

PRIJEDLOG

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline

Z A K O N
O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA
ZGRADE

Zenica, decembar 2015. godine

Na osnovu člana 37. stav 1. tačka f. Ustava Zeničko-dobojskog kantona, Skupština Zeničko-dobojskog kantona, na _____ sjednici održanoj dana _____ d o n o s i

Z A K O N
o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Član 1.
(Predmet)

- (1) Ovim Zakonom uređuje se korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada (u daljem tekstu: zgrada), međusobni odnosi etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obaveze Grada i općine.
- (2) Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Član 2.
(Suvlasništvo)

Etažni vlasnici imaju suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i suvlasništvo na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 3.
(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju slijedeće 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 sa njim prenijeti ili opteretiti,
- b) etažni vlasnik je fizičko ili pravno lice koje je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade steklo po odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 66/13 i 100/13), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo (“Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine”, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova (“Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine”, broj: 28/05 i 02/08), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i sl.),
- c) punomoćnik etažnog vlasnika je fizičko lice koje je etažni vlasnik na osnovu ovjerene punomoći ovlastio da ga zastupa u komunikaciji sa predstavnikom etažnih vlasnika, za preuzimanje računa za održavanje zgrade, računa komunalnih preduzeća, te sudskih podnesaka, kao i predstavljanje na skupu etažnih vlasnika,
- d) prinudni punomoćnik je lice imenovano od strane nadležne službe Grada odnosno općine, za privremeno zastupanje nedostupnog etažnog vlasnika, u slučaju kada su duže od tri mjeseca, on, članovi njegove uže porodice ili njegov punomoćnik izgubili komunikaciju sa predstavnikom etažnih vlasnika i čija je privremena adresa nepoznata,
- e) zgrada je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu,

- f) posebnim dijelom zgrade se smatraju: stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva,
- g) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz (član 3. Zakona o stambenim odnosima „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 11/98 i 19/99),
- h) upravitelj je privredno društvo osposobljeno i registrovano za upravljanje i /ili održavanje objekata i koje ispunjava uslove utvrđene Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova upravitelja kojeg donosi Grad odnosno općina.

DIO DRUGI – ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 4.

(Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

- a) konstruktivni elementi zgrade,
- b) zajednički prostori zgrade,
- c) instalacije zgrade,
- d) uređaji u zgradi,
- e) ostali zajednički dijelovi zgrade.

Član 5.

(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.

Član 6.

(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,
- j) prostorija za spremačicu,
- k) prostorija za smještaj kotlovnice i/ili toplotne podstanice,
- l) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- m) vjetrobranski prostor.

Član 7.

(Instalacije zgrade)

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 podu i zidu 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 kolektoru, a izuzetno do priključka na kolektor,
 - c) elektroinstalacija jake struje:
 - 1) za objekte gdje je električni priključak sa mjernim uređajem (uređajima) izveden na vanjskoj fasadi - svi vodovi i uređaji od mjerno-distributivnog ormara kao zasebnog dijela glavnog ormara u zgradi (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču),
 - 2) za višespratne objekte gdje je po etažama smješteno više stambenih ili poslovnih jedinica, a mjerni uređaji su smješteni po etažama - svi vodovi od vanjskog priključka sa glavnim napojnim (usponskim) vodovima do sporednih razvodnih ploča po etažama, isključujući brojila i dalje, odlazni osigurači do sporednih razvodnih ploča etažnih vlasnika (isključujući razvodnu ploču),
 - d) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu do zvona u stanu, isključujući zvono,
 - e) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu do govornog uređaja u stanu (isključujući 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, vertikalna i horizontalna sa odzračnim ventilima od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno sa ventilom ispred grijnih tijela - za dvocijevne sisteme, odnosno do zaključno sa ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu - za jednocijevne sisteme,
 - j) plinska instalacija - vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornog ventila ispred mjerno- regulacionog seta, isključujući 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) instalacija vatrodojavnih sistema,
 - n) instalacija protuprovalnih sistema,
 - o) instalacija za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci,
 - p) ventilacioni i kanali za klimatizaciju,
 - r) hidrantska instalacija.

Član 8. (Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) lift za prijevoz ljudi i tereta - sa pripadajućom instalacijom,
- b) uređaj za povećanje pritiska vode,
- c) protupožarni aparat,
- d) sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima,
- e) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
- f) prepumpni uređaj,
- g) postrojenje kotlovnice koja je u zajedničkom vlasništvu,
- h) zajednička TV antena,
- i) postrojenje za ventilaciju,
- j) postrojenje za klimatizaciju,
- k) oprema za video nadzor zgrade,
- l) oprema vatrodojavnog sistema,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili garažu.

Član 9. (Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova,
- c) krovna i fasadna limarija,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) požarni koridor, ljestve i požarno stepenište,
- j) septička jama,
- k) šaht vodovodne i kanalizacione instalacije,
- l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran,
- m) ograda zajedničke terase, lođe i balkona,
- n) poštanski sandučić,
- o) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- p) stepenišna ograda.

DIO TREĆI - KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Član 10.

(Korištenje, održavanje i upravljanje)

- (1) Etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (2) U ostvarivanju prava i obaveza iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici dužni su predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju dostaviti dokaze o vlasništvu, odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade, kao i podatke o broju stanara u stanu kao i sve promjene u vezi stanara, u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

Član 11.

(Pravo korištenja)

Pod pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika smatra se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

Član 12.

(Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

- (1) Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.
- (2) U zgradama u kojima postoji dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stava (1) ovog člana zaključuje se između etažnih vlasnika čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu.
- (3) Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.
- (4) Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz stava (1) ovog člana zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (1) ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku urediti te odnose.

Član 13.

(Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stava (1) člana 12. ovog Zakona naročito sadrži:

- a) ugovorne strane,

- b) ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima (broj ulaza, sprata, broj stana),
- c) način upravljanja i odlučivanja,
- d) popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste dijelovima etažnih vlasnika,
- e) ovlaštene osobe za zastupanje etažnih vlasnika,
- f) obim poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova, te visinu naknade za obavljene poslove,
- g) uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstava namijenjenih za održavanje zgrade, kao i obavezu banke upravitelja da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika dobije izvod iz banke o stanju posebnog računa otvorenog za novčana sredstva etažnih vlasnika,
- h) obavezu etažnih vlasnika u pogledu dostavljanja dokaza o pravu vlasništva odnosno korištenja posebnih dijelova zgrade,
- i) druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 14.

(Forma međuvlasničkog ugovora)

- (1) Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku koji se ovjerava kod gradskog odnosno općinskog organa uprave ili notara.
- (2) Ovjeru međuvlasničkog ugovora vrši predstavnik etažnih vlasnika.

Član 15.

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

- a) na skupu etažnih vlasnika,
- b) preko odbora etažnih vlasnika,
- c) preko predstavnika etažnih vlasnika.

Član 16.

(Skup etažnih vlasnika)

- (1) Skup etažnih vlasnika čine etažni vlasnici zgrade.
- (2) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika, upravitelj ili Gradska, odnosno općinska služba nadležna za stambene poslove (u daljem tekstu: Grad, odnosno općina).

Član 17.

(Predstavnik etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika je lice koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine i može biti ponovo biran.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na naknadu za svoj rad u iznosu koji odrede etažni vlasnici na skupu, a maksimalno do 10% cijene utvrđene u članu 39. ovog Zakona.
- (3) Izuzetno, u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika, Grad, odnosno općina rješenjem imenuje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa liste kandidata odabranih po Javnom pozivu za obavljanje ovih poslova. Rješenje iz stava (3) ovog člana donosi se na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima sva prava i obaveze koje su ovom zakonom propisane za predstavnike etažnih vlasnika.

Član 18.

(Odlučivanje na skupu etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i

uređajima zgrade odlučuju o:

- a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
 - b) redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - c) programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradu kao cjelinu, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
 - d) planu prihoda i rashoda zgrade,
 - e) završnom obračunu,
 - f) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
 - g) izboru odbora etažnih vlasnika i njihovom smjenjivanju,
 - h) izboru predstavnika etažnih vlasnika i njegovom smjenjivanju,
 - i) izboru upravitelja,
 - j) investicionim radovima i ustanovljenju prava građenja,
 - k) o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (krediti, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - l) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
 - m) umanjenju ili uvećanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - n) drugim pitanjima koje predloži skup etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.
- (2) Sjednica skupa etažnih vlasnika zgrade može se održati samo ako je prisutno više od 50% etažnih vlasnika. Odluke se donose većinom glasova prisutnih. Svaka etažna jedinica ima samo 1 glas.
- (3) O pitanjima iz stava (1) etažni vlasnici odlučuju većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika, izuzev u tačkama i) i j) kada je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika.

Član 19.

(Odbor etažnih vlasnika)

- (1) Zgrada sa više od 20 etažnih vlasnika može imati odbor etažnih vlasnika.
- (2) Odbor broji 3 člana i bira se na period od 4 godine i može biti ponovo izabran.
- (3) Odbor obavlja poslove predstavnika etažnih vlasnika.

Član 20.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:
 - a) da na oglasnoj ploči zgrade postavi listu etažnih vlasnika, njihovih sustanara i podstanara sa navedenim spratom i brojem stana i istu redovno ažurira,
 - b) da kontroliše stanje na računu zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
 - c) prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravitelja i komunalna preduzeća,
 - d) da na zahtjev etažnog vlasnika izda potvrdu o broju članova njegovog domaćinstva,
 - e) dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa podzakonskim propisima,
 - f) da potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršenje,
 - g) vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - h) saziva skup etažnih vlasnika,
 - i) zaključuje ugovor ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke na skupu etažnih vlasnika,
 - j) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
 - k) dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
 - l) da obezbijedi uvijek ispravne sandučice za prijem pošte za sve etažne vlasnike,
 - m) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike i upravitelja putem oglasne ploče u zgradi,
 - n) Gradskoj odnosno općinskoj službi za nedostupnog etažnog vlasnika ponosi zahtjev za imenovanje privremenog punomoćnika za zastupanje etažnog vlasnika stana u slučaju kada tri mjeseca izgubi komunikaciju sa etažnim vlasnikom, članovima njegove uže porodice ili ovlaštenim punomoćnikom,
 - o) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava (1) ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

Član 21.
(Šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

- (1) Etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade.
- (2) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

Član 22.
(Dužnost održavanja)

- (1) Etažni vlasnik dužan je brinuti se o stanu, odnosno drugim posebnim dijelovima zgrade, te instalacijama, a naročito električnim, plinovodnim, vodovodnim, toplovodnim i sanitarnim uređajima, i tako ih održavati da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.
- (2) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem dužnosti iz stava (1) ovoga člana, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila dužnost, a ako je to bila dužnost više etažnih vlasnika, za štetu odgovaraju solidarno.
- (3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi s time pretrpi dužni su mu srazmjerno svojim udjelima u zgradi nadoknaditi etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili drugog posebnog dijela zgrade.
- (4) Ukoliko se etažni vlasnik protivi ulasku u stan, odnosno u druge posebne dijelove zgrade shodno stavu (3) ovog člana, po zahtjevu upravitelja, rješenje o odobrenju ulaska upravitelja u stan, odnosno drugi posebni dio zgrade po skraćenom upravnom postupku donosi Grad, odnosno općina.
U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade uprkos postojanju rješenja nadležnog organa, rješenje se izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravitelja zgrade po hitnom postupku.
- (5) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (4) ovog člana.

Član 23.
(Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

- (1) Za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak etažnih vlasnika nekretnine koji zajedno imaju minimalno 75% površine zgrade u svojim suvlasničkim dijelovima, osim za one poslove koji se smatraju poslovima tekućeg održavanja.
- (2) Izuzetno, od odredbe stava (1) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih po osnovu člana 40. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

Član 24.
(Popravke na posebnom dijelu zgrade)

- (1) Etažni vlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.
- (2) Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.
- (3) Ukoliko etažni vlasnik ne izvrši popravku u svom posebnom dijelu kojom će se otkloniti šteta na posebnom dijelu drugog vlasnika ili na zajedničkim dijelovima zgrade, na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika, Gradska odnosno općinska služba donijet će rješenje kojim se upravitelju nalaže izvršenje popravke na teret etažnog vlasnika.
- (4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (3) ovog člana.

