaključuje se u pismenom obliku uz ovjeru potpisa od strane notara ili drugog ovlaštenog organa.
- b) Ugovor koji je zaključen suprotno stavu (1) ovog člana ništav je.
- c) 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.
- d) 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 posebni dio uključujući lođu, terasu i balkon ukoliko nije definisan kao zajednički dio u smislu člana 8. stav (1) tačka b) ovog zakona, te instalacije koje ne spadaju u zajedničke instalacije zgrade, naročito elektrovodne, unutrašnje gasne instalacije, vodovodne, kanalizacione, instalacije centralnog grijanja, instalacije etažnog grijanja i sanitarne uređaje, tako da na drugim posebnim dijelovima, niti na zajedničkim dijelovi zgrade, 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 posebni dio 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 posebnog dijela.
- (5) Ukoliko se o naknadi štete iz stava (1) i (4) ne postigne sporazum, etažni vlasnik može podnijeti tužbu sudu za naknadu štete.

### 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 svom posebnom dijelu zgrade, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava sljedećih pravila:
  - a) promjena ne smije prouzročiti oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a 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 drugog 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 potrebno odobrenje organa uprave, a etažni vlasnik je izveo radove bez pribavljenog odobrenja, postupak inspekcijskog nadzora vrši se u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju Kantona Sarajevo, na zahtjev svakog etažnog vlasnika.
- (3) 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, a ukoliko se ne postigne sporazum, etažni vlasnik podnosi tužbu sudu za naknadu štete.

## **POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE**

### **Odjeljak A. Upravnik**

#### **Član 15. (Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)**

Zajedničkim dijelovima zgrade upravljaju etažni vlasnici na način propisan ovim zakonom, a na pravne odnose koji nisu regulisani ovim zakonom primjenjuju se opća pravila o upravljanju suvlasničkom stvari.

#### **Član 16. (Obaveza izbora upravnika)**

- (1) U zgradi koja ima tri ili više posebna dijela sa tri ili više različita etažna vlasnika, etažni vlasnici obavezno biraju samo jednog upravnika u skladu sa odredbama ovog zakona.
- (2) U zgradi koja ima posebne dijelove sa odvojenim vanjskim ulazima, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika.
- (3) Za zgradu za koju građevinska inspekcija nadležne općine donese rješenje da je neuslovna za korištenje ili zapisnikom konstatuje da se onemogućiti ulaz u zgradu ili korištenje zgrade dok etažni vlasnici ne postupe po mjerama za otklanjanje utvrđenih oštećenja, etažni vlasnici nemaju obavezu izbora upravnika.
- (4) Po ispunjenju obaveze iz stava (3) ovog člana, etažni vlasnici su dužni postupiti u skladu sa stavom (1) ovog člana.
- (5) Odluka o izboru upravnika obavezuje i etažne vlasnike koji nisu učestvovali u izboru.

#### **Član 17. (Udruženje etažnih vlasnika)**

- (1) 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.
- (2) Udruženje etažnih vlasnika iz stava (1) ovog člana, prava i obaveze upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, kao i određivanje fizičkog ili pravnog lica koje će obavljati poslove upravnika, reguliše svojim aktima u skladu sa Zakonom o udruženjima i fondacijama, Zakonom o stvarnim pravima i ovim zakonom.
- (3) O osnivanju udruženja etažnih vlasnika iz stava (1) ovog člana i određivanju lica koje će obavljati poslove upravnika iz stava (2) ovog člana, udruženje je obavezno općini na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, dostaviti rješenje o upisu u registar udruženja i obavijest o licu određenom za upravnika, a Ministarstvu obavijest o osnivanju udruženja i licu određenom za upravnika.

#### **Član 18. (Ugovor o zajedničkim dijelovima)**

- (1) Za zgradu koja ima zajedničke dijelove i uređaje, koji koriste i drugoj zgradi, kao što su zajednički krov, fasada, konstruktivni zidovi, instalacije, kotlovnice i slično, etažni vlasnici, tih zgrada dužni su zaključiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, sa upravnikom koga oni izaberu, a radni nalog potpisuju predstavnici etažnih vlasnika tih zgrada – ulaza.

Član 19.  
(Upravnik)

- (1) Upravnik je 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 i obavlja druge poslove koje mu povjere etažni vlasnici.
- (2) Upravnik vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa ovim zakonom, podzakonskim propisima i ugovorom zaključenim sa etažnim vlasnicima.

Član 20.  
(Uvjeti za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Ministar komunalne privrede, infrastrukture, 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:
- uvjeti koje mora ispunjavati pravno lice za obavljanje poslova upravnika,
  - uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice-obrtnik za obavljanje poslova upravnika,
  - način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika,
  - dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravnika,
  - postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravnika.

Član 21.  
(Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika po zahtjevu podnesenom na način propisan pravilnikom iz člana 20. 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.
- (3) 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 iz člana 20. stav (1) ovog zakona.
- (4) Pravno ili fizičko lice - obrtnik kojem nije doneseno rješenje iz stava (1) ovog člana ne može obavljati poslove upravnika.
- (5) Ministarstvo na web stranici ažurira listu upravnika koji imaju rješenje za obavljanje poslova upravnika.

Član 22.  
(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravnika)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravnika se ukida:
- kad upravnik podnese zahtjev da odustaje od obavljanja poslova upravnika,
  - kad Ministarstvo u postupku nadzora utvrdi da upravnik ne ispunjava uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika,
  - kad Ministarstvo na osnovu izvještaja iz člana 46. stav (1) tč. p) utvrdi da je stanje sredstava na bankovnom izvodu na dan 31.12. manje od stanja sredstava prikazanih na godišnjim izvještajima zgrada/ulaza,
  - po saznanju da je protiv upravnika pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
  - po saznanju da je upravniku izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upravnika,



- f) po saznanju da je odgovorno lice upravnika pravosnažno osuđeno za krivično djelo ili privredni prijestup koji se odnosi na provedbu odredaba ovog zakona.
- (2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika donosi ministar u roku od 15 dana nakon što upravnik dostavi dokaz da je izvršio prenos sredstva sa računa zgrade novoizabranom upravniku, odnosno upravniku za prinudno upravljanje.
- (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) Upravnik kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravnika, može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravnika, po isteku roka od pet godina od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

#### Član 23.

##### (Određivanje upravnika za prinudno upravljanje)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nemaju izabranog upravnika na način propisan u članu 16. ovog zakona ili nisu dostavili nadležnoj općini dokumentaciju iz člana 17. stav (3), općina na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, rješenjem određuje upravnika koji vrši prinudno upravljanje iz reda upravnika za koje je Ministarstvo donijelo rješenje za obavljanje poslova upravnika.
- (2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravnika i dok novoizabrani upravnik ne potpiše ugovor sa etažnim vlasnicima, u skladu sa ovim zakonom, dok sud u vanparničnom postupku na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika svojom odlukom ne odredi upravnika ili dok etažni vlasnici koji su osnovali udruženje ne izmire dug prema upravniku po osnovu hitne intervencije.
- (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 16. i 17. stav (2) ovog zakona.
- (5) Prava i obaveze upravnika koji vrši prinudno upravljanje se definišu rješenjem iz stava (1) ovog člana, a u skladu sa odredbama ovog zakona.

