

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

(pročišćeni tekst)

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (u daljnjem tekstu: Zakon) uređuju se prava i obaveze vlasnika posebnih dijelova zgrade (u daljnjem tekstu: etažni vlasnici) u pogledu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Etažni vlasnik, u smislu ovog Zakona, jeste lice koje je vlasništvo na posebnim dijelovima zgrade steklo do donošenja ovog Zakona i lice koje je pravo vlasništva na dijelovima zgrade steklo po odredbama Zakona o prodaji stanova nad kojima postoji stanarsko pravo te pravno lice čiji stan prema odredbama Zakona o prodaji stanova nad kojima postoji stanarsko pravo nije bio predmet otkupa ili nije bio otkupljen.

Posebni dio zgrade jeste stan, poslovna prostorija ili drugi prostor koji se koristi za posebne namjene (trafostanica u zgradi, toplina podstanica u zgradi i sl.).

Član 2.

Etažni vlasnici imaju nedjeljivo zajedničko pravo na korištenje zajedničkih dijelova zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima, a i pravo na trajno korištenje zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade.

Član 3.

Zajednički dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini jesu:

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međuspratna konstrukcija, krovni pokrivač)
- krovovi: kosi i ravni (izolacije, crijep, salonit i sl.)
- prohodne i neprohodne zajedničke terase
- fasada zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostorija
- krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšavi i drugo)
- dimnjaci, ventilacioni kanali, hidranti, protupožarni aparati, crijeva s mlaznicama, kanali za smeće i sl.

- zajednička stubišta, ograde, požarni prilazi i slično
- dizala za prijevoz lica i tereta sa svim instalacijama koje omogućavaju njihovo normalno sigurno korištenje
- električne instalacije od glavnih osigurača do pomoćne razvodne table u stanu
- glavne vodovodne i kanalizacijske cijevi od glavnog vodomjera do priključka na pojedine dijelove zgrade
- sanitarni uređaji, vodovodne i kanalizacijske instalacije u zajedničkim prostorijama
- električne instalacije stubišne rasvjete (automati, sijelična mjesta i armature, razvodna ploča, brojila i uklopni sat)
- zajednički dijelovi instalacija centralnog grijanja zaključno s ventilom uređaja za zagrijavanje te uređaj za zagrijavanje
- telefonske instalacije do razvoda za stan, instalacije električnih brava, interfona, pozivnih tastatura, zvona, instalacija gromobrana, televizijskih antena i sl.
- uređaji za snabdijevanje vodom (hidrofoni i hidrofleksi)
- smetljarnik, praonica rublja te ostale zajedničke prostorije u podrumu i zajedničke prostorije u potkrovlju
- čišćenje zajedničke septičke jame
- drugi dijelovi i uređaji zgrade koji služe zajedničkoj svrsi.

Zajednički dijelovi zgrade koji služe samo nekim dijelovima zgrade jesu:

- posebna ulazna vrata, stepeništa, dimnjaci, podrumске prostorije i terase
- pregradni zidovi između dva stana ili dvije prostorije i sl.
- drugi dijelovi i uređaji koji služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

II KORIŠTENJE, UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 4.

Etažni vlasnici imaju pravo (obavezu) koristiti, upravljati i održavati zajedničke dijelove i uređaje zgrade. Etažni vlasnici su, također, obavezni održavati zajedničke dijelove zgrade i snositi

troškove za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi.

Član 5.

Etažni vlasnici dužni su učestvovati u nadoknadi za troškove održavanja zajedničkih dijelova zgrade srazmjerno vrijednosti njihovih posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade, a ako zajednički dijelovi služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade, srazmjerno vrijednosti njihovih posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti onog dijela zgrade u kome se ti posebni dijelovi nalaze.

Član 6.

Etažni vlasnik dužan je o svom trošku obaviti popravak na svom posebnom dijelu ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika, ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini te za zajedničke dijelove zgrade koji služe samo nekim, a ne svim posebnim dijelovima zgrade.

Član 7.

Uzejamni odnosi etažnih vlasnika u korištenju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, u pogledu njihovog održavanja, uređuju se međuvlasničkim ugovorom tih etažnih vlasnika, u skladu s odredbama ovog Zakona i drugim propisima.

Ugovor iz stava 1. ovog člana naročito sadrži:

- ugovorne strane
- naziv ulice i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima
- način upravljanja i odlučivanja
- popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- način prikupljanja, raspodjele i upotrebe sredstava namjenjenih za održavanje zgrade
- imena i prezimena lica ovlaštenih za zastupanje etažnih vlasnika, te druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

Član 8.

Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku.

