

Broj stanova: 0  
Broj PP : 0  
Broj garaža: 0  
UKUPNA POVRŠINA: 000,00 m<sup>2</sup>

Na osnovu člana 15. stav 1. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama – prečišćeni tekst (“Službene novine Kantona Sarajevo”, br. 39/07)

1. **SARAJEVOSTAN d.d. - SARAJEVO**, ul. Kolodvorska br. 12, zastupano po direktoru Društva Faruku Šahoviću, dipl.ing.građ. - u daljem tekstu Upravitelj

i

2. **ETAŽNI VLASNICI STANOVA I POSLOVNOG PROSTORA** zgrade u ulici ----- u Sarajevu, Općina Centar, koje zastupa ovlašteni predstavnik etažnih vlasnika g-din./g-đa. -----JMB - u daljem tekstu etažni vlasnici,

zaključili su

## **ZAJEDNIČKI UGOVOR O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I UPRAVLJANJU ZGRADOM**

### **I – PREDMET UGOVORA**

#### Član 1.

Etažni vlasnici povjeravaju Upravitelju da u ime i za račun etažnih vlasnika obavlja poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade u skladu sa Zakonom o održavanju.

### **II - OVLAŠTENJA I OBAVEZE UPRAVITELJA**

#### Član 2.

Upravljanje zgradom obuhvata:

1. vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i zajedničkim dijelovima zgrade,
2. zaključivanje zajedničkog ugovora o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama sa predstavnikom etažnih vlasnika zgrada,
3. naplata naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama,
4. vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno finansijsko poslovanje u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanja zgradama za svaku zgradu,
5. izrada prijedloga godišnjih planova redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrada za narednu godinu i njihovo dostavljanje predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do kraja tekuće godine na saglasnost,
6. izrada godišnjih izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i njihovo dostavljanje predstavniku etažnih vlasnika na ovjeru,
7. organizacija realizacije usvojenih godišnjih planova održavanja,
8. pružanje svih informacija predstavnicima etažnih vlasnika i Ministarstvu, uključujući cjenovnik radova i usluga,
9. izrada procedura o načinu prijave kvarova, njihovom otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga, načinu naplate usluga i načinu rješavanja spornih pitanja, te usaglašavanje procedura sa ovlaštenim predstavnicima etažnih vlasnika i rad u skladu sa procedurama,
10. ugovaranje izvođenja radova redovnog održavanja na zajedničkim dijelovima zgrade,
11. izrada godišnjih planova i planova za velike opravke - poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrade kao i plan modernizacije zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika zgrade,
12. koordinacija sa Ministarstvom i predstavnicima etažnih vlasnika u zgradi,
13. dostavljanje obrasca “Godišnji izvještaj o radu upravitelja” Ministarstvu,
14. davanje saglasnosti javnim preduzećima i drugim privrednim društvima za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade,
15. davanje saglasnosti, prije izdavanja građevinske dozvole, za sve radove koji dotiču zajedničke dijelove zgrada,

#### Član 3.

Upravitelj se obavezuje obaviti radove za koje je Zakonom, predviđeno da se obavezno finansiraju iz sredstava mjesečne naknade za održavanje ( Prilog 1 Ugovora ).

Ostale radove koji se, u skladu sa Zakonom, ne finansiraju obavezno iz sredstava ulaza upravitelj je obavezan izvesti ukoliko za njih preostane sredstava nakon isplate radove iz stava 1. ovog člana.

Redoslijed i prioritet radova po ovom članu određuju etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

#### Član 4.

Velike opravke koje se, u skladu sa Zakonom ne finansiraju iz sredstava mjesečne naknade vrše se na osnovu odluke etažnih vlasnika, a ugovaraju se i izvode u skladu sa odlukom etažnih vlasnika i Zakonom.

Finansiranje ovih radova se vrši dodatnim sredstvima koje obezbijede etažni vlasnici, donacijama, sredstvima iz budžeta Kantona Sarajevo i ostalih izvora koji su u skladu sa Zakonom ( Prilog 2 Ugovora).