## **Odjeljak B. Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika**

#### Član 24.

##### (Ugovor 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 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.
- (3) Upravnik je dužan po zaključenju ugovora, jedan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj općini na čijoj teritoriji se nalazi zgrada, najkasnije u roku od sedam dana od dana zaključivanja ugovora.
- (4) U slučaju da nadležna općina zaprimi više od jednog ugovora zaključenih sa različitim upravnicima za istu zgradu sa istim datumom preuzimanjem zgrade na upravljanje, obavijestice upravnike i etažne vlasnike putem upravnika, da putem suda mogu pokrenuti postupak utvrđivanja valjanosti ugovora, a do okončanja tog postupka za tu zgradu ostaje do tada izabrani upravnik ili određeni prinudni upravnik, a ukoliko zgrada nema upravnika, općina rješenjem određuje prinudnog upravnika.

## Član 25.

(Sadržaj ugovora između etažnih vlasnika i upravnika)

- (1) Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika obavezno sadrži odredbe o:
- izričitoj volji etažnih vlasnika da sredstava 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,
  - visini mjesečne naknade upravniku,
  - visini mjesečne naknade predstavniku etažnih vlasnika zgrade ili predstavnicima etažnih vlasnika ulaza, ukoliko su izabrani za ulaze,
  - volji etažnih vlasnika o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, te u slučaju iskazane volje o obimu osiguranja i izboru osiguravajuće kuće,
  - radovima redovnog održavanja iz člana 28. stav (2) ovog zakona za koje etažni vlasnici ovlašćuju predstavnika etažnih vlasnika ili kućni savjet da može u njihovo ime dogovoriti sa upravnikom, bez donošenja pojedinačnih odluka etažnih vlasnika,
  - sadržaju i načinu dostavljanja i obavještanja etažnih vlasnika o prijedlogu godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i sadržaju i načinu izvještavanja o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, a najmanje jednom godišnje.
- (2) Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika pored odredbi navedenih u stavu (1) ovog člana može da sadrži:
- sadržaj i obim poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade prema godišnjem planu održavanja uz prioritetsnu obavezu poslova redovnog održavanja utvrđenim drugim zakonskim propisima,
  - način prijave i otklanjanja kvara na zajedničkim dijelovima zgrade,
  - način osnivanja zajedničke rezerve,
  - način raspolaganja sredstvima sa računa zgrade i potpisivanju radnih naloga upravniku u slučaju da zgrada nema izabranog predstavnika etažnih vlasnika,
  - zastupanje etažnih vlasnika pred sudom i drugim organima,
  - odgovornost upravnika za obavljanje poslova,
  - otkazni rok do 90 dana.
- (3) Ugovor potpisan između etažnih vlasnika i upravnika ne može sadržavati odredbe koje su protivne ovom zakonu.
- (4) Sastavni dio ugovora između etažnih vlasnika i upravnika je evidencija etažnih vlasnika sa korisnom površinom posebnih dijelova.
- (5) Upravnik ne može zaključi ugovor sa etažnim vlasnicima čija ukupna korisna površina posebnih dijelova ne prelazi 50% ukupne korisne površina zgrade.
- (6) Etažni vlasnici i upravnik su dužni postojeće ugovore uskladiti sa ovim zakonom u roku od 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (7) Za zgrade u kojima etažni vlasnici i upravnik ne usklade postojeće ugovore u roku iz stava (6) ovog člana nadležna općina će rješenjem odrediti upravnika za prinudno upravljanje.

## Član 26.

(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 ili ako je udruženje etažnih vlasnika iz člana 17. stav (1) ovog zakona donijelo odluku o raskidu ugovora i izboru drugog upravnika, poštujući otkazni rok definisan ugovorom između etažnih vlasnika i 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, ili je upravnik

uložio sredstva za hitnu intervenciju ili za radove iz stava 28. stav (1) propisane drugim zakonima, dok ne izvrše povrat sredstava po tom osnovu.

(3) Upravnik ne može zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima ukoliko etažni vlasnici imaju dugovanja prema ranijem upravniku u skladu sa stavom (2) ovog člana.

(4) Upravnik ne može jednostrano, bez saglasnosti etažnih vlasnika, raskinuti ugovor i raskid ugovora može tražiti putem suda.

## **Odjeljak C. Poslovi upravljanja**

### **Član 27. (Poslovi upravljanja)**

Poslovi upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade su:

- a) redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje,
- b) vanredno održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- c) hitna intervencija,
- d) radovi nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade,
- e) radovi na zajedničkim dijelovima zgrade nastali usljed prirodne nepogode,
- f) osnivanje zajedničke rezerve,
- g) osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- h) i drugi poslovi koje etažni vlasnici ugovore kao poslove upravljanja.

### **Član 28. (Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)**

(1) Radovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade regulisani drugim propisima i u rokovima predviđenim tim propisima, i to:

- a) nabavka, popravka, redovni servis, periodični pregledi i ispitivanje protivpožarne instalacije i opreme u zgradi,
- b) redovni mjesečni servis lifta,
- c) godišnji tehnički pregled lifta sa izvještajem u skladu sa važećim propisima o liftovima,
- d) popravka i redovni servis postrojenja za povećanje pritiska i protoka vode, prepumpnih stanica za otpadnu vodu, pumpnih stanica za vodu i recirkulacionih pumpnih uređaja,
- e) popravka, održavanje i čišćenje dimnjaka i drugih sistema za odvod produkata sagorijevanja,
- f) deratizacija.

(2) Radovi održavanja zajedničkih dijelova zgrade koji se obavljaju da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade su:

- a) molersko – farbarski radovi na zajedničkim dijelovima zgrade,
- b) popravke i djelimična zamjena na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 3. ovog zakona,
- c) održavanje zajedničkih instalacija i uređaja iz člana 6. i 7. ovog zakona,
- d) ispitivanje gromobranske instalacije i ostalih zajedničkih instalacija,
- e) redovni servisi na zajedničkim uređajima koji nisu obuhvaćeni stavom (1) ovog člana,
- f) keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova u zajedničkim dijelovima, kao i posebnim dijelovima, nastali kao posljedica intervencije na zajedničkim dijelovima,
- g) redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija i prostora oko zgrade koji nije javna površina,
- h) dezinfekcija i dezinfekcija,
- i) nabavka sitnog potrošnog materijala (sijalice, osigurači ...),
- j) nabavka alata za čišćenje i održavanje (lopate, sjekači leda ...),
- k) drugi radovi kojima se obezbjeđuje redovno održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