Ugovor koji nije zaključen u pismenom obliku nema pravno djelovanje.

Član 9.

Ugovor iz prethodnog Člana koji su potpisali etažni vlasnici čiji ukupni vlasnički udio iznosi više od 50% vrijednosti svih posebnih dijelova zgrade i više od 50% od ukupne površine zgrade, obavezuje i one etažne vlasnike koji su ga odbili potpisati i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja toga ugovora.

Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor i stava 1 prethodnog Člana na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, njihove međusobne odnose uredit će nadležni sud.

Član 10.

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

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

Član 11.

Pravo etažnih vlasnika na korištenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade jeste nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

Član 12.

Etažni vlasnik, koji svojim ponašanjem nanosi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, odgovora po općim propisima o naknadi štete.

Član 13.

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u pogledu održavanja, etažni vlasnici mogu odlučivati na sastancima etažnih vlasnika.

Međuvlasničkim ugovorom etažni vlasnici mogu osnovati uža tijela (odbor etažnih vlasnika, predstavnici etažnih vlasnika) na kojima će odlučivati o pitanjima tekućeg i investicionog održavanja, te o nužnim i hitnim popravkama zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Sastanku mora prisustvovati više od 50% etažnih vlasnika, odluke se donose većinom prisutnih etažnih vlasnika, ukoliko nije međuvlasničkim ugovorom drugačije odlučeno.

Član 14.

Etažni vlasnici imaju prava i obaveze u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučivati:

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja
- o planu prihoda i rashoda zgrade
- o godišnjem obračunu
- o prihvatanju godišnjeg izvještaja
- o izboru predstavnika etažnih vlasnika i njihovom smjenjivanju
- o izboru lica koje je registrovano za obavljanje potrebnih poslova u vezi s održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- o osiguranju stambene zgrade
- o izmjenjivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija
- o pribavljanju zajedničkih sredstava
- o kućnom redu
- o drugim pitanjima u pogledu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.
- zamjena hidrofleksnih postrojenja
- zamjena kanalizacijskih cijevi (ne uključujući mrežu kanalizacijskih cijevi u posebnim dijelovima zgrade) do priključka na kanalizaciju zgrade
- zamjena telefonskih instalacija i elektroinstalacija u zgradi do priključnog ormara, odnosno razvodne table
- zamjena razvodne table s električnim brojilima i osiguračima u zgradi i priključnog PTT ormara s instalacijom
- popravka i zamjena ventilacionih cijevi i njihovih glava na krovu zgrade
- ispitivanje i izmjena instalacije gromobrana, satelitskih antena, antenskih uređaja i njihovih dijelova u zgradi
- zamjena dotrajalih protupožarnih hidranata i opreme u zgradi
- zamjena podova, zidova i stropova u zajedničkim dijelovima zgrade
- zamjena spoljne stolarije zgrade, te spoljnih dijelova i elemenata zgrade
- bojenje i premazivanje zaštitnim sredstvom spoljne stolarije i metalnih dijelova zgrade
- zamjena stepeništa u zgradi
- zamjena oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade s prioritetom na zaštiti od prodora vode i vlage
- zamjena slivnika, šahtova, odvodnih kanala i septičkih jama koje pripadaju zgradi
- zamjena kanala za smeće u zgradi
- zamjena glavnih vodovodnih cijevi od glavnog vodomjera do priključka u posebnom dijelu zgrade (ne uključujući vodovodnu mrežu u posebnim dijelovima zgrade) i vodovodne mreže u zajedničkim prostorijama
- zamjena glavne kanalizacijske mreže od priključka na uličnu kanalizaciju do priključka u posebnom dijelu zgrade (ne uključujući kanalizacijsku mrežu u posebnim dijelovima zgrade) i kanalizacijske mreže u zajedničkim prostorijama
- zamjena telefonskih i elektroinstalacija u zgradi od priključnog ormara, odnosno razvodne table, do priključnog mjesta u stanu
- zamjena zajedničke instalacije centralnog grijanja u zgradi.

Član 15.

Zajednički dijelovi i uređaji zgrade koji služe svim korisnicima moraju se redovno održavati, tako da se osigura stalna ispravnost, upotrebljivost i sigurnost svih osnovnih dijelova, uređaja, instalacija, opreme i zgrade kao cjeline.

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade obuhvata:

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

Član 16.

Investicionim održavanjem stambenih zgrada i stanova obuhvaćene su sve veće popravke i slijedeći radovi:

- zamjena krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih dijelova zgrade
- zamjena krovonog pokrivača i drugih elemenata krova
- prežidavanje dimnjaka
- zamjena vertikalne i horizontalne hidroizolacije radi zaštite zgrade i stana od vode i vlage
- zamjena oluka, olučnih cijevi, limenih opšava i drugih elemenata za odvod vode s krova zgrade

Član 17.