#### Član 5.

Sve poslove iz člana 2. Upravitelj obavlja u ime i za račun etažnih vlasnika. Za te poslove Upravitelj ima pravo na naknadu upravitelju koja predstavlja posredničku proviziju i to u visini koja je utvrđena ovim ugovorom, a u skladu sa Zakonom. Poslove iz člana 3. i 4. ovog ugovora upravitelj može obavljati na dva načina:

- sopstvenim resursima kada obavlja poslove za svoj račun, a u ime etažnih vlasnika
- u ime i za račun etažnih vlasnika kada za poslove angažuje drugog izvođača

#### Član 6.

Pod radovima koje Upravitelj obavlja u ime i za račun ulaza iz stava dva, alineja dva prethodnog člana, podrazumijevaju se poslovi upravljanja iz člana dva ovog ugovora, kao i poslovi i radovi koje upravitelj ne obavlja svojim resursima već za obavljanje istih angažuje treće lice. U ove radove spadaju:

- radovi na održavanju ulaza za koje upravitelj angažuje kooperante,
- radovi za koje je propisano da ih moraju obavljati za to certificirane, odnosno ovlaštene ustanove, odnosno društva, a ne upravitelj,
- osiguranje ulaza koje upravitelj obavlja u ime i za račun ulaza u svojstvu posrednika, odnosno zastupnika ( agenta osiguranja) i to :
  1. osiguranje od opšte odgovornosti prema premijskom obračunu za koji etažni vlasnici i korisnici potvrđuju potpisom ovog ugovora da su saglasni
  2. požarno osiguranje prema premijskom obračunu za koji etažni vlasnici i korisnici potvrđuju potpisom ovog ugovora da su saglasni
- utuživanje etažnih vlasnika i kornika koji ne plaćaju naknadu za održavanje ( što podrazumijeva sam proces opominjanja, utuženja, izvršnog postupka, uplate ili naplate svih oblika troškova sudskih sporova i sl. ),
- isplatu u ime i za račun ulaza radnica na održavanju čistoće koje angažuju direktno ulazi,
- isplatu u ime i za račun ulaza naknade predstavnicima,
- isplatu, odnosno refundaciju u ime i za račun ulaza sitnih gotovinskih troškova koje ostvare ulazi,
- obavljanje ostalih poslova u ime i za račun ulaza koje upravitelj ne obavlja svojim resursima.

Svi poslovi i radovi navedeni u ovom članu finansiraju se iz sredstava ulaza.

#### Član 7

Upravitelj može ulazu ponuditi pozajmicu za obavljanje radova na velikih opravkama ako je stepen naplate naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade preko 80 % , a što će se regulisati posebnim ugovorom.

Upravitelj takođe može privremeno koristiti trenutno raspoloživa zbirna sredstva ulaza radi realizacije aktivnosti kojima se poboljšava ukupna funkcija održavanja ulaza na upravljanju, kao što su: krupnije nabavke materijala za održavanje, a radi ostvarivanja prodajnih bonusa ( rabata, kasa skonta ) u cilju postizanja niže nabavne cijene, pozajmnice ulazima radi realizacije velikih opravki, plaćanja sudskih taksi u toku sudskih procesa protiv utuženih etažnih vlasnika koji ne plaćaju i redovno naknadu za održavanje i sl. Upravitelj je obavezan, u svakom momentu, obezbijediti sredstva ulaza kojima ulaz raspolaže.

#### Član 8.

U svrhu izvršenja poslova na popravci kvarova hitne naravi upravitelj će organizovati cjelodnevno dežurstvo uključujući nedjelje, državne praznike i neradne dane.

### III – FINANSIRANJE ODRŽAVANJA

#### Član 9.

Ugovorne strane su saglasne da etažni vlasnici i korisnici plaćaju mjesečnu naknadu u iznosu i to: 0,25 KM/m<sup>2</sup>, a od toga 85 % sredstava ide na račun zgrade za održavanje zajedničkih dijelova, a 15 % od ostvarenih uplata pripada upravitelju.

Naknadu iz stava 1. ovog člana etažni vlasnici, kao i korisnici stanova, poslovnih prostora i garaža su dužni plaćati do kraja mjeseca za tekući mjesec na račun zgrade.