- (3) Zajedničku gasnu instalaciju zgrade održava javno preduzeće za distribuciju gasa.
- (4) Za radove iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici ne donose posebnu odluku, jer su isti propisani kao obavezni radovi drugim propisima.
- (5) Za radove iz stava (1) ovog člana cijena se definiše cjenovnikom iz člana 46. stav 1. tč. (k).
- (6) Redoslijed radova iz stava (2) ovog člana određuju etažni vlasnici na osnovu obezbijedenih sredstava, potreba i stanja zgrade.
- (7) Za radove iz stava (1) ovog člana, upravnik je dužan planirati sredstva na računu zgrade ili ako su ista nedostatna blagovremeno obavijestiti etažne vlasnike da obezbijede sredstva za ove namjene i odrediti rok.
- (8) U slučaju da etažni vlasnici ne obezbijede sredstva iz stava (7) ovog člana, upravnik je dužan obavijestiti nadležnu inspekciju ili drugi nadležni organ.
- (9) Etažni vlasnici ugovorom o uzajamnim odnosima ili ugovorom sa upravnikom definišu radove iz stava (2) ovog člana za koje nije potrebna saglasnost etažnih vlasnika, već se ovlašćuje predstavnik etažnih vlasnika ili predstavnik ulaza da iste dogovara sa upravnikom sa pažnjom dobrog domaćina.

#### Član 29.

##### (Vanredno održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Poslovi vanrednog održavanja zajedničkih dijelova ili poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade su poslovi koji prelaze okvire redovnog održavanja (promjena namjene, 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 održavanju, smatra se da posao prelazi okvire redovnog održavanja.
- (3) Za donošenje odluke o poduzimanju poslova vanrednog održavanja 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 održavanja, a putem suda mogu zahtijevati naknadu troškova od etažnih vlasnika koji nisu učestvovali u troškovima.
- (5) Ako se ne postigne saglasnost svih etažnih vlasnika, a za poduzimanje posla postoje naročito opravdani razlozi, svaki etažni vlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

#### Član 30.

##### (Hitna intervencija)

- (1) Hitna intervencija je aktivnost koja se javlja nenadano, 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, i kojom se u najkraćem mogućem roku obezbjeđuje stanje privremene upotrebljivosti, sigurnost i vrijeme za pripremu trajnog rješenja putem nužne popravke.
- (2) Hitnom intervencijom 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) začepjenja 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 začepjenja 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 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 uzrok neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi za koji je saznao da je nastao na zajedničkim dijelovima zgrade, kao i na posebnim dijelovima zgrade, na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo, ako od istog prijete 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 31.

(Obaveze upravnika kod hitne intervencije)

- (1) Radovima hitne intervencije upravnik pristupa po prijemu informacije o potrebi hitne intervencije od strane nadležne inspekcije, predstavnika etažnih vlasnika, etažnog vlasnika, sredstava javnog informisanja ili na drugi način i o tome odmah obavještava predstavnika etažnih vlasnika.
- (2) Kada upravnik dobije informaciju o potrebi hitne intervencije, dužan je po hitnom postupku postaviti odgovarajuće upozorenje na opasnost i obezbijediti zonu opasnosti.
- (3) Radove hitne intervencije upravnik izvršava bez odlaganja angažujući potrebne ljudske i materijalne resurse.
- (4) Radovima hitne intervencije definisanim članom 30. stav (2) tč. c), n) i o) upravnik pristupa po osnovu praćenja stanja zgrade, a utvrđivanje za potrebom hitne intervencije je isključiva odgovornost upravnika.
- (5) Upravnik je dužan izvršiti hitnu intervenciju iz člana 30. stav (2) ovog zakona i ako etažni vlasnici nemaju obezbjeđena sredstva, za taj iznos će ispostaviti račun etažnim vlasnicima, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjeđenju sredstava od strane etažnih vlasnika.
- (6) Do obezbjeđenja sredstava iz stava (5) ovog člana upravnik neće vršiti radove redovnog održavanja iz člana 28. stav (2) ovog zakona.
- (7) Račun ispostavljen za naknadu troškova hitne intervencije predstavlja izvršnu ispravu i upravnik može pokrenuti izvršni postupak protiv etažnih vlasnika.

#### Član 32.

(Radovi nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade)

- (1) Nužnom popravkom smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade, kad zbog njihovog oštećenja postoji opasnost za život i zdravlje ljudi.
- (2) 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.
- (3) Upravnik je obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova nužne popravke, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova nužne popravke, u roku koji odredi upravnik.

- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) Etažni vlasnici su obavezni prioritetno obezbijediti finansijska sredstva za izvršenje nužne popravke.

#### Član 33.

(Radovi na zajedničkim dijelovima zgrade nastali usljed prirodne nepogode)

Radovi na zajedničkim dijelovima zgrade nastali usljed prirodne nepogode se obavljaju u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade i usklađuju se sa planom sanacije posljedica prirodne nepogode koji sačinu općina, Kanton Sarajevo i Federacija Bosne i Hercegovine.

#### Član 34.

(Minimalna naknada)

- (1) Nadležni općinski organ za područje općine donosi odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade po jednom 1 m<sup>2</sup> 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.
- (2) Nadležni općinski organ odlukom iz stava (1) ovog člana utvrđuje i iznos koeficijenta minimalne naknade u zavisnosti od vrste, namjene i pozicije u zgradi posebnog dijela (stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, stambeni prostor pretvoren u poslovni prostor i dr. posebni dijelovi).
- (3) Minimalni iznos mjesečne naknade služi za pokriće troškova naknade upravniku, predstavniku etažnih vlasnika i ostatak čini zajedničku rezervu.
- (4) Naknadu iz stava (1) ovog člana etažni vlasnik obavezno uplaćuje do kraja mjeseca za tekući mjesec.
- (5) Do donošenja odluke iz stava (1) ovog člana primjenjuje se Odluka o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 26/17).

#### Član 35.

(Zajednička rezerva)

- (1) Zajedničku rezervu čine:
  - a) ostatak minimalne naknade iz člana 34. stav (3) ovog zakona,
  - b) vanredne novčane uplate,
  - c) prihod od iznajmljivanja zajedničkih dijelova zgrade,
  - d) pozajmica,
  - e) kredit,
  - f) donacija.
- (2) Zajednička rezerva kao imovina svih etažnih vlasnika namijenjena je za pokriće troškova održavanja i poboljšanja zgrade ili u druge svrhe ukoliko je to regulisano ugovorom o uzajamnim odnosima iz člana 10. ovog zakona, a ne ugrožavajući održavanje zajedničkih dijelova zgrade.
- (3) 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.
- (4) 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.

(5) 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 36.  
(Vanredne novčane uplate)

(1) U slučaju kada su sredstva od minimalne naknade nedovoljna za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, etažni vlasnici su dužni prikupiti sredstva proporcionalno korisnoj površini posebnog dijela ili u iznosu za koji etažni vlasnici donesu punovažnu odluku.