Član 25.
(Promjene na posebnom dijelu 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 stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava slijedećih pravila:
 - a) promjena ne smije prouzrokovati oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, naročito ne smije prouzrokovati povredu vanjskoga izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,
 - b) ako bi za promjenu bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi interesu vlasnika posebnoga dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,
 - c) radi promjena na svome dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugoga etažnog vlasnika bez njegova odobrenja, ali taj etažni vlasnik će morati trpjeti promjene kojima se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu zgrade.
 - d) etažni vlasnik posebnoga dijela koji provodi promjene na svome dijelu dužan je dati primjerenu naknadu koja se utvrđuje na osnovu nalaza vještaka 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) ovoga člana potrebna dozvola nadležnog organa, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti ne mogu uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzrokovali svojim uskraćivanjem.

Član 26.
(Obaveza osiguranja)

- (1) Etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača.
- (2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše obavezu iz stava (1) ovog člana, upravitelj je obavezan izvršiti osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje.

Član 27.
(Upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

- (1) Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari.
- (2) Etažni vlasnici su dužni učestvovati u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te odrediti osobu koja će obavljati poslove upravitelja.

Član 28.
(Obaveza izbora upravitelja)

- (1) Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.
- (2) Etažni vlasnici dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (3) U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.
- (4) Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Član 29.
(Potpisivanje ugovora sa upraviteljem)

- (1) Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.
- (2) Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (3) Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.
- (4) Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti gradskoj odnosno općinskoj službi.
- (5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičkog ili pravnog lica koji je ranije održavao zgradu.

Član 30.
(Upravitelj)

- (1) Upravitelj može biti privredno društvo, osposobljeno i registrovano za upravljanje i/ili održavanje objekata.
- (2) Upravitelj vrši održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa ovim Zakonom, podzakonskim propisima, tehničkim propisima, standardima i normativima.
- (3) Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom garantuju i odgovaraju za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (sredstva posebne namjene).
- (4) Sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na posebnom računu upravitelja ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja kao izvršenika.

Član 31.
(Prinudni upravitelj)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz člana 28. ovog Zakona, Grad, odnosno općina, po službenoj dužnosti ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, rješenjem određuje prinudnog upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.
- (2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovim Zakonom.
- (3) Prinudni upravitelj ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.
- (4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (1) ovog člana.

Član 32.
(Uslovi za obavljanje poslova upravitelja)

- (1) Grad, odnosno općina donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja.
- (2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana se propisuju:
 - a) uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja,
 - b) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
 - c) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja.
- (3) Uputstvom iz stava (1) ovog člana se propisuje:
 - a) način promjene upravitelja,
 - b) postupak primopredaje zgrade,
 - c) zapisnik o stanju zgrade,
 - d) sadržaj prijave i potrebne dokaze o vlasništvu odnosno pravu korištenja, posebnih dijelova zgrade, koje svaki vlasnik odnosno korisnik prostora mora podnijeti upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika,
 - e) zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade,
 - f) sadržaj punomoći kojom etažni vlasnik opunomoćuje ovlaštenog punomoćnika za komunikaciju sa predstavnicima etažnih vlasnika i s upraviteljem,

- g) obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.
- (4) Rješenja za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz stava (1) ovog člana, donosi Grad, odnosno općina.
- (5) Grad, odnosno općina može za zgrade propisati posebne uslove i za:
- a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
 - b) kućni red i sl.

Član 33.
(Registar)

- (1) Grad, odnosno općina obavezna je da vodi Registar zgrada i upravitelja u vidu knjige i elektronskoj formi.
- (2) Registar iz stava (1) ovog člana treba naročito da sadrži podatke o: ukupnom broju zgrada, odnosno stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, broju upravitelja, podatke o broju zaključenih ugovora o upravljanju i održavanju i dokaze o etažnom vlasništvu na posebnim dijelovima u zgradi (stanovi, poslovni prostori, garaže) te sve podatke o vlasnicima tih prostora i eventualno o njihovim ovlaštenim punomoćnicima.

Član 34.
(Upravljanje novoizgrađenom zgradom)

- (1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je u roku od tri mjeseca od dobijanja upotrebne dozvole organizovati održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na jedan od slijedećih načina:
- a) izborom upravitelja,
 - b) samostalno, ukoliko ispunjava uslove propisane za obavljanje poslova upravitelja propisanih Pravilnikom iz člana 32. stav (1) ovog Zakona.
- (2) Ukoliko u roku iz stava (1) ovog člana, vlasnik novoizgrađene zgrade ne organizuje upravljanje zgradom dužan je u narednih 30 dana obavijestiti Grad, odnosno općinu, o potrebi da donese rješenje o prinudnom upravitelju uz koje se prilaže evidencija svih etažnih vlasnika zgrade.
- (3) Evidencija iz stava (2) ovog člana treba da sadrži: identifikaciju stana, naziv ili ime i prezime etažnog vlasnika, korisnu površinu stana, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

Član 35.
(Obaveze upravitelja)

- (1) Obaveze upravitelja su slijedeće:
- a) upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - b) zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sa predstavnikom etažnih vlasnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
 - c) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
 - d) vođenje svih potrebnih evidencija i najmanje tromjesečno ažuriranje podataka o svim stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, te vođenje i ažuriranje liste stanara,
 - e) dostavljanje nadležnoj službi evidencije iz tačke d),
 - f) naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - g) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno-fnansijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za svaku zgradu -ulaz,
 - h) osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
 - i) izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prezentaciju istih etažnim vlasnicima, te izrada i podnošenje izvještaja etažnim vlasnicima,
 - j) realizacija usvojenih godišnjih planova,

- k) pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi,
- l) koordinacija sa predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi,
- m) koordiniranje sa komunalnim preduzećima za grijanje, vodosnabdijevanje i čišćenje grada (odvoz smeća),
- n) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, koje upravitelj nije u mogućnosti samostalno obaviti,
- o) nadzor nad izvođenjem radova,
- p) izrada godišnjih planova i programa za velike popravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade, kao i plana modernizacije zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika zgrade,
- q) izrada kalkulacija, raspisivanje javnog poziva za prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor nad izvođenjem radova uz prisustvo predstavnika etažnih vlasnika,
- r) vršenje redovne godišnje kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovnih popravaka. Po jedan primjerak izvještaja upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i Gradu, odnosno općini u roku od pet dana od izvršene kontrole,
- s) ispostava računa za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
- r) prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
- s) bez odgađanja preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- t) da bez odgađanja preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,
- u) da uz predhodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama,
- v) da bez odgađanja postupi po nalogu nadležne inspekcije ili u vanrednim situacijama,
- z) da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku,
- ž) podnosi nadležnom sudu zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje iz člana 46. ovog zakona.

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

DIO ČETVRTI - VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Član 36.

(Tekuće održavanje)

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

- (1) Radovi na vanjskim dijelovima zgrade:

- a) manje popravke krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije, čišćenje i lemljenje oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade,
- b) održavanje i čišćenje dimnjaka,
- c) čišćenje i uklanjanje snijega i leda s krova i vijenaca.

- (2) Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade:

- a) manje opravke unutrašnje i spoljne stolarije,
- b) opravka i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima,
- c) održavanja i zamjena tabli sa pozivnim tasterima,
- d) zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama,
- e) održavanje i opravka svih vrsta stepenica van stana,

- f) servisiranje, opravke i remont liftova sa pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,
- g) krečenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zamjena keramičkih pločica i drugih obloga,
- h) bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje,
- i) održavanje i opravka svih vrsta podova,
- j) odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično,
- k) redovno održavanje i zamjena; prekidača, osigurača, električnih zvona, tastera, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i dr.,
- l) opravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,
- m) postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,
- n) nabavka i održavanje sandučića za poštu i održavanje odgovarajućih natpisa (imena i prezimena) na sandučićima,
- o) dezinsekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

Član 37. (Nužni popravci)

- (1) Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:
 - a) sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
 - b) sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
 - c) sanacije ravnih i kosih krovova,
 - d) zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, centralnog grijanja i sl.), te sanacija poslije intervencije,
 - e) popravka fasade zgrade uz odobreni elaborat od strane nadležnog organa po pitanju boje, izgleda, vrste i kvalitete izmjenjene fasade,
 - f) izolacije zidova, podova i temelja zgrade,
 - g) svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštititi život i imovina građana.
- (2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše nužne popravke na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade zbog čega može nastati šteta ili opasnost po sigurnost ljudi i imovine, građevinski inspektor će rješenjem etažnim vlasnicima narediti poduzimanje nužnih popravaka.
- (3) Troškove na poduzimanju radova na nužnim popravcima snose svi etažni vlasnici ili korisnici srazmjerno veličini prostora koji koristi u zgradi.

Član 38. (Hitni popravci)

- (1) Hitnim popravcima smatra se preduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju:
 - a) kvarova na sistemu centralnog grijanja i sanacija poslije intervencije,,
 - b) puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica i sanacija poslije intervencije,
 - c) kvarova na električnoj instalaciji i sanacija poslije intervencije,
 - d) znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
 - e) prodiranja oborinskih voda u zgrade, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
 - f) narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
 - g) kvarova na liftu,
 - h) otpadanja dijelova fasade,
 - i) saniranje posljedica požara,
 - j) saniranje posljedica elementarne nepogode.
- (2) Hitnu intervenciju iz stava (1) mora rješenjem narediti građevinski inspektor kada prijete neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili opasnost po sigurnost imovine.
- (3) Troškove hitne intervencije snose svi vlasnici ili korisnici u skladu sa članom 10. ovog Zakona srazmjerno veličini prostora koji koriste u zgradi.

- (4) Žalba izjavljena protiv rješenja iz stava (2) ovog člana ne odlaže njegovo izvršenje.

DIO PETI - NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Član 39.

(Naknada za održavanje i upravljanje)

- (1) Svi etažni vlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.
- (2) Naknada za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade su sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju na poseban transakcijski račun upravitelja, otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom.
- (3) Upravitelju pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu od najviše do 15% od cijene utvrđene u članu 40. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (4) Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za šest mjeseci, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, u ime i za račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

Član 40.

(Iznos naknade)

- (1) Naknadu iz člana 39. ovog Zakona etažni vlasnici uplaćuju u iznosu koji ne može biti manji od:
 - a) za stambeni prostor 0,22 KM/ m² mjesečno,
 - b) za poslovni prostor 0,33 KM / m² mjesečno,
 - c) za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/m² mjesečno.
- (2) Izuzetno, iznos naknade može biti uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja ili većinom glasova svih etažnih vlasnika.
- (3) Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000.godine, a stan ili drugi posebni dio zgrade nije otkupilo, lice koje stan ili drugi posebni dio zgrade koristi po osnovu akta nadležnog organa, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.
- (4) Naknadu iz stava (1) za stanove, koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi vlasnik stana, a za stanove izdate pod zakup troškove snosi zakupac odnosno podstanar.

Član 41.

(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz člana 40. ovog Zakona upotrebljavaju se za pokriće slijedećih troškova:

- a) otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- b) tekućeg održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- d) hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- e) zamjene i poboljšavanja postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- f) osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,
- g) protivpožarne zaštite,
- h) naknade upravitelju,
- i) naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- j) troškovi za utuživanje etažnih vlasnika za neplaćenu naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- k) druge troškove koje određuju etažni vlasnici.

Član 42.
(Dodatne uplate etažnih vlasnika)

Ako se troškovi navedeni u članu 41. ovog Zakona ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članu 40., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

Član 43.
(Obaveze Grada i općine)

- (1) Grad Zenica i općine na području Zeničko-dobojskog kantona su dužni u svojim budžetima svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu sa mogućnostima.
- (2) Sredstva iz predhodnog stava koriste se u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život, zdravlje i imovinu građana.
- (3) Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje i odobrava nadležna gradska ili općinska služba za stambene poslove, a na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja građevinske inspekcije.

Član 44.
(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

Nadzor nad provođenjem ovog Zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline.

Člana 45.
(Inspekcijski nadzor)

- (1) Inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranju privrednih društva, te poduzimanje mjera određenih ovih zakonom provodi Gradska odnosno općinska građevinska i komunalna inspekcija, svaka iz okvira svoje nadležnosti.
- (2) U provođenju inspekcijskog nadzora iz stava (1) ovog člana, nadležna inspekcija poduzimanje mjera određenih ovim Zakonom, naređuje donošenjem rješenja u pisanoj formi.
- (3) Žalba protiv rješenja nadležnih inspektora Grada odnosno općine izjavljuje se Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona.