Tekuće održavanje i poboljšavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade jeste:

1. radovi na vanjskim dijelovima:
 - manje popravke krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije, čišćenje i lemljenje oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade
 - održavanje i čišćenje dimnjaka
 - čišćenje i uklanjanje snijega i leda s krova
2. radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade
 - manje popravke unutrašnje i spoljne stolarije
 - popravke i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima
 - održavanje i zamjena tabli s pozivnim tasterima
 - zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama
 - održavanje i popravka svih vrsta stepenica van stana
 - servisiranje, popravka i remont dizala s pripadajućim dijelovima, instalacima i uređajima i usklađivanje s tehničkim propisima
 - krećenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zamjena kremičkih pločica i drugih obloga
 - bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje
 - održavanje vodovodnih i kanalizacijskih instalacija
 - održavanje i popravka svih vrsta podova
 - odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično
 - redovno održavanje i izmjena prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonjera, sijaličnih grla i dr.
 - popravka i izmjena automata za stubišnu rasvjetu
 - postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade
 - održavanje sandučića za poštu
 - dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

Član 18.

Nužni popravci zajedničkih dijelova i uređaja zgrade jeste preduzimanje radova naročito:

- radi sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međuspratnih konstrukcija, temelja
- radi sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala
- radi sanacije ravnih i kosih krovova
- radi zamjene instalacije na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, mašinske, centralnog grijanja i slično), popravak fasade zgrade
- radi izolacije zidova, podova i temelja zgrade
- radi zmanjene dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda i pregrada na krovu, stepeništu, terasi, balkonu, lođi i drugim zajedničkim dijelovima zgrade
- svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštite životi i zdravlje ljudi.

Član 19.

Hitni popravci zajedničkih dijelova i uređaja zgrade jeste preduzimanje radova, naročito u slučaju:

- kvarova na sistemu centralnog grijanja
- pucanja, oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacijske instalacije radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica
- kvarova na električnoj instalaciji
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala
- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica njihovog prodora, te znatnijeg oštećenja krova
- odgušivanje kanalizacijske mreže u zgradi (vertikala i šahtova)
- kvarova na dizalu
- otpadanja dijelova fasade.

Član 20.

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

Naknadu iz stava 1. ovog Člana etažni vlasnici dužni su uplaćivati na račun upravitelja zgrade, do 20. u mjesecu za tekući mjesec.

Ako etažni vlasnik ne plati naknadu iz stava 1. ovog Člana u roku određenom Zakonom, upravitelj zgrade podnijet će tužbu mjerodavnom sudu.

Član 21.

Naknadu iz Člana 20. ovog Zakona etažni vlasnici snose srazmjerno svojim posebnim dijelovima, a prema ovim kriterijima:

- za stambeni prostor
koeficijent 1,00
- za poslovni prostor
koeficijent 1,25
- za stan koji u cijelosti koristi kao poslovni prostor
koeficijent 1,40
- za druge samostalne prostorije
koeficijent 1,00

Član 22.

Iznos godišnje nakande etažnih vlasnika za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade određuje se najamnej u visini koja odgovara 0,54% vrijednosti njihovog posebnog dijela zgrade i uplaćuje se u 12 mjesečnih rata.

Vrijednost posebnog dijela zgrade utvrđuje se tako što se pomnoži iznos površine posebnog dijela zgrade s građevinskom vrijednošću stana. Građevinska vrijednost stana je 600,00 KM/m².

Član 23.

Sredstva za održavanje iz Člana 22. ovoga Zakona upotrebljavaju se do 20% za upravljanje zgradom, a ostatak za pokriće sljedećih troškova:

- za investiciono održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- za redovno održavanje i poboljšavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- za hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- za nužne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- za osiguranje zgrade u osiguravajućem društvu
- za zamjenu postojećih i ugradnju novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- za otpalu zajma za financiranje troškova za održavanje i poboljšavanje zajedničkih dijelova zgrade
- za protupožarnu zaštitu
- za druge troškove.

Član 24.

Ako se troškovi navedeni u Članovima 15., 16., 17., 18. i 19. ne mogu pokriti iz sredstava utvrđenih u Članu 18., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika srazmjerno vrijednost posebnog dijela zgrade.

Član 25.