(2) Vanredne novčane uplate su i uplate na osnovu odluke etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi čine više od jedne polovine ukupne površine zgrade u smislu člana 29. stav (4) ovog zakona, kao i uplate na osnovu odluke koju je na zahtjev nekog od etažnih vlasnika donio sud ili druge vanredne uplate etažnih vlasnika.

Član 37.  
(Prihod od iznajmljivanja zajedničkih dijelova zgrade)

Prihodi ostvareni iznajmljivanjem zajedničkih dijelova zgrade su sredstva koja se ostvaruju po osnovu iznajmljivanja zajedničkih prostora i zajedničkih dijelova zgrade i reklamnog prostora, koja zakupac uplaćuje na podračun zgrade ili na poseban transakcijski račun upravnika, ako ugovorom o uzajamnim odnosima nije drugačije ugovoreno.

Član 38.  
(Pozajmica)

Etažni vlasnici mogu zbog nedostatka sredstva obezbijedenih na način iz člana 34., 36. i 37. ovog zakona, obezbijediti ista u vidu pozajmice kod upravnika ili trećih lica, što definišu posebnim ugovorom.

Član 39.  
(Kredit)

Etažni vlasnici mogu obezbijediti kreditna sredstva kod banke, o čemu zaključuju ugovor o posredovanju sa upravnikom.

Član 40.  
(Donacija)

Za održavanje zajedničkih dijelova zgrade etažni vlasnici mogu primiti donaciju koju je dužan zapisnički evidentirati upravnik uz naznaku punog naziva donatora, namjene, iznosa sredstava i uvjeta korištenja donacije, uz potpis predstavnika etažnih vlasnika i dva etažna vlasnika.

Član 41.  
(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva obezbijedena na način iz člana 34. i 35. ovog zakona koriste se za:

- a) redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, uključujući i građevinske promjene neophodne za održavanje,
- b) naknada upravniku na način propisan u članu 42. ovog zakona,
- c) naknada predstavniku etažnih vlasnika na način propisan u članu 43. ovog zakona,
- d) takse na tužbe za utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja minimalne naknade,

- e) hitne intervencije, nužne popravke i poboljšanje zajedničkih dijelova zgrade,
- f) izradu projektne dokumentacije, sanacije ili rekonstrukcije zajedničkih dijelova zgrade,
- g) osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- h) za pokriće ostalih troškova i radova vezanih za nesmetano funkcionisanje i korištenje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja u zgradi.

Član 42.  
(Naknada upravniku)

- (1) Upravnik ima pravo na naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 24. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 15%, bez PDV-a, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 34. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (2) Upravnik za prinudno upravljanje ima pravo na naknadu koju utvrdi nadležni općinski organ rješenjem o određivanju upravnika za prinudno upravljanje zgradom.
- (3) Upravnik je obavezan naplatu naknade izvršiti u iznosu i na način propisan u stavu (1) i (2) ovog člana.

Član 43.  
(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika zgrade ima pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 24. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 12%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 34. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (2) Za zgrade sa više ulaza u kojima etažni vlasnici izaberu predstavnike ulaza, predstavnici ulaza imaju pravo na mjesečnu naknadu utvrđenu ugovorom iz člana 24. ovog zakona, a maksimalno u iznosu do 12%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, visine minimalne naknade utvrđene na način propisan u članu 34. ovog zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati minimalne naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika ulaza.
- (3) Izabrani predstavnik etažnih vlasnika nema pravo na naknadu iz stava (1) i (2) ovog člana ukoliko ne izvršava obavezu iz člana 34. stav (3) ovog zakona.
- (4) Upravnik je obavezan da isplatu naknade predstavniku etažnih vlasnika vrši u iznosu i na način propisan u stavu (1), (2) i (3) ovog člana.

Član 44.  
(Troškovi održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Doprinose 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 zakonom ili ugovorom o uzajamnim odnosima.
- (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) Etažni vlasnik koji nije u mogućnosti da odmah plati dio troškova održavanja, a nije pokriven zajedničkom rezervom, može zahtijevati od suda da mu dopusti plaćanje u mjesečnim ratama u vremenskom periodu ne dužem od deset godina, uz osiguranje osnivanjem hipoteke na njegovom suvlasničkom dijelu u korist drugih etažnih vlasnika, sa uobičajenim kamatama na dug osiguran hipotekom.

#### Član 45.

##### (Uplata sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve)

(1) Sredstva minimalne naknade i druge uplate u zajedničku rezervu etažni vlasnik uplaćuje na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravnika otvorenog u ime i za račun etažnih vlasnika zgrade ili na transakcijski račun upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, što izričito regulišu ugovorom iz člana 24. ovog zakona.

(2) Sredstva iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici zgrade - ulaza koji nemaju izabranog predstavnika etažnih vlasnika, uplaćuju na transakcijski račun upravnika, otvorenog isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(3) Ugovorom iz člana 24. ovog zakona se reguliše pravo raspolaganja sredstvima na podračunu zgrade na način da istim raspolaže upravnik i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici.

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

(5) 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 D. Obaveze upravnika**

#### Član 46.

##### (Obaveze upravnika)

(1) Obaveze upravnika su sljedeće:

- a) da sačini prijedlog ugovora iz člana 24. ovog zakona ukoliko to nisu učinili etažni vlasnici, a za zgrade koje nisu u evidenciji Ministarstva i novoizgrađene zgrade obavezan je prije zaključenja ugovora zatražiti od općine da je zgrada utvrđena kao samostalna građevinska cjelina u smislu člana 2. tačka d) ovog zakona,
- b) da otvori račune u skladu sa članom 45. stav (1) zakona, kako je regulisano ugovorom iz člana 24. ovog zakona,
- c) da vodi ažurnu evidenciju zgrada,