DIO ŠESTI - KAZNENE ODREDBE

Član 46.
(Prekršaj etažnog vlasnika)

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

- a) ne odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 22. stav 3.),
- b) o svom trošku ne izvrše popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 24. stav 2.),
- c) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača (član 26. stav 1.),
- d) ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 39. stav 1.),
- e) ako ovlaštenim radnicima ne dozvoli ulazak u zajedničku prostoriju iz člana 6. tačka k) zakona u kojoj je smještena toplotna podstanica,
- f) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne podnese prijavu i dokaze o vlasništvu odnosno o pravu

- korištenja posebnih dijelova zgrade (član 10.) u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona odnosno od dana useljenja, ako je do useljenja došlo nakon stupanja na snagu ovog Zakona,
- g) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne dostavi tačan broj stanara u svom stanu ili ako u roku od 30 dana po nastanku ne prijavi promjene broja stanara ili promjenu vlasnika prostora ili drugih promjena koji utiču na međusobne odnose etažnih vlasnika a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknadu za korištenje komunalnih usluga (član 10. Stav (2)),
- h) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 45. stav (2) ovog Zakona.

Član 47.
(Prekršaj upravitelja)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kazniće se za prekršaj upravitelj -pravno lice ako:
- a) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 26. stav 2.),
 - b) po zaključenju ugovora isti ne dostavi gradskoj odnosno općinskoj službi (član 29. stav 4.),
 - c) ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (član 35. stav 1. tačka a.),
 - d) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (član 35. stav 1. tačka s.),
 - e) bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (član 35. stav 1. tačka t.),
 - f) ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (član 35. stav 1. tačka z.),
 - g) ne podnese tužbu za naplatu naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protiv etažnog vlasnika koji naknadu ne plati za šest mjeseci (član 39. stav 4.),
 - h) ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova shodno članu 41. ovog Zakona,
 - i) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz člana 46. stav (2) ovog Zakona.
- (2) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.
- (3) Za prekršaje iz stava (1) ovog člana kazniće se upravitelj -fizičko lice novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM.

Član 48.
(Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM kazniće se za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade -pravno lice ako:
- a) ne postupi u skladu sa obavezama iz člana 34. stav (1) i (2) ovog Zakona,
 - b) ne postupi po rješenju nadležne inspekcije iz člana 45. stav (2) ovog Zakona.
- (2) Za prekršaj iz stava (1) ovog člana kazniće se vlasnik novoizgrađene zgrade fizičko lice, novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.500,00 KM.

Član 49.
(Prekršaji Grada odnosno općine)

- Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kazniće se za prekršaj Grad odnosno općina, ako:
- a) nije odredila prinudnog predstavnika etažnih vlasnika (član 17. stav (3)),
 - b) nije odredila prinudnog upravitelja (član 31. stav (1)).

DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 50.

(Donošenje podzakonskih propisa)

Gradsko, odnosno općinsko vijeće dužno je u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti, odnosno uskladiti propise iz oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa odredbama ovog Zakona.

Član 51.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje da važi Zakon o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj:2/08) i Pravilnik o uslovima i kriterijima za dodjelu certifikata Privrednim društvima i obrtnicima („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj:13/08 i 14/09).

Član 52.

(Rad upravitelja u prelaznom periodu)

Do donošenja Pravilnika o uslovima za obavljanje poslova upravitelja, poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade vršit će certificirani upravitelji koji su certifikate stekli u skladu sa Pravilnikom o uslovima i kriterijima za dodjelu certifikata privrednim društvima i obrtnicima („Službene novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj:13/08 i 14/09).

Član 53.

(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom Zakonu podrazumijeva uključivanje oba spola.

Član 54

(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Zeničko-dobojskog kantona".

Broj: _____
Datum, _____ **2015.godine**
Zenica

PREDSJEDAVAJUĆA

Draženka Subašić

O b r a z l o ž e n j e
Prijedloga Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju
zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sadržan je u odredbama člana 37. stav 1. tačka f) Ustava Zeničko-dobojskog kantona, kojima je predviđeno da je u nadležnosti Skupštine Kantona donošenje zakona i drugih propisa neophodnih za izvršavanje nadležnosti Kantona i članu 42. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije BiH“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09), kojim je regulisano da će se „održavanje zajedničkih dijelova zgrade u kojima su stanovi otkupljeni, kao i izdavanje u zakup stanova za koje nositelji stanarskog prava nisu podnijeli zahtjev za otkup stana, uredit posebnim kantonalnim-županijskim propisima.

II RAZLOZI DONOŠENJA

Donošenje Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade je predviđeno Programom rada Skupštine za 2015.godinu.

Ova oblast sada je regulisana Zakonom o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („*Službene novine Zeničko-dobojskog kantona*“, broj:2/08). Razlog zbog kojeg je odlučeno da se pristupi izradi novog Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade je stupanje na snagu Zakona o stvarnim pravima („*Službene novine F BiH*“, broj:66/13).

Aktivnosti oko promjene sada važećeg Zakona pokrenute su u ranijem periodu. Zaključkom Skupštine Zeničko-dobojskog kantona broj:01-02-22522/12 od 19.10.2012.godine prihvaćena je Inicijativa poslanika u Skupštini Zeničko-dobojskog kantona Asima Čajlakovića za izmjenu i dopunu Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („*Službene novine Zeničko-dobojskog kantona*“, broj:2/08), te zaduženo Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona i Vlada Kantona da u smislu predložene inicijative dostave u skupštinsku proceduru Nacrt Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Skupština Zeničko-dobojskog kantona Zaključkom broj:01-02-9136/13 od 18.04.2013.godine prihvatila je Nacrt Zakona izmjeni i dopunama Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Nacrt Zakona upućen je u Javnu raspravu u trajanju od 60 dana, a za organizatore javne rasprave u općinama zaduženi su općinski načelnici, Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona, upravitelji zgrada i skupovi etažnih vlasnika, tzv. kućni savjeti zgrada.

Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline kao obrađivač u skladu sa Zaključkom Skupštine Zeničko-dobojskog kantona broj:01-02-9136/13 od 18.04.2013.godine provelo je javnu raspravu o Nacrtu Zakona o izmjeni i dopunama Zakona o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, sumiralo rezultate iste i pripremilo Prijedlog Zakona sa obrazloženjem, sa prijedlogom da Vlada zauzme stav o opravdanosti donošenja istog iz razloga što je u martu 2014.godine na snagu stupio Zakon o stvarnim pravima („*Službene novine F BiH*“, broj:66/13).

Zakonom o stvarnim pravima uređuju se pitanja koja se odnose na etažno vlasništvo, međusobne odnose etažnih vlasnika, sadržaj ugovora o međusobnim odnosima etažnih vlasnika, ugovor o zajedničkim dijelovima, upravljanje, hitne intervencije i popravke, prinudnu upravu, tako da je potrebno cjelokupan Zakon o upravljanju i održavanju uskladiti sa navedenim Zakonom.

Zbog navedenog predloženo je da se u Programu rada Ministarstva, Vlade i Skupštine za 2015. godinu planira donošenje novog Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline kao obrađivač dostavilo je u skupštinsku proceduru Nacrt Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji je Skupština Zeničko-dobojskog kantona prihvatila svojim zaključkom broj:01-02-17753/15 od 01.10.2015.godine i uputila u Javnu raspravu u trajanju od 60 dana. Nakon okončane Javne rasprave sačinjen je Prijedlog Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

III PRAVNA RJEŠENJA

Član 1.- 3. - DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

U članu 1. definiše se predmet zakona kojim se uređuje korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

U članu 2. utvrđuje se da etažni vlasnici imaju suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U članu 3. date su definicije pojmova korištenih u Zakonu (etažno vlasništvo, etažni korisnik, šta se smatra zgradom, posebnim dijelom zgrade i sl.).

Član 4.- 9. - DIO DRUGI - ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Odredbama člana 4. utvrđeni su zajednički dijelovi zgrade koje čine konstruktivni elementi, zajednički prostori kao i instalacije zgrade, uređaji zgrade i ostali zajednički dijelovi zgrade.

Odredbama člana 5. precizirano je šta čine konstruktivni elementi zgrade.

Članom 6. precizirano je šta čini zajedničke prostorije zgrade.

Članom 7. precizirane su sve vrste instalacija u zgradi.

Članom 8. detaljno je precizirano šta čini uređaje u zgradi.

A odredbama člana 9. precizira se šta čini sve ostale zajedničke dijelove zgrade.

Član 10.-35. - DIO TREĆI - KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Odredbama člana 10. propisuje se da etažni vlasnici imaju pravo korištenja i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Član 11. propisuje da se pravo korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja drugih korisnika.

Članom 12. propisuje se da se međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, između etažnih vlasnika reguliše međuvlasničkim ugovorom kao i obavezu da u zgradama sa dva i više odvojenih ulaza međuvlasničke ugovore zaključuju etažni vlasnici koji se nalaze u istom ulazu kao i da ugovor koji je potpisalo više od 50 % etažnih vlasnika obavezuje i one etažne vlasnike koji su ga odbili potpisati ili su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja međuvlasničkog ugovora.

Članom 13. propisano je koje elemente obavezno sadrži međuvlasnički ugovor.

Član 14. propisuje da se međuvlasnički ugovor zaključuje u pisanom obliku koji se ovjerava kod nadležnog organa.

Član 15. propisuje način odlučivanja etažnih vlasnika putem skupa etažnih vlasnika i preko predstavnika etažnih vlasnika.

Član 16. propisuje da skup etažnih vlasnika čine etažni vlasnici zgrade.

Član 17. propisuje da je predstavnik etažnih vlasnika lice koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

Član 18. propisuje pitanja o kojima odlučuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika. To su najvažnija pitanja koja se odnose na upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, npr. redovno održavanje, program održavanja, plan prihoda i rashoda, završni obračun, godišnji izvještaj, izbor predstavnika etažnih vlasnika, izbor upravitelja i sl.

Članom 19. propisana je mogućnost da se u zgradama sa preko 20 etažnih jedinica može organizovati Odbor etažnih vlasnika za obavljanje poslova predstavnika etažnih vlasnika.

Članom 20. propisane su obaveze etažnog vlasnika ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano.

Članom 21. propisano je da etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade kao i obaveza da ukoliko prouzrokuje štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

Odredbe člana 22. propisuju **obavezu etažnih vlasnika da se brinu o stanu odnosno o drugim posebnim dijelovima zgrade te instalacijama i da ih održava tako da drugim etažnim vlasnicima ne nanosi nikakve štete, kao i obavezu da ukoliko nanese štetu drugom etažnom vlasniku zbog neizvršavanja svojih obaveza da tu štetu i izmiri. Nadalje se propisuje obaveza etažnog vlasnika da odobri ulazak u svoj stan upravitelju zgrade ukoliko je potrebno radi sprječavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade ili radi hitnog održavanja zgrade.**

Odredbama člana 23. propisuje se da je za donošenje odluke o poduzimanju poboljšanja na zajedničkim dijelovima zgrade potreban pristanak svih etažnih vlasnika osim poslova koji se smatraju redovnim održavanjem. Izuzetno pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnik ima većinu suvlasničkih dijelova i preduzima radnje na poboljšanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 24. propisuje da etažni vlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.

U članu 25. **propisano je da etažni vlasnik ima ovlaštenje da bez odobrenja ostalih etažnih vlasnika u skladu sa građevinskim propisima vrši popravke u stanu ili drugim posebnim dijelovima uključujući i promjenu namjene na način da ne prouzrokuje oštećenja zgrade ili drugih dijelova, da su promjene koje se vrše na zajedničkim dijelovima zgrade uobičajene ili služe interesu vlasnika posebnog dijela da ne zadire u vlasništvo drugog etažnog vlasništva i da da određenu naknadu drugim etažnim vlasnicima čija je prava povrijedio.**

Član 26. propisuje da etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti.

Član 27. propisuje da zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkim stvarima.

Član 28. propisuje da svaka zgrada koja ima dva ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana mora imati svog upravitelja.

Odredbama člana 29. propisuje se da etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem. Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Članom 30. propisuje se da upravitelj može biti fizičko lice obrtnik ili pravno lice osposobljeno i registrovano za upravljanje i /ili održavanje objekata.

Član 31. propisuje da u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja Grad odnosno općina rješenjem određuje upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

Član 32. propisuje da će Grad odnosno općina donijeti Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja.