Naknada upravitelju od 15 % od ukupne naknade od iz stava 1 ovog člana, predstavlja zbirnu proviziju za sve poslove iz člana 2. i 3. ovog ugovora koje upravitelj obavlja u ime i za račun etažnih vlasnika.

#### Član 10.

Ako etažni vlasnik stana, poslovnog prostora ili garaže ne plati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom iz člana 9. ovog ugovora, upravitelj podnosi tužbu nadležnom sudu, s tim da je upravitelj dužan obavjestiti predstavnika etažnih vlasnika o podnijetoj tužbi.

#### Član 11.

Etažni vlasnik i korisnik koji ne uplati mjesečne naknade u utvrđenom iznosu i roku, dužan je platiti i zakonsku zateznu kamatu i sudske troškove.

#### Član 12.

Iznos visine mjesečne naknade iz člana 9. ovog ugovora utvrđen je Odlukom Vlade Kantona Sarajevo, a usklađivaće se sa promjenom iste.

### IV - OBAVEZE ETAŽNIH VLASNIKA

#### Član 13.

Svaki etažni vlasnik je dužan i ovlašten da bez odlaganja prijavi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima za koje je saznao, upravitelju zgrade u najkraćem mogućem roku.

Ako prijeti opasnost od štete, svaki etažni vlasnik ovlašten je poduzeti mjere i bez pristanka ostalih etažnih vlasnika.

O preduzetim mjerama dužan je obavjestiti upravitelja najkasnije u roku od 3 (tri) dana.

Član 14.

Ako nedostaju sredstava za obavljanje radova na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 8. stav 1. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, odgovornost snose etažni vlasnici zgrade te za sve posljedice koje bi mogle nastati zbog nedostatka sredstava.

Član 15.

Etažni vlasnik je dužan svoj stan i uređaje u njemu, kao i druge pripadajuće dijelove svog vlasništva održavati i koristiti tako da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta za koju odgovara etažnim vlasnicima.

Član 16.

Etažni vlasnik koji vrši građevinske prepravke u stanu, ili izmjeni namjenu u stanu dužan je o ovim promjenama obavjestiti upravitelja u roku od osam dana.

Član 17.

Etažni vlasnici su dužni dozvoliti ulazak u svaki prostor ako je to potreba za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 18.

Etažni vlasnici o svakoj promjeni vlasništva su dužni lično ili putem predstavnika etažnih vlasnika obavjestiti upravitelja u roku od 30 dana.

**V - PRELAZNE ODREDBE**

Član 19.

Za sve što nije precizirano ovim ugovorom primjenjuju se odredbe Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama – prečišćeni tekst ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 39/07).

Član 20.

Ugovorne strane su saglasne da sve sporove rješavaju dogovorom, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

Član 21.

Ovaj ugovor je sklopljen na neodređeno vrijeme, a primjenjuje se od -----, 2010.god.

Svaka od ugovornih strana može jednostrano raskinuti ovaj ugovor, s tim da je o otkazivanju ugovora dužna pismenim putem obavjestiti drugu stranu uz otkazni rok od 3 mjeseca, u skladu sa Uputstvom o promjenama upravitelja, s tim da su etažni vlasnici dužni podmiriti sve finansijske obaveze proistekle iz posebnih ugovora kojima je predviđena takva obaveza izmirenja (pozajmice i sl.) do kraja otkaznog roka, u protivnom otkazni rok se produžuje do momenta podmirenja svih finansijskih obaveza proisteklih iz ovog ugovora.

Član 22.

Sastavni dio ugovora je ovlaštenje etažnih vlasnika da predstavnik etažnih vlasnika sa upraviteljem zgrade potpiše ovaj ugovor, kao i prilozima 1 i 2 iz člana 3. i 4. ovog ugovora.

Član 23.

Ovaj ugovor je sačinjen u 3 (tri) primjerka, od kojih 2 (dva) zadržava upravitelj, a 1 (jedan) predstavnik etažnih vlasnika.

**OVLAŠTENI PREDSTAVNIK  
ETAŽNIH VLASNIKA:**

**SARAJEVOSTAN d.d. - SARAJEVO  
D I R E K T O R:**

Faruk Šahović, dipl.ing.građ.

Broj:

Datum,

Datum,