- d) da vodi ažurnu evidenciju etažnih vlasnika za zgradu na osnovu dokumenta o vlasništvu predočenog od etažnog vlasnika ili fotokopije istog dostavljene od predstavnika etažnih vlasnika,
- e) da obavlja poslove upravljanja iz člana 27. ovog zakona na način definisan ugovorom iz člana 24. ovog zakona,
- f) da vrši isplatu novčanih sredstava sa računa zgrade na osnovu radnog naloga potpisanog od strane predstavnika etažnih vlasnika,
- g) da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa članom 61. ovog zakona,
- h) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
- i) da blagovremeno etažnim vlasnicima ispostavi uplatnicu za naplatu minimalne naknade iz člana 34. ovog zakona na kojoj je naveden transakcijski račun u skladu sa članom 45. stav (1) ovog zakona,
- j) da za svaku zgradu, odnosno za svaki ulaz ukoliko zgrada ima više ulaza, vodi odvojenu knjigovodstvenu evidenciju,
- k) da u skladu sa ugovorom iz člana 25. ovog zakona sačini i dostavi etažnim vlasnicima prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade ili ulaza, najkasnije do 31. decembra tekuće godine čiji je sastavni dio cjenovnik radova,
- l) da u skladu sa ugovorom iz člana 25. ovog zakona sačini i dostavi etažnim vlasnicima izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade ili ulaza, a najmanje jednom godišnje,
- m) da na zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi mu izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade ili ulaza iz člana 25. ovog zakona i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva, elektronskim putem ili u prostorijama upravnika, vodeći računa o zaštiti ličnih podataka ostalih etažnih vlasnika,
- n) da izradi i dostavi predmjer i predračun radova predstavniku etažnih vlasnika za sve radove i usluge za koje to zatraži predstavnik etažnih vlasnika,
- o) da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika zaključi ugovor sa ponuđačem izabranim od strane etažnih vlasnika za radove iz tačke n) ovog stava, a za koje ponuđač ima registrovanu djelatnost, kao i sa licem koje će vršiti nadzor odabranim od strane etažnih vlasnika za radove koji moraju imati nadzor,
- p) da Ministarstvu dostavi ovjerene podatke najkasnije do 31. marta naredne godine o stanju sredstava prikazanim na godišnjim izvještajima zgrada/ulaza sa 31.12. predhodne godine i stanje sredstava na bankovnom izvodu na dan 31.12. predhodne godine uz revizorski izvještaj koji to potvrđuje,
- r) da Ministarstvu dostavi obavještenje o zaključenom ugovoru sa etažnim vlasnicima, datumom preuzimanja zgrade na upravljanje, sa podacima o spratnosti zgrade, broju posebnih dijelova (stanova, poslovnih prostora, garaža), ukupnoj korisnoj površini zgrade, radi vođenja evidencije o zgradama,
- s) da u roku od 15 dana od dana raskida ugovora, od dana izbora/određivanja upravnika zbog ukidanja rješenja za obavljanje poslova upravnika ili osnivanja udruženja etažnih vlasnika, sredstva koja su zatečena na podračunu zgrade, odnosno transakcijskom računu upravnika, prebaci na podračun zgrade, na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog ili prinudnog upravnika ili na račun udruženja etažnih vlasnika,
- t) 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, odnosno izvršnim naslovima koje ima u skladu sa ovim zakonom,
- u) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke t) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika, po njegovom zahtjevu,

- v) da naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika evidentira na račun zgrade/ulaza i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravniku i predstavniku ulaza/zgrade, odnosno da ta sredstva u roku od 15 dana uplati na podračun zgrade, na transakcijski račun otvoren kod novoizabranog upravnika ili na račun udruženja etažnih vlasnika, a pripadajuća sredstva predstavniku etažnih vlasnika koji je to bio u periodu za koji je izvršeno utuživanje,
- z) da na vidno mjesto u svakom ulazu zgrade postavi fotokopiju rješenja kojim je određen za prinudnog upravnika zgrade u roku od sedam dana od dana prijema rješenja,
- aa) upravnik je obavezan zaključiti ugovor sa etažnim vlasnicima koji su ga izabrali za upravnika.

(2) Obaveza upravnika navedena u stavu (1) ovog člana se finansira iz naknade upravniku propisane u članu 42. ovog zakona, izuzev obaveze upravnika navedene u stavu (1) tačka a) ovog člana ukoliko se otvara poseban podračun i tačke e) stav (1) ovog člana, koja se finansira iz sredstava zajedničke rezerve.

(3) Obaveza upravnika iz stava (1) tačke t) ovog člana se finansira iz naknade upravniku utvrđene članom 42. 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, podizvođač koga je angažovao upravnik ili izvođač radova sa kojim je zaključen ugovor na osnovu ponude kojeg su izabrali etažni vlasnici, pričinio štetu na posebnom dijelu etažnog vlasnika, počinitelj štete 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 „Evidencija zgrada, posebnih dijelova i etažnih vlasnika“, koju je dužan voditi upravnik, a koje sadrži:

- a) ulicu i broj zgrade, općinu na kojoj se zgrada nalazi, spratnost zgrade, broj posebnih dijelova i njihova korisna površina, ime i prezime predstavnika etažnih vlasnika,
- b) ime (ime oca) i prezime etažnog vlasnika, oznaka i korisna površina posebnog dijela, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

#### Član 47.

(Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Upravnik je obavezan formirati Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: komisija), 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 48.

(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) Da za svaku novopreuzetu zgradu Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačini zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,
- (3) 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.
- (4) Zapisnik iz stava (2) ovog člana obavezno potpisuju svi članovi komisije.

#### Član 49.

(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, što upravnik dokazuje računom podizvođača.

#### Član 50.

(Posebna obaveza upravnika)

- (1) Ukoliko su sredstva zajedničke rezerve na podračunu zgrade ili na računu zgrade prema analitičkoj kartici 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 sljedeće podatke: opis radova koje treba izvršiti, cijenu radova, rok za obezbijedenje sredstava, stepen opasnosti i posljedice koje mogu nastati ukoliko se radovi ne izvrše.
- (3) Za zgrade koje nemaju izabranog predstavnika etažnih vlasnika, upravnik postavlja obavještenje iz stava (2) ovog člana na vidnom mjestu u svakom ulazu zgrade.

#### Član 51.

(Obaveza obavještavanja 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. OBAVEZE I ODLUČIVANJE ETAŽNIH VLASNIKA**

#### Član 52.

(Obaveze etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnik je dužan dostaviti upravniku na uvid dokument o vlasništvu ili putem predstavnika etažnih vlasnika, dostaviti fotokopiju dokumenta o vlasništvu, u roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora sa upravnikom, od dana preuzimanja zgrade na prinudno upravljanje i od dana sticanja prava vlasništva na posebnom dijelu.
- (2) Obaveza iz stava (1) ovog člana se ne odnosi na etažne vlasnike koji su dokument o vlasništvu dostavili upravniku, a nije nastupila promjena upravnika.
- (3) Etažni vlasnik dužan je, u javnom interesu, a u cilju zaštite života ljudi i imovine, redovno plaćati minimalnu naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 34. ovog zakona, ili može obavezu plaćanja minimalne naknade za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade, prenijeti na punomoćnika ili zakupca njegovog posebnog dijela, 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 kojim se rješava pitanje plaćanja naknade i jemstva je dužan dostaviti upravniku lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Etažni vlasnici su dužni uplatiti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, a u slučaju da je zbog neobezbjedenja sredstava došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi i imovine, odgovorni su etažni vlasnici.

(5) Etažni vlasnici dužni su iz sredstava zajedničke rezerve nadoknaditi štetu nastalu na posebnom dijelu, a kao posljedica neodržavanja zajedničkih dijelova zgrade – ulaza ukoliko za ista nije ugovoreno osiguranje zajedničkih dijelova zgrade.