Član 33. propisuje obavezu da Grad odnosno općina vodi Registar zgrada i upravitelja.

Član 34. propisuje da je vlasnik novoizgrađene zgrade dužan u roku od 3 mjeseca od dobijanja upotrebne dozvole organizovati održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U članu 35. taksativno su pobrojane obaveze upravitelja kojima je povjereno upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 36.-38. - DIO ČETVRTI - VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Članom 36. navedene su vrste radova na poboljšanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji predstavljaju tekuće održavanje, a odnose se na radove na vanjskim dijelovima zgrade i radove u zajedničkim prostorijama zgrade.

U članu 37. navedeni su radovi koji se smatraju nužnim popravcima i koji su neophodni da se stan odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.

U članu 38. navedeni su radovi koji se smatraju hitnim popravcima odnosno intervencijama koje je neophodno preduzeti kada prijeti neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi, ili opasnost po sigurnost imovine.

Član 39. - 45. - DIO PETI - NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Članom 39. propisana je obaveza svih etažnih vlasnika da plaćaju naknadu za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i pravo upravitelja da za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade naplaćuje naknadu.

U članu 40. propisani su iznosi naknada za održavanje i upravljanje zgradom.

U članu 41. propisano je za koje namjene i pokriće kojih troškova se koriste sredstva prikupljena od naknada za održavanje i upravljanje zgradom.

U članu 42. propisano je da ukoliko se troškovi održavanja ne mogu pokriti iz redovnih sredstava navedenih u članu 40. sredstva će se osigurati dodatnim uplatama.

U članu 43. propisane su obaveze Grada i općina da u svojim budžetima planiraju sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

U članu 44. propisano je da nadzor nad provođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona a nadzor nad izvršavanjem obaveza iz ovog zakona provodi Grad odnosno općina.

U članu 45. propisuje se inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima kao i nadziranje pravnih lica ili obrtnika u izvršavanju svojih obaveza.

Član 46.- 49.- DIO ŠESTI - KAZNENE ODREDBE

Utvrdjuju se sankcije za počinjena kaznena djela etažnih vlasnika, upravitelja i vlasnika novoizgrađene zgrade. Predložene novčane kazne usklađene su sa odredbama Zakona o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine F BiH“, broj:63/14).

Član 50.- 54. - DIO SEDMI - PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Ovim odredbama propisani su rokovi za donošenje podzakonskih pravnih akata, prestanak primjene ranijih propisa, ravnopravnost spolova i stupanje na snagu Zakona.

I Z V J E Š T A J
o provedenoj javnoj raspravi o
nacrtu Zakona o korištenju, upravljanju i
održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

1. PRIJEDLOZI, SUGESTIJE I MIŠLJENJA RADNIH TIJELA SKUPŠTINE

1. Zakonodavno-pravna komisija

Nakon razmatranja Nacrta Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade Komisija je konstatovala da je isti sačinjen u skladu sa Ustavom i pravnim sistemom, kao i jedinstvenim pravilima za izradu pravnih propisa, te predložila Skupštini Kantona da isti prihvati i uputi u javnu raspravu u sve općine na području Kantona, sa rokom trajanja javne rasprave od 30 dana.

2. Komisija za prostorno uređenje, stambeno-komunalnu politiku, infrastrukturu i zaštitu okoliša

Nakon razmatranja Nacrta Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade Komisija je isti podržala te je uz određene primjedbe, prijedloge i sugestije predložila Skupštini Kantona da Nacrt Zakona prihvati i uputi u javnu raspravu sa rokom trajanja od 30 dana.

2. IZVJEŠTAJ O TOKU JAVNE RASPRAVE

Zaključkom Skupštine Zeničko-dobojskog kantona, broj:01-02-17753/15 od 01.10.2015.godine prihvaćen je Nacrt Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upućen u javnu raspravu u općinama Zeničko-dobojskog kantona koja će trajati 60 dana. Organizatori javne rasprave u općinama su načelnici i Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline.

Postupajući po Zaključku Skupštine Zeničko-dobojskog kantona Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline učinilo je Zakon dostupnim javnosti u svojim prostorijama, a objavljen je i na web stranici kantona. Javnu raspravu u općinama kantona Ministarstvo je u saradnji sa nadležnim općinskim službama organiziralo i provelo u periodu od 27.10.2015. godine do 17.11.2015.godine. Završna javna rasprava organizovana je 17.11.2015.godine u Zenici na koju su pozvani predstavnici relevantnih institucija kantona, privrednih društava i drugih zainteresovanih subjekata, kao i predstavnici svih nadležnih općinskih službi. Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline kao obrađivaču Nacrta Zakona pismeno su dostavljeni prijedlozi, primjedbe i sugestije od skupštinskih zastupnika Damira Jukić, Besima Avdić, Ismeta Sarajlić, Hašima Mujanović, Jasmina Duvnjak, Muniba Husejnagić, Ibrahima Plančića, date na 16. sjednici Skupštine održane 01.10.2015.godine.

3. PRIMJEDBE IZNIJETE U TOKU JAVNE RASPRAVE

Zastupnik u Skupštini kantona Samir Lemeš ispred Komisije za prostorno uređenje, stambeno-komunalnu politiku, infrastrukturu i zaštitu okoline sugerisao je da se u Prijedlogu zakona jasno definiše na koji način odlučuju zajednički korisnici zgrade i kako se vrednuju glasovi etažnih vlasnika. Naime, u članu 12. stav (3) predlaže se preciziranje istog, u smislu preciznijeg određivanja „više od 50% etažnih vlasnika“ kako bi se otklonile dileme u pogledu različitih tumačenja istog (da li se misli na 50% etažnih vlasnika zgrade ili na 50% etažnih jedinica u zgradi ili na 50% ukupne površine posebnih dijelova zgrade?), te da se u članu 19. stav (1) tačka e) dopuni obavezom predstavnika etažnih vlasnika da izvještava etažne vlasnike o realizaciji godišnjeg plana održavanja. Dalje predlaže da se u članu 22. stav (2) preciznije definiše pojam „većine suvlasničkih dijelova“, u smislu preciziranja načina na koji se broje glasovi etažnih vlasnika (da li glasovi pojedinačnih etažnih vlasnika u zgradi ili na neki drugi način) a da se u članu 29. stav (1) na kraju stava dodaju i riječi „i koje ima licencu izdatu od nadležnog organa“. Dalje predlaže da se u članu 32. iza stava (2) doda novi stav (3) koji glasi: „(3) Registar mora biti javno dostupan građanima putem službene web stranice ili na drugi odgovarajući način“, a da se u članu 37. u stavu (3) iza riječi „intervencije“ dodaju riječi „koja se preduzima u slučaju neposredne opasnosti po život ili zdravlje ljudi“. Na kraju smatra da je u članu 44. (Inspekcijski nadzor), potrebno precizirati koja vrsta inspekcije je nadležna za vršenje inspekcijskog nadzora, (komunalna, građevinska i dr.) i kojeg nivoa vlasti (da li općinska, kantonalna ili federalna), kako bi se otkrile dileme prilikom praktične primjene ovog zakona, imajući u vidu da su ranije pojedine vrste inspekcija negirale svoju nadležnost nad vršenjem inspekcijskog nadzora zato što u postojećem zakonu koji uređuje ovu oblast to nije precizirano.

Navedene primjedbe Komisije prihvaćene su i uvrštene u Prijedlog Zakona.

Zastupnik u Skupštini Damir Jukić dao je primjebu da se u općim odredbama navodi da se ovaj Zakon odnosi na stambene, stambeno-poslovne objekte, te je potrebno precizirati da li se odnosi i na poslovne objekte, jer postoje poslovne zgrade sa više i dosta većim brojem etažnih vlasnika.

Dalje ističe da član 3. definiše da posebni dijelovi zgrade čine i stan i poslovni prostor, te da se dalje u tekstu zakona ne spominju poslovni prostori. Smatra da član 27. stav (1) koji glasi „svaka zgrada koja ima dva ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana mora imati svog upravitelja“, treba upotpuniti tako sa stoji „više od 4 stana ili poslovna prostora“, te u ostalom dijelu teksta zakona izmijenjene rečenice u kojima se navodi samo zgrada, da se unese stan ili poslovni prostor.

Način odlučivanja smatra da je potrebno utvrditi te predlaže da to bude po kvadratu.

Primjedba je prihvaćena i ugrađena u Zakon.

Zastupnik u Skupštini Besim Avdić je iznio nekoliko prijedloga i sugestija. U članu 22. koji se odnosi na poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u stavu (1) stoji „za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak svih etažnih vlasnika nekretnine, osim za one poslove koje se smatraju poslovima redovnog održavanja“, dok u stavu (2) istog člana stoji „izuzetno od odredbe stava (1) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluče da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove da se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih po osnovu člana 40. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika“. Smatra da je ovo pozitivna pojava te da je potrebno još preciznije definisati i hrabrije ući u ovo i ohrabriti moguće investitore koji bi izvršili totalnu rekonstrukciju zgrada i vršili nadogradnju, gdje to statika dozvoljava, a time bi se postiglo uljepšavanje grada a i upošljavanje ljudi na tim

poslovima, te bi korist bila višestruka. Predlaže da se kroz javnu raspravu utiče da se hrabrije uđe u ove moguće investicije na način da se većinom glasova etažnih vlasnika investiranje podstakne. Data primjedba je usvojena.

Poslanik u skupštini Ismet Sarajlić dao je primjedbu na definiciju pojma korištenog u zakonu pod d) posebnim dijelom zgrade smatraju se stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva“, obzirom da se garažno mjesto uvijek smatralo dijelom zgrade gdje parkiraju stanari a sada sve češće to moraju da plaćaju.

Primjedbu je iznio i na član 6. gdje su definisani zajednički prostori zgrade te smatra da bi trebalo razdvojiti određene prostore koji se smatraju zajedničkim prostorima koji su obavezni i zajedničkim prostorima koje zadovoljavaju određene arhitektonske kriterijume i to na način da se u zajedničke prostore koji su obavezni unese prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanali za smeće.

Predlaže da se u članu 12. stav (3) u kojem stoji „ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one vlasnike koji su odbili potpisati kao i etežne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora“ izvrši izmjena te da piše 70%.

Dalje, u članu 17. kojim je određeno da „predstavnik etažnih vlasnika je lice kojeg biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine“, predlaže da se smanji period od četiri godine na dvije, kako bi se time uticalo na učestaliju samovolju pojedinaca.

Na kraju smatra da je ovaj Zakon breme i teret Kantonu jer u praksi Kanton nema gotovo nikakve ingerencije, a što proizilazi iz člana 43. kojim je propisano da nadzor nad provođenjem ovog Zakona vrši Minisarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline a nadzor nad izvršavanjem obaveza vrši Grad odnosno Općina, te predlaže da se zakon spusti na Gradove i Općine.

Poslanik u skupštini Hašim Mujanović obrazložio je nadležnost Kantona za donošenje ovog Zakona i dao podršku Zakonu, koji smatra kvalitetnim rješenjem.

Sugeriše da određene stvari nisu dobro pojmovno definisane i u određenom dijelu derogiraju jedne druge, konkretno navodeći da u članu 24. koji se odnosi na promjene u posebnom dijelu zgrade gdje je u stavu (1) propisano da etažni vlasnik ovlašten je ne tražeći odobrenje drugih, etažnih vlasnika da može vršiti određene izmjene a u članu 18. propisano je da etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu upravo da odlučuju u stavu (1) tačke k) da mogu promijeniti namjenu zajedničkih prostorija.

Smatra da je u članu 3. kojim su date definicije pojmova korištenih u Zakonu kod pojma posebni dijelovi zgrade se smatraju: stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva, konfuzno definisan pojam te da to treba razriješiti na drugačiji način i otkloniti dileme.

Poslanik u skupštini Munib Husejnagić ovaj zakon smatra neophodnim za donošenje samim tim jer stari zakon nije definisao mnoge stvari. Smatra 30 dana predviđenih za javnu raspravu kratkim periodom te predlaže da to bude 60 dana obzirom da se očekuje velika zainteresiranost mnogih subjekata. Kontaktovao je da je načinjena tehnička greška prilikom kucanja teksta zakona na stranici 11. dio četvrti, kaže „radovi na vanjskim dijelovima zgrade, pod a) manje popravke krova, pojedinačna zamjena pokrova i izolacije, čišćenje i lomljenje odluka...“ trebalo bi biti „oluka“.