Etažni vlasnici obavezni su održavanje zgrade povjeriti licu koje je registrovano za te poslove, o čemu će, preko svojih ovlaštenih predstavnika, zaključiti ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici dužni su sklopiti s upraviteljem najkasnije šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Ugovorom iz prethodnog stava, etažni vlasnici mogu ovlastiti pravno lice kojem je povjereno održavanje zgrade da u ime i za račun tih etažnih vlasnika uzima kredite radi osiguravanja dodatnih sredstava za pokriće troškova održavanja zgrade, a na osnovu odluke etažnih vlasnika.

Ugovor iz stava 1. ovog Člana zaključuje se u pismenom obliku i naročito sadrži:

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

Član 26.

Nadzor nad održavanjem i upravljanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade obavlja nadležna inspekcija.

III. KAZNENE ODREDBE

Član 27.

Novčanom kaznom od 100,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik – pravno lice:

- ako koristi zajedničke dijelove i uređaje zgrade i njima upravlja protivno njihovoj

namjeni i odredbama ovoga zakona i međuvlasničkog ugovora etažnih vlasnika

- ako ne dopusti obavljanje popravaka ili drugih radova, odnosno održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade
- ako svojim ponašanjem nanosi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade
- ako ne dopusti licu kojem je povjereno održavanje zajedničkih prostorija i uređaja zgrade da povremeno pregleda zajedničke dijelove i uređaje zgrade.

Za prekršaj iz stava 1. ovog Člana kaznit će se odgovorno lice u pravnom licu novčanom kanom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 KM.

Za prekršaj iz stava 1. ovog Člana kaznit će se novčanom kaznom u iznosu 100,00 do 500,00 KM etažni vlasnik – pojedinac.

Član 28.

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice, imalac radnje, odnosno vršilac samostalne djelatnosti s kojim je u smislu Člana 23. ovog Zakona zaključen ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade:

- ako bez odgađanja ne preduzme radnje na otklanjanju kvarova koji mogu prouzročiti štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade
- ako bez odlaganja ne poduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti živote i zdravlje etažnih vlasnika ili drugih lica
- ako ne organizuje redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ne održava ih u funkcionalnom stanju
- ako ne koristi sredstva namijenjena za održavanje zgrade prema programu za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Za prekršaje iz stava 1. ovog Člana kaznit će se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.000,00 KM.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 29.

Radni nastavljanja zaštite zgrada i stambenog fonda, općinska vijeća obavezna su u roku od šest mjeseci od isteka roka iz Člana 25. Stava 2. ovog Zakona donijeti odluku kojom se određuje prinudni

upravitelj zgrade za sve etažne vlasnike koji nisu sklopili ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Prinudni upravitelj zgrade može biti organizacija koja se do sada bavila održavanjem zgrada ili druga organizacija registrirana za tu djelatnost, koju odredi ili osnuje općinsko vijeće.

Odluka općinskog vijeća zamjenjuje ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade između etažnog vlasnika i prinudnog upravitelja zgrade.

Odlukom iz stava 1. ovog Člana mogu se izuzeti pojedine stambene jedinice koje mogu samostalno obavljati održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (samostalne stambene jedinice, ...).

Član 30.

U prijelaznom periodu, dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova svakog etažnog vlasnika, svaki etažni vlasnik stana i druge samostalne prostorije plaćat će se 0,30 KM, a svaki vlasnik prostora ili stana koji u cijelosti koristi kao poslovni prostor plaćat će 0,40 KM za svaki kvadratni metar prostora, mjesečno.

Član 31.

Organizacije koje nastavljaju poslove održavanja iz stava 1. Člana 29. ovog Zakona dužne su u roku tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona sačiniti prijedlog plana upotrebe sredstava koja se ostvare naplatom zaostale i redovne stanarine do isteka roka iz Člana 46. Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo i sredstva koja naplate po Članu 30. Zakona.

Prijedlog plana upotrebe sredstava iz prethodnog stava, sačinat će se za hitne i nužne popravke predviđene ovim Zakonom, a na osnovu dosadašnjeg pregleda stanja zahtjeva potreba održavanja zgrade, te objaviti u sredstvima javnog informisanja.

Nakon provedene rasprave o predloženom planu (preko kućnih savjeta ili na drugi način), plan usvaja upravni organ organizacije iz stava 1., te podnosi redovne izvještaje o njegovu realiziranju.

Član 32.

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje primjena općinskih odluka o održavanju stambenih zgrada i stanova, koji se primjenjuju na teritoriji Srednjobosanskog kantona do dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Član 33.

Ovaj Zakon stupa na snagu osnog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Srednjobosanskog kantona“.

Broj: 01-02-266/2005

17.maja 2005.

Travnik

PREDSJEDAVAJUĆI SKUPŠTINE

Velimir Valjan, s.r.