(6) Etažni vlasnik koji iz bilo kojeg razloga ne koristi svoj posebni dio duže od tri mjeseca neprekidno i iz tog razloga nije u mogućnosti učestvovati u odlučivanju etažnih vlasnika zgrade, obavezan je pismeno ovlastiti predstavnika etažnih vlasnika, drugog etažnog vlasnika ili treće lice, da u njegovo ime može donositi odluke iz člana 53. stav (1) ovog zakona, izuzev odluke iz tačke c), d), n), o) i p), za koje se daje posebno ovlaštenje za svaku odluku.

(7) Etažni vlasnik koji ima primjedbe na izvještaj upravnika, dužan je iste dostaviti upravniku putem predstavnika etažnih vlasnika ili neposredno, do kraja narednog mjeseca od isteka perioda za koji se izvještaj podnosi.

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

### Član 53.

#### (Odlučivanje etažnih vlasnika)

(1) Etažni vlasnici zgrade/ulaza u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima na skupu etažnih vlasnika, pismenom izjavom etažnih vlasnika, izjavom etažnih vlasnika ovjerenom od nadležnog općinskog organa, elektronskim putem, svojeručnim potpisom etažnog vlasnika ili na drugi način, odlučuju o:

- a) izričitoj volji etažnih vlasnika da sredstava 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,
- b) redovnom održavanju u skladu sa članom 28. ovog zakona, nužnoj popravci i vanrednom održavanju,
- c) novčanim doprinosima za zajedničku rezervu iznad iznosa minimalne naknade iz člana 34. ovog zakona,
- d) uzimanju pozajmice radi pokrivanja troškova održavanja koji nisu pokriveni zajedničkom rezervom, a potrebni su za obavljanje poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade iz člana 28. stav (1), stav (2) i poslova vanrednog održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- e) osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, te ukoliko su donijeli odluku, odlučuju i o obimu i izboru osiguravajuće kuće ili donose odluku da izbor osiguravajuće kuće izvrši upravnik,
- f) o usvajanju prijedloga godišnjeg plana održavanja i poboljšanja na zajedničkim dijelovima zgrade za narednu godinu,
- g) o usvajanju izvještaja o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade,
- h) izboru i promjeni upravnika,
- i) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
- j) visini naknade upravniku,
- k) visini naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- l) određivanju i promjeni kućnog reda,
- m) iznajmljivanju i davanju u zakup, kao i otkazivanju zakupa zajedničkih prostora i zajedničkih dijelova zgrade,
- n) promjeni namjene zajedničkih prostora,
- o) prodaji zajedničkih prostora,
- p) preduzimanju radnji na poboljšanju zajedničkih dijelova zgrade koji se ne smatraju poslovima redovnog upravljanja,
- r) o ostalim pitanjima vezanim za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade.

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

(3) Za zgrade sa više ulaza etažni vlasnici svakog ulaza mogu izabrati predstavnika etažnih vlasnika za taj ulaz.

(4) Odluka etažnih vlasnika za pitanja iz stava (1) tačka a) do zaključno sa tačkom m) i tačka r) ovog člana, je punovažna ako se za odluku izjasne etažni vlasnici/suvlasnici čija ukupna korisna površina posebnih dijelova čini više od jedne polovine ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade, a za pitanje iz stava (1) tačka n) do zaključno sa tačkom p) ovog člana potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika/suvlasnika, izuzev u slučaju iz člana 29. stav (4) ovog zakona.

(5) Etažni vlasnici ulaza mogu donijeti odluku o radovima na zajedničkim dijelovima koji služe samo tom ulazu, vodeći računa da troškovi za navedene radove ne ugroze potrebna sredstva za održavanje zajedničkih dijelova koji služe zgradi kao cjelini, a za donošenje odluka potrebno je da se izjasne etažni vlasnici ulaza u većini propisanoj u stavu (4) ovog člana u odnosu na ukupnu korisnu površinu posebnih dijelova ulaza.

(6) Ako se etažni vlasnici ne izjasne za tačke f) i g) iz stava (1) ovog člana do kraja aprila tekuće godine, smatra se da je prijedlog godišnjeg plana održavanja i poboljšanja zajedničkih dijelova zgrade i izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova, koji je dostavio upravnik, usvojen.

#### Član 54.

##### (Predstavnik etažnih vlasnika)

(1) Predstavnik etažnih vlasnika je fizičko lice koje biraju etažni vlasnici u skladu sa članom 53. ovog zakona.

(2) Etažni vlasnici za predstavnika etažnih vlasnika biraju jednog od etažnih vlasnika ulaza/ zgrade ili drugo fizičko lice koje nije etažni vlasnik ulaza/zgrade.

(3) Stupanjem na snagu ovog zakona prinudni predstavnici etažnih vlasnika određeni rješenjem Ministarstva nastavljaju obavljati poslove prinudnog predstavnika etažnih vlasnika, dok etažni vlasnici ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlasnika, a najduže 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(4) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika, izabrani i upravnik za prinudno upravljanje vrši samo poslove iz člana 28. stav (1) i člana 30. ovog zakona, ako ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika ili ugovorom između etažnih vlasnika i izabranog upravnika, nije drugačije regulisano.

#### Član 55.

##### (Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika regulišu se obaveze predstavnika etažnih vlasnika.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika postupa u skladu sa ugovorom iz stava (1) ovog člana i za svoj rad odgovara etažnim vlasnicima koji su ga izabrali.

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

a) da prati finansijsko stanje sredstava ulaza/zgrade,

b) da kao supotpisnik potpisuje nalog za isplatu sa podračuna zgrade,

c) da prati promjene na zajedničkim dijelovima zgrade i o tome obavještava upravnika, a posebno o potrebi za izvođenje hitne intervencije,

d) da izvršava odluke etažnih vlasnika i dogovara sa upravnikom poslove održavanja u skladu sa članom 46. ovog zakona, pribavi više ponuda od ponuđača koji su registrovani za obavljanje određene djelatnosti, za sve radove i usluge na zajedničkim dijelovima zgrade za koje to zatraže etažni vlasnici,

e) da potpisuje radni nalog upravnika i kontroliše njegovo izvršavanje,

f) da dostavi račun upravniku kako bi izvršio uplatu usluge komunalnim preduzećima čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno,

g) 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, a u

slučaju da on zaključi ugovor, obavezan je upravniku dostaviti odluku etažnih vlasnika o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,

- h) dostavlja upravniku kopije dokaza o vlasništvu etažnih vlasnika koji su mu dostavili iste, radi uvođenja u evidenciju,
- i) dostavlja ministarstvu obavještenje u pisanoj formi o izboru predstavnika i o datumu preuzimanja poslova predstavnika etažnih vlasnika, a sa prvim danom u mjesecu, u roku od 7 dana od dana izbora, radi uvođenja u evidenciju i odgovoran je za sadržaj podataka navedenih u obavještenju,
- j) da kod raskida ugovora sa upravnikom usaglašava stanje novčanih sredstava na podračunu, odnosno računu zgrade, a ukoliko postoji spor po pitanju novčanih sredstava, ugovorne strane mogu pokrenuti postupak na sudu,
- k) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana pismeno određuje zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike na prikladan način i pismeno upravniku, a najduže na period od 30 dana, ukoliko drugačije nije regulisano ugovorom o uzajamnim odnosima,
- l) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim zakonom i ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika.