Stavlja primjedbu i dilemu na zakonsko rješenje pod tačkom 2. na stranici 11. gdje se dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi, stavlja u nadležnost upravitelja zgrade, što smatra upitnim obzirom na Kantonalni zavod za javno zdravstvo, Domove zdravlja, higijenske i epidemiološke službe, te predlaže da se ovo kroz javnu raspravu definiše.

Poslanik u skupštini Ibrahim Plančić izrazio je podršku zakonu ali i sugestiju da je rok za javnu raspravu od 30 dana kratak te predložio da to bude 45 ili 60 dana. Predlaže da u članu 24. stav (1) pod

a) etažni vlasnik ima pravo na intervenciju u svojoj stambenoj jedinici, pa pod a) „ukoliko promjena ne smije prouzrokovati oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu naročito ne smije prouzrokovati povredu vanjskog izgleda zgrade“, smatra da bi trebalo da stoji „naročito ne smije prouzrokovati negativnu povredu“ ili u tom smislu, jer je se dešava da je loše urađena izmjena na vanjskom dijelu zgrade dovede do narušavanja kompletnog izgleda zgrade, ipak su dozvoljene neke intervencije koje će biti pozitivne koje će se uklapati u ambijent same zgrade, te zato sugestija da se ubacivanjem možda jedne riječi izbjegne ovakva situacija.

Sve primjedbe i sugestije skupštinskih poslanika su prihvaćene i uvrštene u Prijedlog Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

4. PRIMJEDBE I SUGESTIJE DOSTAVLJENE TOKOM JAVNE RASPRAVE

Tokom javne rasprave Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona kao obrađivaču Zakona, primjedbe, sugestije i mišljenja na Nacrt zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, dostavljene su od:

- Služba za inspekcijske poslove Grada Zenica,
- Općina Zavidovići-Načelnik,
- Općina Kakanj-Služba za imovinsko-pravne, geodetske poslove i katastar nekretnina,
- Općina Visoko-Služba za urbanizam, stambeno-komunalne poslove i katastar nekretnina,
- JP „Grijanje“ Zenica,
- Kantonalna uprava za inspekcijske poslove Zeničko-dobojskog kantona,
- JP „Vodovod i kanalizacija“ Zenica,
- JP „Vareš-stan“ d.o.o. Vareš,
- Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona,
- DD „Izgradnja-Inžinjering“ Zenica; „Stambeni servis“ Zenica i DOO „Harry-electrics“ Zenica
- Skup etažnih vlasnika stambene zgrade Aleja Ljiljana bb, Maglaj,
- Predstavnik etažnih vlasnika Talića brdo 1a, Zenica –Soldin Nura,
- Sinanović Zahida, Zenica,
- MZ „Londža“ Zenica, predsjednik MZ Jašarević Esad,
- Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90, Zenica

Sve dostavljene primjedbe i sugestije obrađivač je radi lakše primjene sistematizirao i izvorno unio u tabelarni prikaz sa naznakom koje su od dostavljenih primjedbi ugrađene u tekst zakona, a za sve primjedbe koje nisu prihvaćene dato je obrazloženje u rubrici predviđenoj za to.

Prilog: Tabelarni prikaz

5. RAZLIKA IZMEĐU NACRTA I PRIJEDLOGA ZAKONA O KORIŠTENJU UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Prilikom izrade Prijedloga Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona je kao obrađivač, sve prispjele primjedbe, sugestije i mišljenja razmotrilo, kako je vidljivo iz tabelarnog pregleda, ugradilo u tekst Prijedloga Zakona.

S ciljem izrade što boljeg teksta Prijedloga Zakona izvršene su dodatne analize i drugih propisa, u prvom redu iz oblasti inspekcijskog nadzora, stvarnih prava, građenja, platnog prometa, kako bi se izbjeglo da odredbe predloženog Zakona budu u koliziji sa propisima iz navedenih oblasti.

U tom smislu izvršeno je preciziranje u prvom redu pojmova zakona. Uveden je pojam punomoćnika etažnog vlasnika, kao i prinudnog punomoćnika etažnog vlasnika koji je privremeno nedostupan predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju.

Također su izmijenjene odredbe koje se odnose na inspekcijski nadzor, u prvom redu uvažavajući primjedbe pristigle od Službi za inspekcijske poslove Zenica, Kakanj, Zavidovići, Maglaj i Uprave za inspekcijske poslove Zeničko-dobojskog kantona.

Upotpunjene su i odredbe koje se odnose na sadržaj međuvlasničkog ugovora, kao i odredbe koje se odnose na dužnosti etažnih vlasnika, njihovog predstavnika i upravitelja.

Kod upravljanja većim zgradama sa više od 20 etažnih vlasnika ostavljena je mogućnost organizovanja odbora etažnih vlasnika.

Precizirane su i odredbe zakona koje se odnose na sredstva etažnih vlasnika, tako da je u skladu sa novim Zakonom o platnom prometu propisano da sredstva etažnih vlasnika na posebnom računu upravitelja ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja.

Izvršena je i analiza kaznenih odredaba iz razloga što je bilo prijedloga da se kazne propisane u kaznenim odredbama povećaju, te zauzet stav da će se svrha kaznenih mjera postići i ukoliko u Prijedlogu Zakona ostanu propisane kazne.

6. FINANSIJSKA SREDSTVA

Za provođenje ovog zakona nisu potrebna dodatna finansijska sredstva iz Budžeta Kantona.

MINISTAR

Fahrudin Brkić

IZVJEŠTAJ O PROVEDENOJ JAVNOJ RASPRAVI

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 3	VIK Zenica	dodati iza tačke b) tačke b1) i b2) koje glase: „ b1) Ovlašteni punomoćnik etažnog vlasnika je fizičko ili pravno lice ili advokat koga je etažni vlasnik putem pisane na zakonom propisan način ovjerene punomoći ovlastio da ga zastupa u komunikaciji sa predstavnicima etažnih vlasnika, za preuzimanje računa za održavanje zgrade, računa komunalnih preduzeća, te sudskih podnesaka“ i „b2) Prinudni punomoćnik za privremeno zastupanje uslovno nedostupnog etažnog vlasnika je lice, advokat ili ustanova koje imenuje općinska stručna služba za imovinskopravne poslove u slučajevima kada dva (2) mjeseca ili duže vrijeme predstavnik etažnih vlasnika izgubi komunikaciju sa etažnim vlasnikom odnosno punoljetnim članovima njegove uže porodice ili sa ovlaštenim punomoćnikom za dotični stan“	DA	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	DD "Izgradnja-inžinjeri" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	iza tačke e) dodati novu tačku f) koja glasi: "Upravitelj je privredno društvo osposobljeno i registrovano za upravljanje i /ili održavanje objekata, kome je Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona odobrilo obavljanje poslova upravitelja".	DA	
	JP "GRIJANJE" d.o.o. Zenica	u članu 3. dodati tačku f) koja glasi: "Zajednički prostori zgrade su prostori koji služe zgradi kao cjelini, a suvlasništvo su svih etažnih vlasnika zgrade na kojima udjeli nisu određeni i neodvojivo su vezani za vlasništvo na posebnom dijelu zgrade".	DA	
član 6	JP "GRIJANJE" d.o.o. Zenica	iza tačke j) dodati novu tačku koja glasi: "prostorija za smještaj toplotne podstanice"	DA	
	Grad Zenica	tačku e) brisati jer je štamparska greška	DA	
	Skup etažnih vlasnika stambeno-poslovne zgrade Aleja Ljiljana bb Maglaj	tačku c) izmijeniti tako da glasi: "sve što se nalazi u podrumskom prostoru, prostor kotlovnice i drugi prostori u podrumskom dijelu izuzev stanarske ostave"	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 7	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	u članu 7. stav (1) tačka b) riječi "u zgradi" zamijeniti riječima "u podu i zidu zgrade"; u tački c) riječ "brojilo" zamijeniti riječima "mjerno distributivni ormar-kao zaseban dio glavnog ormara u zgradi" a tačku k) brisati	DA NE	Primjedba nije prihvaćena jer su u pitanju dva prijenosna sistema
član 8	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	brisati tačku h)	NE	iz razloga što su antenski uređaji još u primjeni
član 10	VIK Zenica	Član 10. brisati u cjelosti, a novi član 10. treba da glasi: „Etažni vlasnici imaju pravo i obavezu dokazivanja vlasništva ili prava korištenja poslovnih dijelova zgrade, imaju pravo i obavezu prijavljivanja i dokazivanja brojnog stanja svoga domaćinstva, zbog plaćanja naknade koja iz toga proističe, te imaju pravo i obavezu u svakom trenutku održavati komunikaciju sa predstavnikom etažnih vlasnika neposredno ili putem punoljetnog člana uže porodice ili putem ovlaštenog punomoćnika.“	NE	Navedena primjedba nije prihvaćena iz razloga što je u članu 35. propisana obaveza upravitelja o vođenju svih evidencija
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	NE	
član 12	Općina Visoko	u stavu (1) dodati: "Etažni vlasnici su dužni u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona zaključiti međuvlasničke ugovore".	DA	
	VIK Zenica	Iza tačke d) dodati tačke d1) i d2) koje glase: „ d1) obaveza etažnih vlasnika u pogledu predaje dokumenta, kao dokaza o stečenom vlasništvu, odnosno pravu služnosti na posebnim dijelovima zgrade (tačka d, čl.3 ovog Zakona) „ d2) obaveze etažnih vlasnika u pogledu komunikacije sa predstavnikom etažnih vlasnika, prijema računa za održavanje zajedničkih dijelova zgrade (u daljem: OZD), prijema računa komunalnih preduzeća, sudskih pismena i slično, te obaveza dostavljanja punomoći za punomoćnika, koji će u odsustvu etažnog vlasnika ili članova njegove porodice vršiti komunikaciju i poduzimati naprijed nevedene podneske. takođe u čl.13. iza tačke g) dodati tačku g1), koja glasi: „ g1) prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika i općinske gradske službe za imovinskopravne poslove u pogledu poduzimanja mjera za naplatu sredstava za održavanje zajedničkih dijelova zgrade,za naplatu naknade za komunalne usluge u slučajevima kada etažni vlasnik nije omogućio komunikaciju, ličnu ili putem punomoćnika sa predstavnikom etažnih vlasnika ili nije regulisano poduzimanje računa za komunalne usluge ili podneska sa suda.“	NE	Članom 253. Zakona o stvarnim pravima propisani su podaci koje treba da sadrži međuvlasnički ugovor a ostali dijelovi ugovora su saglasna volja ugovornih strana