(4) 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, odnosno etažnim vlasnicima, ukoliko etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika:

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

(5) 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, odnosno da potpisuje naloge upravniku ukoliko zgrada nema otvoren podračun.

(6) Odluku 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.

(7) 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 i upravniku.

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

## **POGLAVLJE VII. OBAVEZE JAVNIH PREDUZEĆA, GRADA, OPĆINA, INVESTITOR NOVOIZGRAĐENIH ZGRADA I DRUGIH LICA U UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE**

### **Član 56.**

(Obaveze javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

Održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova zbog sigurnosti i kvaliteta usluge, etažni vlasnici su obavezni 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 u nadležnosti davaoca usluga)

(1) Etažni vlasnici prenose u nadležnost davaocu usluga ili drugom pravnom licu specijalizovanom za obavljanje ovih poslova:

- a) održavanje instalacije kablovske televizije,
  - b) održavanje bazena, sauna, trim kabineta, heliodroma i sličnih prostora u zgradi i pripadajuće instalacije i opreme.
- (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 koja na osnovu drugih propisa vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade i instalacijama u zgradi radi ubrzanja postupka naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, o postupku intervencije su dužna pet dana ranije obavijestiti upravnika zgrade ili udruženje etažnih vlasnika putem pisanog obavještenja i predstavnika etažnih vlasnika putem obavijesti koja će biti postavljena na vidnom mjestu u zgradi.
- (2) Ukoliko prilikom obavljanja intervencije iz stava (1) ovog člana, dođe do oštećenja na zajedničkim dijelovima ili instalacijama zgrade ili posebnog dijela, javno preduzeće je dužno otkloniti kvar i nadoknaditi štetu etažnim vlasnicima.

#### Član 59.

(Obaveze Grada i općina za planiranje sredstava u budžetu)

- (1) Grad 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) ovog člana 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.

(Obaveze općine)

- (1) Općina na području Kantona Sarajevo je dužna nakon stupanja na snagu ovog zakona, po saznanju utvrditi zgradu koja nije u postojećoj evidenciji kao i novoizgrađene zgrade.
- (2) Općina na području Kantona Sarajevo je dužna dostaviti Ministarstvu informaciju iz stava (1) ovog člana, radi vođenja evidencije u skladu sa članom 66. stav (2), u roku od sedam dana od dana utvrđivanja zgrade.
- (3) Općinsko vijeće dužno je u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti Odluku o minimalnom iznosu mjesečne naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa članom 34. ovog zakona.
- (4) Općina na čijoj se teritoriji nalazi zgrada je dužna donijeti rješenje iz člana 23. ovog zakona i jedan primjerak rješenja dostaviti Ministarstvu radi vođenja evidencije iz člana 66. stav (2).
- (5) 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 pismeno obrazloženoj prijavi od strane upravnika ili predstavnika etažnih vlasnika.
- (6) U slučaju nemogućnosti ulaska upravnika u stan na osnovu rješenja nadležne službe iz stava (5) ovog člana, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.



(7) Protiv upravnog akta iz stava (5) ovog člana po žalbi rješava Ministarstvo.

#### Član 61.

(Obaveza etažnih vlasnika i investitora novoizgrađene zgrade)

(1) Etažni vlasnici novoizgrađene zgrade dužni su izabrati upravnika i predstavnika etažnih vlasnika u roku od tri mjeseca nakon uvođenja u posjed etažnih vlasnika čija ukupna korisna površina posebnih dijelova je veća od 50% ukupne korisne površine svih posebnih dijelova zgrade.

(2) Do ispunjenja uslova iz stava (1) ovog člana, upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima zgrade obavlja investitor samostalno ili putem pravnog lica registrovanog za pojedine poslove, a troškove snose etažni vlasnici i investitor srazmjerno korisnoj površini vlasništva na posebnom dijelu.

(3) Radovi održavanja na zajedničkim dijelovima zgrade, a na koje se odnosi garantni rok su obaveza investitora.

(4) Investitor je obavezan o ispunjenju uslova iz stava (1) ovog člana, pismeno obavijestiti etažne vlasnike, u roku od 7 dana po ispunjenju uslova.

(5) Ukoliko etažni vlasnici u roku iz stava (1) ovog člana ne izvrše izbor upravnika, investitor novoizgrađene zgrade je obavezan odmah obavijestiti općinu, na čijoj se teritoriji nalazi zgrada, da odrediti upravnika za prinudno upravljanje.

#### Član 62.

(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, pa do donošenja rješenja o rušenju ili upotrebnoj dozvoli odnosno legalizaciji, ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

#### Član 63.

(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, vanknjižni vlasnik i savjesnog posjednika, ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

#### Član 64.

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

(1) Minimalnu naknadu iz člana 34. 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 65.

(Izuzecé 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 66.**

(Nadzor nad primjenom ovog zakona)

(1) Nadzor nad provedbom ovog zakona i drugih propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo, a inspekcijski nadzor vrši nadležni inspektor.

(2) Ministarstvo vodi evidenciju zgrada koja sadrži ulicu i broj zgrade, općinu na kojoj se zgrada nalazi, ime i prezime predstavnika etažnih vlasnika, podatke o upravniku i ažurno objavljuje putem web stranice Ministarstva.

### **Član 67.**

(Nadzor Ministarstva)

(1) Ministarstvo u vršenju nadzora nad provedbom ovog zakona:

- a) daje stručna uputstva i objašnjenja za primjenu ovog zakona,
- b) donosi rješenje o obavljanju poslova upravnika,
- c) ukidanje rješenja o obavljanju poslova upravnika,
- d) da na zvaničnoj web stranici vrši objavu upravnika koji mogu obavljati poslove upravnika,
- e) da traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje nadzora iz stava (1) tačka b) i c) ovog člana,
- f) da rješava po žalbi protiv upravnog akta nadležne općinske službe donesenog na osnovu člana 60. stav (4) ovog zakona,
- g) da rješava po žalbi na rješenje i zaključak nadležnog općinskog inspektora, koje je doneseno na osnovu ovog zakona,
- h) da rješava po žalbi na rješenje i zaključak nadležnog kantonalnog inspektora, koje je doneseno na osnovu ovog zakona
- i) obavještava etažne vlasnika putem predstavnika etažnih vlasnika da će upravniku biti doneseno rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravnika, kako bi izvršili izbor drugog upravnika.

### **Član 68.**

(Inspekcijski nadzor)

(1) Inspekcijski nadzor u smislu ovog zakona podrazumijeva kontrolu zakonitog postupanja etažnih vlasnika, upravnika, prinudnog upravnika, predstavnika etažnih vlasnika, udruženje etažnih vlasnika, bivšeg upravnika, bivšeg predstavnika etažnih vlasnika (u daljem tekstu: subjekti nadzora).