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 13	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	NE	
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	tačka c) da sadrži odredbe članova 15., 16., 17., 18. i 19. način upravljanja i odlučivanja prepustiti etažnim vlasnicima u skladu sa tačkom c) člana 13.	NE	iz razloga što je Zakonom regulisano da se međuvlasničkim ugovorom utvrđuje način odlučivanja i upravljanja etažnih vlasnika
	MZ "Londža" Zenica	u tački c) objediniti članove 15., 16., 17., 18. i 19	NE	iz razloga što je Zakonom regulisano da se međuvlasničkim ugovorom utvrđuje način odlučivanja i upravljanja etažnih vlasnika
	KS Talića brdo 1a Zenica	tačku g) izmijeniti tako da glasi: "uvjeti i način prikupljanja i raspolaganja sredstava kao i obavezu banke upravitelja da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika dobije izvod iz banke o stanju posebnog računa otvorenog za novčana sredstva etažnih vlasnika"	DA	
član 14	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	brisati riječi "koji se ovjerava kod nadležnog organa"	DA	
	JP "GRIJANJE" d.o.o. Zenica	riječi "nadležnog organa" zamijeniti riječima: "gradskog, odnosno općinskog organa uprave ili notara".	DA	
	Kantonalna uprava za inspeksijske poslove	kako su ovim članom propisane veoma bitne obaveze predstavnika etažnih vlasnika, radi osiguranja izvršenja tih obaveza, potrebno je propisati prekršajne sankcije za predstavnike etažnih vlasnika	DA	
	Općina Zavidovići	definisati ko je "nadležni organ" za ovjeru međuvlasničkih ugovora	DA	
	Grad Zenica	dodati riječi "ili notara"	DA	
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	kojem se organu nosi na ovjeru međuvlasnički ugovor -Notaru?		
	VIK Zenica	Iza tačke a) dodati novu taču a1) koja glasi: „a1) preko odbora etažnih vlasnika „	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 15	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
član 17	DD "Izgradnja-inžinjeri" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	iza stava (1) dodati novi stav (2) koji glasi: "Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na naknadu za svoj rad u iznosu koji odrede etažni vlasnici na skupu a maksimalno do 10% od cijene utvrđene u članu 39. ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika a sve u skladu sa zakonskim propisima iz oblasti doprinosa i poreza".	DA	
	Grad Zenica	dodati riječi "i može biti ponovo biran"	DA	
	MZ "Londža" Zenica	dodati "Mandat predstavnika etažnih vlasnika se može produžiti i na više mandata ako se postižu dobri rezultati"	DA	
	KS Talića brdo 1a	da se doda tekst "sa mogućnošću reizbora" te propisati da kućni savjet mora imati predstavnika etažnih vlasnika	DA	
član 18	VIK Zenica	iza tačke f) dodati tačku f1) koja glasi: f1) izboru odbora etažnih vlasnika i njihovom smjenjivanju u tački g) , iza teksta: „Izboru predstavnika etažnih vlasnika“ dodati tekst: „ i njihovom smjenjivanju“ iza tačke k) dodati novu tačku l), koja glasi: „ l) o provođenju odluke o kućnom redu“	DA	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	definisati kako obezbijediti prostor za održavanje skupa sa 70 i više etažnih vlasnika (soliteri)	NE	iz razloga što navedena primjedba nije predmet ovog Zakona
	MZ "Londža" Zenica	u stavu (2) riječi "potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika" zamijeniti riječima "2/3 etažnih vlasnika"	NE	iz razloga što je u Zakonu o stvarnim pravima propisano u kojim slučajevima je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika odnosno suvlasnika
	KS Talića brdo 1a	izmijeniti stav (2) tako da glasi: "O pitanjima iz stava (1) etažni vlasnici odlučuju većinom glasova svih etažnih vlasnika izuzev u tački (k) kada je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika".		

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
	Sinanović Zahida Zenica	tačku m) brisati ili tačno navesti pitanja koja može predložiti skup etažnih vlasnika ili kako glasi 1/3 etažnih vlasnika jer ukoliko se ova tačka ne pojašni može doći do zloupotreba	NE	iz razloga što tačka m) člana 18. ostavlja mogućnost stavljanja na dnevni red i druga pitanja koja nisu navedena u stavu (1) člana 18.
član 19	VIK Zenica	da se ispred postojeće tačke a) doda nova tačka a) koja glasi: „ a) Da ustanovi i na oglasnoj ploči zgrade postavi i drži kućnu listu stanara, etažnih vlasnika ili njihovih sustanara i podstanara sa navedenim spratom i brojem stana, te istu redovno a najmanje svakih mjesec dana ažurira.“ Da se u tački b), iza riječi „upravitelja“ doda tekst :“ i komunalna preduzeća“ Iza tačke b) da se doda nova tačka b1) koja glasi: „ b1) da najmanje svakih šest mjeseci dostavlja upravitelju i komunalnim preduzećima listu stanara etažnih vlasnika, a prema potrebi ili na zahtjev nekog od etažnih vlasnika izdaje potvrdu o broju stanara dotičnog domaćinstva“ Iza tačke i) da se doda tačka i1) koja glasi: „ i1) da obezbijedi uvijek ispravne sandučice za prijem pošte za sve etažne vlasnike“ Iza tačke j) da se doda tačka j1) koja glasi: „ j) općinskoj/gradskoj službi za imovinsko-pravne poslove podnosi zahtjev za imenovanje privremenog punomoćnika za zastupanje uslovno nepoznatog etažnog vlasnika stana u slučaju kada predstavnik etažnih vlasnika 2 (dva) mjeseca izgubi komunikaciju sa vlasnikom ili od vlasnika stana ovlaštenim punomoćnikom“	DA	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	u stavu (1) tačka j) riječ "pet" zamjenjuje se riječju "dva", te brisati zarez na kraju odredbe i zamijeniti riječima " <u>i Upravitelja</u> "	DA	
	JP "GRIJANJE" d.o.o. Zenica	u stavu (1) tačka b) iza riječi "upravitelja" dodati riječi "i komunalna preduzeća"	DA	
	KS Talića brdo 1a	unijeti odredbu da obaveza predstavnika etažnih vlasnika bude dostavljanje službi Grada /općine spisak stanara sa imenom i prezimenom uz napomenu da li je dobio na uvid dokaz o vlasništvu, te da o svakoj promjeni ažurira spisak i da obavještava o promjeni vlasnika, smrti vlasnika, da li vlasnik izdaje stan, kada je stan prazan kao i ostale promjene	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 20	MZ "Londža" Zenica	dodati stavove: (3) držati stvari, predmete ili materijal po hodnicima, stubištima, a posebno po protupožarnim stubištima, jer ti zajednički prostori moraju u svakom trenutku biti prohodni, (4) parkirati vozila na ulazu u zgradu duže od 15 minuta (5) da rekonstrukcijama u stanu ili poslovnom prostoru narušava statičku stabilnost zgrade (rušenje pregradnih betonskih zidova, stubova kao i ugradnja vrata ili prozora u nosive betonske zidove bez saglasnosti nadležne institucije	NE	iz razloga što se navedena pitanja regulišu Odlukom o kućnom redu
član 21	VIK Zenica	u stavu 4. iza teksta "odnosno općina" da se doda tekst: općinska/gradska služba za imovinsko-pravne poslove.	NE	iz razloga što imovinsko-pravna služba nije nadležna za provođenje stambene problematike
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica		
	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	u stavu (3) brisati drugu rečenicu	NE	iz razloga što je navedena primjedba u suprotnosti sa Zakonom o stvarnim pravima
	Općina Kakanj	dodati novi stav (5) koji glasi: "Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (4) ovog člana".	DA	
	Općina Zavidovići	u stavu (4) umjesto riječi "Grad odnosno općina" treba da stoji "nadležna inspekcija"	NE	iz razloga što za provođenje stambene politike nije nadležna inspekcija
	Grad Zenica	u stavu (4) dodati novu rečenicu koja glasi: "Žalba izjavljena na rješenje nadležnog organa ne odlaže izvršenje"		
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	odredbe člana proširiti obavezama i zabranama npr. držanje stvari po hodnicima, zabrana parkiranja na ulazu, itd.		
	MZ "Londža" Zenica	dodati stavove: (5) dostaviti upravitelju ili predstavniku etažnih vlasnika dokaz o vlasništvu nad stanom ili poslovnom prostoru (6) o svakoj promjeni vlasništva na stanu ili poslovnom prostoru, kao i izdavanje stana i poslovnog prostora pod zakup uz Ugovor o zakupu, obavijestiti upravitelja ili predstavnika etažnih vlasnika u roku od 30 dana od dana promjene (7) da najavi sve veće radove i rekonstrukcije u stanu ili poslovnom prostoru upravitelju ili predstavniku etažnih vlasnika	DA	
	VIK Zenica	u stavu 1. da se briše riječ: „svih“, a iza teksta „etažnih vlasnika nekretnine“ da se doda tekst: „koji zajedno imaju minimalno 75% površine zgrade u svojim suvlasničkim dijelovima“	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 22	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	Općina Zavidovići	nije usklađena terminologija sa odredbama članova 35. i 40. stav (1) tačka b), jer umjesto "redovnog održavanja" treba da stoji termin "tekućeg održavanja".	DA	
član 23	Kantonalna uprava za inspeksijske poslove	potrebno je propisati postupanje u slučaju kada etažni vlasnik neće sa izvrši popravku na svom posebnom dijelu. Prijedlog je da se propiše dalje postupanje kao u članu 21. stav 4. Zakona	DA	
član 24	Grad Zenica	upitan u cjelini po pitanju promjene namjene a ne tražeći za to odobrenje ostalih etažnih vlasnika, a posebno: - pitanje primjerene naknade u tački d) stav (1): ko utvrđuje naknadu, kako se ona reguliše, mogućnost ucjene itd. - u stavu (2) ko utvrđuje "potrebnost" promjene namjene itd.	DA	
član 25	J.P. "Vareš-stan" d.o.o. Vareš	stav (2) brisati	NE	iz razloga što je obaveza osiguranja obavezna
	Grad Zenica	stav (1) brisati a stav (2) u tom slučaju preformulisati na način da upravitelj odmah vrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade	NE	iz razloga što je potrebno ostaviti mogućnost etažnim vlasnicima da biraju kod koga i pod kojim uslovima će osigurati zajedničke dijelove i uređaje zgrade
	MZ "Londža" Zenica	odredbe člana zamijeniti novim koje glasi: "Osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade treba prepustiti organima upravljanja zgradom, jer je ista privatno vlasništvo, jer bi po tom zakonu i vlasnici privatnih kuća bili obavezni osigurati svoje kuće.		
član 27	Općina Visoko	dodati novi stav koji glasi: "Etažni vlasnici su dužni u roku od 30 dana od dana zaključenja međuvlasničkog ugovora donijeti odluku o izboru upravitelja"		
član 28	VIK Zenica	u stavu 4) iza teksta: „odnosno općini“ da se doda tekst: „odnosno nadležnoj gradskoj službi“	DA	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	u stavu (1) riječi "fizičko lice-obrtnik" se brišu a riječi "pravno lice" zamijeniti sa riječima "privredno društvo"; (3) brisati	DA	stav (3) ovog člana nije brisan, ali je isti preciziran stavom (4)