(2) Inspekcijski nadzor nad subjektima iz stava (1) ovog člana vrši Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Kantona Sarajevo, inspektor u stambenoj oblasti i nadležna općinska urbanističko-građevinska inspekcija, svako u okviru svoje nadležnosti.

(3) Izuzetno od odredbe iz stava (2) ovog člana inspekcijski nadzor nad provođenjem ovog zakona za radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade regulisanih drugim propisima iz člana 28. stav (1), vrši nadležna inspekcija utvrđena tim propisima.

### **Član 69.**

(Postupak inspekcijskog nadzora)

Inspekcijski nadzor provodi se preduzimanjem inspekcijskih radnji na utvrđivanju stanja provođenja zakona kod subjekata nadzora, koji su u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužni postupati prema zakonu, određivanjem preventivnih mjera i radnji, kao i upravnih mjera radi

sprječavanja povrede zakona i drugih propisa, sprečavanje nastajanja štetnih posljedica i otklanjanja uzroka koji bi doveo do nastanka štetne posljedice i otklanjanja nezakonitosti i poduzimanjem drugih upravnih mjera i radnji određenih ovim zakonom i Zakonom o inspekcijama Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo" broj: 2/17).

Član 70.  
(Pravo na žalbu)

Protiv upravnog akta kantonalnog inspektora u stambenoj oblasti i općinskog urbanističko-građevinskog inspektora, donesenog na osnovu ovog zakona, po žalbi rješava Ministarstvo.

## **POGLAVLJE IX. KAZNENE ODREDBE**

Član 71.  
(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 posebni dio upravniku zgrade ukoliko je to potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade (član 13. stav (3) ovog zakona),
- b) ako vrši promjene na svom posebnom dijelu suprotno članu 14. stav (1) ovog zakona,
- c) ako ne zaključi ugovor iz člana 18. ovog zakona,
- d) ako bez odgađanja ne prijavi upravniku uzrok neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima zgrade i na posebnim dijelovima zgrade, ako od istog prijete opasnost ostalim dijelovima zgrade (član 30. stav (3) ovog zakona),
- e) ako bez odlaganja ne omogući izvođenje radova hitne intervencije u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio ili kada se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade (član 30. stav (4) ovog zakona),
- f) ne izvršava obaveze propisane članom 52. stav (1), (3), (4) i (6) ovog zakona,
- g) potpiše radni nalog upravniku suprotno članu 55. stav (3) tačka e) ovog zakona.

(2) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 2.000,00 KM kaznit će se lice iz člana 62. i 63. ovog zakona, ako je počinilo prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 72.  
(Prekršaj upravnika i bivšeg upravnika)

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

- a) jedan primjerak ugovora ne dostavi Općini, u roku propisanom u članu 24. stav (3) ovog zakona,
- b) ako zaključi ugovor sa etažnim vlasnicima čija ukupna površina posebnih dijelova ne prelazi 50% ukupne korisne površine zgrade (član 25. stav (5) ovog zakona),
- c) u otkaznom roku ne obavijesti Općinu o raskidu ugovora sa etažnim vlasnicima (član 26. stav (4) ovog zakona),
- d) ne izvrši hitnu intervenciju na način propisan u članu 30. ovog zakona,
- e) utvrdi da je potrebno izvršiti nužnu popravku, a ne sačini zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te isti ne dostavi etažnim vlasnicima (član 32. stav (2) i (3) ovog zakona),
- f) izvrši naplatu naknade suprotno odredbi člana 42. stav (3) ovog zakona,
- g) izvrši isplatu naknade izabranom predstavniku etažnih vlasnika suprotno odredbi člana 43. stav (4) ovog zakona,

- h) ne izvršava obaveze propisane članom 46. stav (1) tč. b), f), i), k), l), m), n), o), p), r), s), t), v), aa) i stavom (4) istog člana,
  - i) 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 49. ovog zakona),
  - j) kada ne postupi u skladu sa članu 50. ovog zakona,
  - k) izvršava poslove suprotno odredbi iz člana 54. stav (4) 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.
- (3) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se bivši upravnik ako prestankom ovlaštenja za upravljanje, bez odgađanja ne položi račun o zajedničkoj rezervi i ostatak ne preda novom upravniku (član 35. stav (4) ovog zakona) i za prekršaj ako ne izvršava obavezu propisanu članom 46. stav (1) tč. v).
- (4) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se odgovorno lice bivšeg upravnika za prekršaj iz stava (3) ovog člana.
- (5) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se pravno lice i fizičko lice-obrtnik koji obavlja poslove upravnika bez rješenja Ministarstva u smislu člana 20. stav (6) ovog zakona.

#### Član 73.

(Prekršaj predstavnika etažnih vlasnika i bivšeg predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika, ako ne izvršava obaveze propisane u članu 55. stav (3) tč. a), b), c), d), e), g), i) i j).
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj bivši predstavnik etažnih vlasnika, ako ne izvršava obaveze propisane u članu 55. stav (4), (5), (6) i (7).

#### Član 74.

(Prekršaj udruženja etažnih vlasnika)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj udruženje etažnih vlasnika ako:
- a) ne izvrši obavezu obavještanja nadležne općine i Ministarstva na način propisan u članu 17. stav (3) ovog zakona,
  - b) ne izvrši hitnu intervenciju na način propisan u članu 30. ovog zakona.

#### Član 75.

(Prekršaj investitora novoizgrađene zgrade)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 2.000,00 KM do 10.000,00 KM kaznit će se za prekršaj investitor novoizgrađene zgrade ako ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima zgrade u skladu sa članu 61. stav (2) ovog zakona.
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se odgovorno lice investitora za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

## POGLAVLJE X. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 76.

(Primjena ovog zakona na udruženje etažnih vlasnika)

Za zgradu ili više zgrada u kojoj su etažni vlasnici osnovali udruženje etažnih vlasnika primjenjuju se odredbe ovog zakona iz člana 3. do člana 14., 16., 17., 18., 23., 26. stav (1) i (2), 28., 29., 30., 31., 32., 34. i 74.

### Član 77.

(Donošenje podzakonskih propisa)

- (1) Ministar će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti:
- a) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika iz člana 20. ovog zakona,
  - b) Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“ iz člana 46. stav (6) ovog zakona.
- (2) Do donošenja podzakonskih propisa iz stava (1) i (2) ovog člana primjenjivati će se podzakonski propisi koji su bili na snazi do donošenja ovog zakona.

### Član 78.

(Započeti postupci)

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kojim nije pravosnažno odlučeno, okončaću se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

### Član 79.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo“, broj: 19/17 i 17/18).

### Član 80.

(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 81.

(Stupanje na snagu)

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

Broj:  
Sarajevo,

PREDSJEDAVAJUĆI  
SKUPŠTINE KANTONA SARAJEVO

Elvedin Okerić