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 29	J.P. "Vareš-stan" d.o.o. Vareš	stav (3) mijenja se i glasi: "Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom odgovaraju za sredstva iz zajedničke rezerve etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu i namijenjena su za pokriće troškova održavanja i poboljšanja nekretnine te za otplaćivanje zajma za pokriće tih troškova". dodati stav (4) koji glasi: "Zajedničku rezervu čine sredstva koja etažni vlasnici uplate na račun upravitelja na osnovu odluke koju donese više od 50% etažnih vlasnika".	NE	iz razloga što su sredstva zajedničke rezerve regulisana Zakonom o stvarnim pravima i shodno se primjenjuju
	Grad Zenica	u stavu (1) brisati "fizičko lice-obrtnik" iz razloga kvalitete vršenja poslova upravitelja i iz razloga što obrtnik ne može biti "ovlašteni organ" za podnošenje prekršajne prijave prema članu 3. stav (1) pod 1.c) Zakona o prekršajima F BiH	DA	
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	u stavu (1) definisati uslove registracije koje upravitelj treba da ispunjava sa posebnim osvrtno da upravitelj mora imati kompletnu tehničku operativu (odgovarajuća struka zaposlenih i odgovarajuća oprema) a ne da angažuje posrednike i naplaćuje posredničku proviziju, što znatno poskupljuje usluge održavanja zgrade ili da odustane od provizije		
	MZ "Londža" Zenica	u stavu (1) brisati riječi "fizičko lice-obrtnik"	DA	
	KS Talića brdo 1a	u stavu (3) dodati odredbe kojima će se obezbijediti zaštita novčanih sredstava etažnih vlasnika na transakcijskom računu upravitelja i ugraditi odredbe da etažni vlasnici imaju pravo da mogu od svog upravitelja da traže bilans stanja po godišnjim obračunima, kao i izvod banke o stanju svojih sredstava na računu kao i imovinsku karticu obrtnika ako se usvoji da upravitelj može biti fizičko lice-obrtnik. Obzirom da Zakon o unutrašnjem platnom prometu dozvoljava da računi za posebne namjene budu izuzeti od izvršenja, ovo izričito propisati i odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade	DA	
	Sinanović Zahida Zenica	u stavu (1) brisati riječi "fizičko lice-obrtnik"	DA	
član 30	VIK Zenica	da se u zagradi ispod broja 30. iza riječi "upravitelj" doda tekst: „ i prinudni punomoćnik“ u stavu (1) člana 30. da se iza riječi „ određuje“ doda tekst: „prinudnog“ te da se dodaju stavovi 4), 5) i 6) koji glase: 4) U slučajevima kada predstavnici etažnih vlasnika i/ili upravitelj zgrade iz bilo kojeg razloga izgube komunikaciju sa nekim od etažnih vlasnika, na prijedlog predstavnika etažnih vlasnika ili upravitelja ili nekog komunalnog preduzeća, nadležna služba grada/općine će donijeti Rješenje o imenovanju prinudnog punomoćnika za zastupanje uslovno nedostupnog etažnog vlasnika. 5) Rješenje iz stava (4) ovog člana donijet će se na period do uspostave komunikacije i dostupnosti sa dotičnim etažnim vlasnikom ili sa punomoćnikom kojeg ovlasti dotični etažni vlasnik ili sa novim vlasnikom dotičnog stana, pravnim sljednikom iz osnova naslijeđa ili iz osnove kupoprodaje 6) Naknadu za rad prinudnog punomoćnika obavezan je predujmiti podnosilac zahtjeva za imenovanje a u iznosu koji odredi organ koji donosi rješenje o imenovanju.	NE	iz razloga što se navedene primjedbe odnose na prinudnog punomoćnika a ne na prinudnog upravitelja a sadržane su u odredbama drugog člana zakona
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	NE	
	Kantonalna uprava za inspeksijske poslove	stav (1) dopuniti tako što će se propisati da se taj postupak može pokrenuti po službenoj dužnosti ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
	Općina Kakanj	u stavu (1) iza riječi općina, doda novi tekst koji glasi: "Po skraćenom upravnom postupku". Dodati novi stav (4) koji glasi: "Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (1) ovog člana".	DA	
	Općina Zavidovići	u stavu (2) nije određen rok u kojem etažni vlasnici moraju izvršiti izbor upravitelja	DA	
član 31	VIK Zenica	dodati novi član 31. koji glasi: „Član 31. (prava i obaveze prinudnog punomoćnika) Prinudni punomoćnik ima pravo i obavezu da u roku od max.20 dana od dana prijema Rješenja o imenovanju od strane nadležnog gradskog/općinskog organa, obavi slijedeće: 1. Dostavi pismeno saopštenje o svom imenovanju uz prilaganje rješenja o imenovanju slijedećim subjektima: - Pisarnica općinskog suda - Pisarnici kantonalnog suda - Predstavniku etažnih vlasnika u dotičnoj zgradi - Upravitelju dotične zgrade - Poreskoj upravi - Komunalnim preduzećima: • Za isporuku toplotne energije • Za isporuku vode i odvodnju fekalija, • Za odvoz otpada 2. Sa predstavnikom etažnih vlasnika, a u roku od 10 dana od dana prijema Rješenja o imenovanju, obavezan je na ulazna vrata u stan, čijeg vlasnika zastupa, odnosno njegov poslovni prostor, odnosno garažu, zajedno sa predstavnikom etažnih vlasnika jemstvenikom i pečatnim voskom zapečatiti dotični ulaz i postaviti obavijest o svom imenovanju 3. pokušati saznati adresu boravka etažnog vlasnika, koga zastupa, te stupiti u kontakt radi obavještenja o svom imenovanju 4. preuzeti podneske poreske uprave, općine kao i dospjele račune od komunalnih preduzeća, te podneske od sudova i poreske uprave, ako ih ima 5. u eventualnim postupcima pred sudom/sudovima, pojaviti se radi zastupanja	NE	iz razloga što će prava i obaveze biti propisane u rješenju o imenovanju
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	NE	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
31	VIK Zenica	dosadašnji član 31. postaje član 32. , član 32. postaje član 33. itd. Dosadašnji član 31. se mijenja na način da se u stavu 3. dodaju nove tačke i to: c1) forma i oblik prijave i dokaza o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade koju svaki vlasnik, odnosno korisnik prostora mora podnijeti po 1x upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika. c2) zapisnik, odnosno forma i oblik lista o posebnim prostorima (stanovima, poslovnim prostorima i garažama) u zgradi i detaljni podaci o njihovi vlasnicima d1) formu i oblik punomoći kojom etažni vlasnik opunomoćuje ovlaštenog punomoćnika za komunikaciju sa predstavnicima etažnih vlasnika i s upraviteljem te za povezivanje računa i sudskih i drugih pismen Takođe se dodaje i novi stav (5) koji glasi : Grad odnosno općina donosi Odluku o kućnom redu u zgradama Dosadašnji stav (5) postaje stav (6), i u istom se briše tačka b.	DA	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	Općina Kakanj	u stavu (1) tekst "grad odnosno općina" brisati i dodati novi tekst koji glasi:"Ministarstvo za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline "	NE	iz razloga što je Ministarstvo iz dosadašnjije prakse zauzelo stav da će gradske odnosno općinske službe efikasnije obavljati ove poslove s obzirom da je u njihovoj nadležnosti i vođenje registra
	MZ "Londža" Zenica	u stavu (2) navesti strukturu zaposlenih radnika i definisati tehničku opremljenost upravitelja	NE	iz razloga što je u stavu (2) tačka a9 propisano da Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja mora sadržavati uslove koje mora ispunjavati privredno društvo da bi obavljalo poslove upravitelja
	VIK Zenica	U dosadašnjem članu 32. (Registar) da se stav (2) mijenja i glasi: „ Registar iz stava (1) ovog člana treba naročito da sadrži podatke o upraviteljima za pojedine zgrade, identifikacione podatke i dokaze vlasnika za sve u zgradi, broj upravitelja, detaljnu evidenciju o svim posebnim dijelovima u zgradi (stanovi, poslovni prostori, garaže) te sve identifikacione podatke o vlasnicima tih prostora i eventualno o njihovim ovlaštenim punomoćnicima	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 32	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	Kantonalna uprava za inspekcijske poslove	propisati obavezu vođenja registra u vidu knjige i elektronskoj formi	DA	
	KS Talića brdo 1a	ugraditi odredbe da se uredi baza podataka etažnih vlasnika u zgradama	DA	
član 34	VIK Zenica	Dosadašnji član 34. U stavu (1) zamijeniti pozicije tačke b) i c) Sadašnju tačku b) izmijeniti tako da ista sada treba da glasi: „vođenje svih potrebnih evidencija i najmanje tromjesečno ažuriranje podataka o svim stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, te vođenje i ažuriranje liste stanara. dodati novu tačku c1) i c2) i j1) koje glase: „ c1) dostavljanje nadležnoj općinskoj službi evidencije iz predhodne tačke c“ c2) uspostava saradnje sa komunalnim preduzećima za grijanje, vodosnabdijevanje, odvoz smeća, te najmanje tromjesečno dostavljanje evidencije iz tačke c. Dostavu vršiti putem predstavnika etažnih vlasnika j1) koordiniranje sa komunalnim preduzećima za grijanje, vodosnabdijevanje i čišćenje grada (odvoz smeća)“	DA	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	DD "Izgradnja-inžinjeri" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	stav (1) tačka k-pojasniti, odnosno koji su to radovi za koje je potrebno ugovaranje tj. da li svi radovi ili samo oni koje ne može izvršiti Upravitelj; tačku n) pojasniti na isti način; tačka o) "tromjesečne" zamijeniti sa riječju "godišnje"; tačka s) u prvom redu iza riječi "kvarova" dodati riječi "od strane predstavnika etažnih vlasnika"	DA NE	iz razloga što je ostavljena mogućnost svim etažnim vlasnicima da u hitnim slučajevima traže otklanjanje kvara
	J.P. "Vareš-stan" d.o.o. Vareš	u stavu (1) pod tačkom o) umjesto "redovne tromjesečne kontrole zgrade (ulaza)" da stoji "redovne godišnje kontrole zgrade (ulaza)"	DA	
	Grad Zenica	u stavu (1) dodati novu tačku ž) koja glasi: "Podnosi nadležnom sudu zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje iz člana 45. ovog zakona"	DA	
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	u stavu (1) tačka n) iza riječi odabir izvođača dodati riječi: " uz prisustvo predstavnika etažnih vlasnika" ili prenijeti u član 19. Obaveze predstavnika etažnih vlasnika	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
	MZ "Londža" Zenica	u stavu (1) tačku f) brisati a u tački n) ostaviti samo izradu kalkulacije i nadzor nad izvođenjem radova, a srednji dio teksta -raspisivanje javnog poziva za prikupljenje ponuda i odabir izvođača radova, prenijeti u nadležnost organa upravljanja zgradom	NE NE	iz razloga što je to Zakonom o stvarnim pravima propisana obaveza iz razloga što su u pitanju stručni poslovi, ostaju u nadležnosti upravitelja uz napomenu da je u tački k)
član 35	VIK Zenica	U dosadašnjem članu 35., tačka n) se mijenja i glasi: „ n) nabavka i održavanje sandučića za poštu i održavanje odgovarajućih natpisa (imena i prezimena) na sandučićima“ iza tačke o) dodati novu tačku p) koja glasi: „ p) ispisivanje i održavanje liste (spiska) etažnih vlasnika sa brojem stanara i veličinom / površinom posebnih prostorija (stanova, poslovnih prostorija, garaža)“	DA NE	iz razloga što se navedeni podaci ažuriraju i dostavljaju a imajući u vidu odredbe Zakona o zaštiti ličnih podataka smatramo da nije javno isticati lične članove uže porodice
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	Grad Zenica	u stavu (1) pod a) iz riječi "odluka" brisati slovo "d"	DA	
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	pitanje finansiranja obavezne dokumentacije	NE	iz razloga što je sadržaj primjedbe nejasan i što nije navedeno na koji član se odnosi
	MZ "Londža" Zenica	nije riješeno finansiranje obavezne dokumentacije	NE	iz razloga što je sadržaj primjedbe nejasan i što nije navedeno na koji član se odnosi
član 35 i 36	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	ove članove preformulisati u jedan član na način: "Održavanje zajedničkih dijelova zgrade iz članova 4., 5., 6., 7., 8. i 9. finansira se iz sredstava fonda zgrade a izvršni organi zgrade će svojim godišnjim planom održavanja utvrditi prioritete, vodeći računa o raspoloživim sredstvima i o hitnim popravkama iz člana 37. nacrtu zakona	NE	iz razloga što se navedena primjedba ne odnosi na sadržaj odredaba člana 35. i 36. Zakona koje utvrđuju šta se smatra tekućim održavanjem, a šta nužnim popravkama. Izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisana je članom 34. Nacrta Zakona

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 36	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	u tački d) u drugom redu poslije zareza na kraju dodati riječi "te sanacija poslije intervencije"	DA	
	Grad Zenica	u tački e) dodati riječi: "uz odobren elaborat od strane nadležnog organa po pitanju boje, izgleda, vrste i kvalitete izmijenjene fasade"	DA	
	Općina Visoko	dodati novi stav koji glasi:"Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše nužne popravke nadležni građevinski inspektor će, u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima iz oblasti građenja i inspekcije, narediti etažnim vlasnicima poduzimanje hitnih popravki".	DA	
član 37	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	stav (1) tačka a) poslije zareza na kraju dodati riječi "te sanacija poslije intervencije"; tačka b) poslije zareza na kraju dodati riječi "te sanacija poslije intervencije"; tačka c) poslije zareza na kraju dodati riječi "te sanacija poslije intervencije"	DA	
	Općina Zavidovići	u stavu (2) brisati riječi "nadležna Gradska, odnosno općinska služba ili"	DA	
	Grad Zenica	u stavu (2) iza riječi "mora" dodati riječ "rješenjem", u stavu (2) ne može stajati riječ "ili" nadležna služba ili inspekcija, jer će u praksi doći do izbjegavanja postupanja (prijedlog da ostane samo "nadležna služba"), (u suprotnom odmah po mogućnosti u zakonu definisati "nadležne" inspekcije za "hitne kvarove" iz stava (1)), Dodati novi stav (4) koji glasi: "Žalba izjavljena protiv rješenja iz stava (2) ne odlaže njegovo izvršenje".	DA	
	Općina Visoko	u stavu (2) brisati riječi "nadležna Gradska, odnosno općinska služba"	DA	
	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	stav (3) brisati; u stavu (4) u drugom redu riječi "tri" zamijeniti riječju "šest"	NE DA	iz razloga što smatramo da su to dovoljna sredstva za pokriće troškova upravitelja
	J.P. "Vareš-stan" d.o.o. Vareš	u stavu (3) broj "15%" zamijeniti brojem "20%"	NE	iz razloga što smatramo da su to dovoljna sredstva za pokriće troškova upravitelja

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 38	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	u stavu (3) visinu naknade na ime usluga upravitelja riješiti ugovorom između upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika zavisno od obima i strukture poslova za koje se dogovore, a maksimalno do 10%.	NE	iz razloga što smatramo da su to dovoljna sredstva za pokriće troškova upravitelja
	MZ "Londža" Zenica	u stavu (3) visinu naknade na ime usluga upravitelja (10-15%) riješiti ugovorom između upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika zavisno od obima i strukture poslova koji se ugovore, a maksimalno do 10%.	NE	iz razloga što smatramo da su to dovoljna sredstva za pokriće troškova upravitelja
	Skup etažnih vlasnika stambeno-poslovne zgrade Aleja Ljiljana bb Maglaj	u stavu (2) dodati da se sredstva koja etažni vlasnici uplaćuju kao naknadu za održavnje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, vrši preko transakcijskog računa općine koja vodi i Registar zgrada i upravitelja, kako bi se izbjegla moguća zloupotreba od strane upravitelja kao i zainteresirane strane i rješavanje spornih pitanja sudskim putem kao i nemogućnost namirenja potraživanja od upravitelja u izvršnom postupku, ukoliko dođe do spora, a u stavu (3) navesti specifikaciju usluga upravljanja za koje će upravitelj proporcionalno naplaćivati 15% mjesečno od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima odnosno navesti konkretno odredbe zakona koje se odnose na to	NE	iz razloga što je obezbjeđenje sredstava na posebnom transakcijskom računu propisano u članu 30 Prijedloga Zakona
član 39	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	stav (1) u tački a) riječi "0,22" zamijeniti riječima "0,28"; a iz tačke a) dodati novu tačku koja glasi "0,35 KM/m2 za stambeni prostor u zgradama sa liftom"	NE	iz razloga što je u Zakonu navedeno da iznos naknade ne može biti manji od propisanog što ostavlja mogućnost upravitelju da sa etažnim vlasnicima može ugovoriti veći iznos naknade
	J.P. "Vareš-stan" d.o.o. Vareš	u stavu (1) da se odvoje naknade za: -stambene zgrade bez lifta i hidrofleksa i iznosi 0,27 KM/m2 mjesečno -stambene zgrade sa liftom i hidrofleksom 0,32 KM/m2 mjesečno, -poslovni prostor 0,38 KM/m2 mjesečno s obzirom da zgrade s liftom i hidrofleksom imaju veće troškove u održavanju stav (2) mijenja se i glasi: "Općinsko vijeće može propisati uvećan iznos naknade iz stava 1. ovog člana na prijedlog upravitelja"	NE	iz razloga što je u Zakonu navedeno da iznos naknade ne može biti manji od propisanog što ostavlja mogućnost upravitelju da sa etažnim vlasnicima može ugovoriti veći iznos naknade
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	povećati iznos naknade, i to: a) za stambeni prostor 0,25 KM/m2 b) za poslovni prostor 0,35 KM/m2 c) za garažni prostor 0,20 KM/m2	NE	iz razloga što je u Zakonu navedeno da iznos naknade ne može biti manji od propisanog što ostavlja mogućnost upravitelju da sa etažnim vlasnicima može ugovoriti veći iznos naknade
	Sinanović Zahida Zenica	u stavu (4) na kraju teksta dodati riječi "stanar-podstanar koji koristi dotični stan"	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 40	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	iza tačke j) dodati novu tačku k) koja glasi "troškovi utuživanja etažnih vlasnika za neplaćenu naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade"; te dodati tačku l) koja glasi: "čišćenje zajedničkih stubišta"	DA	
član 42	VIK Zenica	U dosadašnjem članu 42. u stavu 1. briše se tačka i stavlja zarez i dodaje tekst: „ a najmanje 0,5 % godišnjeg budžeta.“ stav 3. mijenja se na način da se umjesto teksta :“zahtjeva upravitelja“ stavlja tekst:“ zajedničke molbe upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika“	NE DA	iz razloga što predloženi iznos od 0,5 % godišnjeg budžeta smatramo nerealnim i neosnovanim u skladu sa Zakonom o osnovnim principima lokalne samouprave
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	NE DA	iz razloga što predloženi iznos od 0,5 % godišnjeg budžeta smatramo nerealnim i neosnovanim u skladu sa Zakonom o osnovnim principima lokalne samouprave
	Općina Kakanj	stav (3) izmijeniti tako da glasi: "Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana, na osnovu zahtjeva upravitelja, utvrđuje i odobrava nadležna gradska ili općinska služba za stambene poslove, a u skladu sa prethodno pribavljenim mišljenjem građevinske ili komunalne inspekcije".	DA	
	Općina Zavidovići	brisati član 42. jer su stambene jedinice privatno vlasništvo a ne vlasništvo Općine	NE	iz razloga što se na ovaj način štiti javni interes koji se ogleda u zaštiti života, zdravlja i imovine građana
	Grad Zenica	u stavu (2) na kraju dodati zarez, te riječi: "a što će se na odgovarajući način refundirati od strane etažnih vlasnika" U stavu (3) umjesto riječi "inspekcija" staviti "sudski vještak ili stručna komisija formirana od strane općine /grada"	NE	iz razloga što se na ovaj način štiti javni interes koji se ogleda u zaštiti života, zdravlja i imovine građana
	Općina Visoko	stav (1) brisati	NE	iz razloga što se na ovaj način štiti javni interes koji se ogleda u zaštiti života, zdravlja i imovine građana
član 43	Kantonalna uprava za inspekcijske poslove	stav (2) brisati	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 44	Kantonalna uprava za inspekcijske poslove	jasno propisati stvarnu nadležnost i eventualne nadležnosti protivpožarne inspekcije	DA	
	Općina Kakanj	riječi "inspekcijska služba" zamijeniti riječima "komunalna, građevinska, sanitarna inspekcija". Dodati stav (2) koji glasi: "U provođenju inspekcijskog nadzora iz stava (1) ovog člana nadležna inspekcija poduzimanje mjera određenih ovim zakonom, naređuje donošenjem rješenja u pisanoj formi"	DA	
	Grad Zenica	dodati novi stav (2) koji glasi: "Žalbe protiv rješenja nadležnih inspektora ili općine odnosno Grada izjavljaju se Ministarstvu za prostorno uređenje, promet i komunikacije i zaštitu okoline Zeničko-dobojskog kantona".	DA	
	Sinanović Zahida Zenica	decidno razgraničiti šta je čija obaveza, tj. nadležnosti kantonalne inspekcije i nadležnosti općinske inspekcije	DA	
član 45	VIK Zenica	Dosadašnji član 45. mijenja se na način da se dodaju nove tačke a), b) i c) koje glase: Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako: a) predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne podnese prijavu i dokaze o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade (čl.10), u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona, odnosno od dana useljenja, ako je do useljenja došlo nakon stupanja na snagu ovog Zakona. b) predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne dostavi tačan broj stanara u svom stanu ili ako u roku od 8 dana po nastanku ne prijavi promjene broja stanara ili promjenu nosioca domaćinstva ili vlasnika prostora ili drugih promjena koji utiču na međusobne odnose etažnih vlasnika a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknade za korištenje komunalnih usluga c) je protekao period od 30 ili više dana od kada je etažni vlasnik ili članovi njegove uže porodice ili njegov ovlašteni punomoćnik bili nedostupni za komunikaciju sa predstavnikom etažnih vlasnika i za preuzimanje računa i podnesaka, a dosadašnje tačke a, b, c i d postaju d, e, f i g	DA DA NE	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	JP "GRIJANJE" d.o.o. Zenica	iza tačke a) dodati novu tačku koja glasi: "ovlaštenim radnicima ne dozvoli ulazak u prostoriju u kojoj je smještena toplotna podstanica"	DA	
	Općina Zavidovići	u stavu (1) iza tačke b) dodati tačku c) koja glasi: "ne zaključi međuvlasnički ugovor na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika".	NE	iz razloga što je u prethodnim članovima ovog Zakona propisano da ako 50 % etažnih vlasnika zaključi međuvlasnički ugovor, isti obavezuje i one vlasnike koji ga nisu potpisali
	Grad Zenica	povećati iznos novčanih kazni brisati tačku c)	NE	iz razloga što su kazne usklađene sa Zakonom o prekršajima

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 45	Općina Visoko	dodati tačke: e) ako ne zaključe međuvlasnički ugovor u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona i f) ako ne doneseu odluku o izboru upravitelja u roku 30 dana od dana zaključenja međuvlasničkog ugovora	NE	iz razloga što su navedene primjedbe već obrazložene
	Odbor etažnih vlasnika stambene zgrade Londža 90 Zenica	dodati tačke: e) ako drži stvari i predmete po hodnicima i stubištima i time sprječava prohodnost kroz zajednički prostor f) ako parkira vozilo na prilazima zgradi duže od 15 minuta g) ako ne dostavi dokaz o vlasništvu stana h) ako ne obavijesti predstavnike etažnih vlasnika o promjenama nad vlasništvom stana i ne dostavi Ugovor o izdavanju i) ako vrši rekonstrukciju stana koja može ugroziti statičku stabilnost zgrade bez saglasnosti nadležne institucije nisu regulisana pitanja tko podnosi prekršajne prijave iz člana 45. i kojem organu se podnose prekršajne prijave	NE	iz razloga što ova pitanja nisu predmet ovog Zakona nego Odluke o kućnom redu
	MZ "Londža" Zenica	brisati tačku c) a dodati tačke: e) ne dostavi dokaz o vlasništvu, f) o svakoj promjeni vlasništva ne obavijesti upravitelja ili predstavnika etažnih vlasnika, g) etažni vlasnik ne najavi, sve veće rekonstrukcije u stanu ili poslovnom prostoru upravitelju ili predstavniku etažnih vlasnik, k) drži predmete, stvari i materijal po hodnicima ili stubištima čime je onemogućena prohodnost tih prostora, i) parkira vozilo na ulazu u zgradu duže od 15 minuta, j) rekonstrukcijom u stanu ili poslovnom prostoru narušava statičku stabilnost zgrade. Definisati ko podnosi prekršajnu prijavu upravitelj ili predstavnik etažnih vlasnika a zatim konkretizirati kojem se organu podnosi prekršajna prijava	NE	iz razloga što ova pitanja nisu predmet ovog Zakona nego Odluke o kućnom redu
član 46	DD "Izgradnja-inžinjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	stav (1) tačka g) u drugom redu riječ "tri" zamijeniti riječju "šest"	DA	
	Grad Zenica	povećati iznos novčanih kazni brisati stav (3) dodati novu tačku sa kaznenom odredbom za nepostupanje po obavezi iz stava (4) člana 38.	NE	iz razloga što upravitelj zgrade ima pravo da pokrene postupak
član 48	Općina Kakanj	unijeti novi član 48. koji bi glasio: "Za nepostupanje po rješenju nadležne inspekcije iz člana 44. stav (2) etažni vlasnik ili korisnik stana ili poslovnog prostora ili upravitelj ili vlasnik novoizgrađene zgrade kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 200,00 KM". Ostale članovi promijeniti za broj više	DA	
	VIK Zenica	Dodaje se novi član 49. i glasi: Član 49. Novčanom kaznom od 1.000 – 5.000 KM kaznit će se za prekršaj Grad odnosno općina -ako nije odredila prinudnog predstavnika etažnih vlasnika (član 17. stav 2.) -ako nije odredila prinudnog upravitelja (član 30. stav 1.)	DA	

Član Zakona	Naziv podnosioca prijedloga	Prijedlozi, primjedbe i sugestije dobivena tokom javne rasprave (izvorno unesene)	Usvojeno DA/NE	Obrazloženje ukoliko prijedlog nije usvojen
član 49	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	DA	
	DD "Izgradnja-inženjering" Zenica: DOO "Stambeni servis" Zenica i DOO "Harry-electrics" Zenica	iza člana 49. dodati novi član "49a. (Postojeći Upravitelji) Privredni subjekti koji su po važećem Zakonu o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada i Pravilniku o uslovima i kriterijima za dodjelu certifikata Privrednim društvima i obrtnicima ispunjavali uslove za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi i posjedovalo važeći Certifikat može nastaviti i dalje s funkcijom Upravitelja u zgradama i zaključivati Ugovore o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja sve do donošenja novog Pravilnika o uslovima za obavljanje poslova upravitelja".	DA	
član 50	VIK Zenica	dodaje se novi član 50. koji glasi Novčanom kaznom od 500 – 2.000 KM kaznit će se solidarno etažni vlanici koji ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlanika (član 18. tačka g.)	NE	
	Privredna komora Zeničko-dobojskog kantona	primjedbe identične primjedbama VIK-a Zenica	NE	