

Član 24.

U članu 67. stav 1. iza riječi: "Prestanak svojstva", dodaju se riječi: "borca-branitelja BiH".

Član 25.

Iza člana 73. dodaje se član 73.a koji glasi:

"Član 73.a

"Lica iz člana 1. ovog zakona kojima su dodijeljene novčane pozajmice za otvaranje radnih mjesta i novčane pozajmice za rješavanje stambenih potreba, a nisu uredno izvršili povrat dodijeljenih sredstava ili neizvršavaju redovno preuzete obaveze vraćanja dodijeljenih sredstava, do izmirenja svojih obaveza po ovom osnovu ne mogu ostvariti prava propisana ovim zakonom, izuzev prava iz člana 5. tačke 1., 2., 3., 4., 7., 9., 17., 18. i 28."

Član 26.

Ovlašćuje se Zakonodavno-pravna komisija Skupštine Kantona Sarajevo da utvrdi Novi prečišćeni tekst Zakona o dopunskim pravima boraca-branitelja Bosne i Hercegovine.

Član 27.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-02-1742/12
30. januara 2012. godine
Sarajevo

Predsjedavajuća
Skupštine Kantona Sarajevo
Prof. dr. Mirjana Malić, s. r.

Na osnovu člana 18. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01 i 28/04), člana 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, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08) i člana 22. stav 2. Zakona o vlasničko-pravnim odnosima ("Službene novine Federacije BiH", broj 6/98 i 29/03), Skupština Kantona Sarajevo, na sjednici održanoj dana 30.01.2012. godine, donijela je

ZAKON

**O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE
I UPRAVLJANJU ZGRADOM**

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet Zakona)

- (1) Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (u daljem tekstu: Zakon) utvrđuju se zajednički dijelovi stambene i stambeno-poslovne zgrade (u daljem tekstu: zgrada), sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, održavanje zajedničkih dijelova zgrade, upravljanje zgradom, međusobni odnosi etažnih vlasnika, obaveze Grada, općina, javnih preduzeća, vlasnika novoizgrađenih zgrada i investitora u održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.
- (2) Održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Član 2.

(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) 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 "Službeni list Socijalističke Republike Bosne i Hercegovine br. 14/84, 12/86, 36/89 i "Službene novine Federacije BiH", br. 11/98, 38/98, 12/99, 19/99),
- b) etažni vlasnik je lice koje je vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži steklo po odredbama Zakona o svojini na dijelovima zgrada ("Službeni list

Socijalističke Republike BiH", br. 35/77), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo ("Službene novine Federacije BiH", br. 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07 i 72/08), na osnovu kupoprodajnog ugovora, ugovora o poklonu ili drugog pravnog posla, kao i pravno lice - nosilac prava raspolaganja nad stanom, poslovnim prostorom ili garažom,

- c) zgrada je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu,
- d) javno preduzeće je pravno lice koje je upisano u sudski registar kao privredno društvo i koje obavlja djelatnost od javnog društvenog interesa (energetika, komunikacija, komunalne djelatnosti, upravljanje javnim dobrima i druge djelatnosti od javnog društvenog interesa) ili pravno lice definisano kao javno preduzeće posebnim propisom (član 2. Zakona o javnim preduzećima u Federaciji Bosne i Hercegovine "Službene novine Federacije BiH", br. 8/05, 81/08 i 22/09),
- e) kondominijum predstavlja kombinovani oblik individualne i zajedničke svojine nad stanom i pripadajućim idealnim dijelom zajedničke imovine u okviru cjeline koju čine jedan ili više stambenih objekata. Zajedničku imovinu predstavljaju: unutrašnje prostorije (stepenište, podrumi, ostave, vešernice, garaže) i spoljne površine i objekti (dvorište, bazeni, igrališta), kao i zemljište,
- f) priključak - jesu instalacije i oprema spoljnog razvoda distributivne mreže i objekata, uključujući i zajedničko mjerilo energije/energenta, kojim se unutrašnja instalacija građevine korisnika usluge priključuje na distributivnu mrežu i na kome se energija/energent preuzima/predaje, te na kojem prestaje odgovornost davaoca usluge i prelazi na korisnika usluge,
- g) kvar je svaka promjena projektovani i upotrebnih osobina objekta, dijelova objekta i opreme koja dovodi do umanjenja sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebne vrijednosti.

POGLAVLJE II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 3.

(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 4.

(Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

- a) temelji,
- b) nosivi zidovi, stubovi i grede,
- c) međuspratna konstrukcija,
- d) krovna konstrukcija,
- e) stepenište,
- f) vozno okno lifta.

Član 5.

(Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

- a) stubišni prostor,
- b) zajednički hodnik i galerija,
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave,
- d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,
- e) potkrovlje - tavan,
- f) zajedničko spremište,

- g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,
- h) mašinska prostorija lifta,
- i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
- j) prostorija za spremačicu,
- k) prostorija za sastanke, vešeraj i sl.,
- l) vjetrobranski prostor.

Član 6.
(Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahu 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 zgradi 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 brojila (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) gromobrantska 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 vatrodajavnih sistema,
- n) instalacija protuprovalnih sistema,
- o) instalacija za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci,
- p) ventilacioni i kanali za klimatizaciju
- r) hidrantska instalacija

Član 7.
(Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) lift za prevoz 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 vatrodajavnog sistema,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili garažu.

Član 8.

(Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova,
- 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, lode i balkona,
- n) poštanski sandučić,
- o) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- p) stepenišna ograda,
- r) platforma za prihvat helikoptera, kad je definisana kao zajednički dio zgrade,
- s) bazen koji se nalazi u gabaritima zgrade kad je definisan kao zajednički dio zgrade.

**POGLAVLJE III. SREDSTVA ZA ODRŽAVANJE
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE I UPRAVLJANJE
ZGRADOM**

Odjeljak A. Izvori finansiranja

Član 9.

(Izvori finansiranja)

Izvori finansiranja su:

- a) naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- b) vanredne uplate,
- c) prihod od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
- d) pozajmica,
- e) kredit,
- f) budžet Grada i općina,
- g) budžet Kantona,
- h) donacija.

Član 10.

(Naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom)

- (1) Naknada za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (u daljem tekstu: naknada) 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 zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravitelja otvorenog

isključivo za poslove održavanja zajedničkili dijelova zgrade i upravljanje zgradom.

- (2) Naknadu iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici su obavezni uplatiti do kraja mjeseca za tekući mjesec.
- (3) Naknadu iz stava (1) ovog člana utvrđuje Vlada Kantona Sarajevo, na prijedlog Ministarstva stambene politike Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo) u iznosu po 1 m² korisne površine stana, poslovnog prostora i garaže u vlasništvu.
- (4) Etažni vlasnik dužan je plaćati naknadu i učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže.

Član 11.
(Vanredne uplate)

U slučaju kad su sredstva od naknade nedovoljna za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, etažni vlasnici su dužni prikupiti sredstva, proporcionalno površini stana, poslovnog prostora i garaže u vlasništvu ili u skladu sa punovažnom odlukom etažnih vlasnika.

Član 12.

(Prihodi od izdavanja u zakup zajedničkih dijelova zgrade)

Prihodi ostvareni izdavanjem u zakup zajedničkih dijelova zgrade su sredstva koja se ostvaruju po osnovu izdavanja na korištenje zajedničkih dijelova zgrade i reklamnog prostora na krovu ili fasadi, koja zakupac uplaćuje na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ili na poseban podračun zgrade u okviru transakcijskog računa upravitelja otvorenog isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije ugovoreno.

Član 13.
(Pozajmica)

Etažni vlasnici mogu zbog nedostatka sredstava obezbijediti na način iz člana 10., 11. i 12. ovog Zakona obezbijediti ista u vidu pozajmice kod upravitelja ili trećih lica, što definišu posebnim ugovorom.

Član 14.
(Kredit)

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

Član 15.
(Budžet Grada i općina)

- (1) Grad Sarajevo i općine na području Kantona Sarajevo su dužni u budžetu svake godine planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužne popravke na zajedničkim dijelovima zgrade, u skladu sa raspoloživim mogućnostima.
- (2) Sredstva iz prethodnog stava koriste se u slučaju kada se ocijeni da su oštećenja takva da mogu ugroziti život i imovinu građana.
- (3) Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava iz stava (1) ovog člana utvrđuje nadležna građevinska inspekcija na osnovu zahtjeva upravitelja, u skladu sa raspoloživim sredstvima.
- (4) Nadležna služba Grada ili općinska služba provodi postupak nužne popravke.

Član 16.
(Budžet Kantona)

Kanton Sarajevo je dužan u svom budžetu za svaku godinu planirati sredstva za finansiranje ili sufinansiranje saniranja ratnih šteta na zajedničkim dijelovima zgrade (liftovima, krovovima, fasadama i dr.), u skladu sa raspoloživim mogućnostima.

Član 17.
(Donacije)

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

Odjeljak B. Način raspolaganja sredstvima

Član 18.
(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva obezbijedena na način iz člana 9. ovog Zakona koriste se za:

- a) tekuće održavanje zajedničkili dijelova zgrade,
- b) naknadu upravitelju na način propisan u članu 19. ovog Zakona,
- c) naknadu predstavniku etažnih vlasnika na način propisan u članu 20. ovog Zakona,
- d) taksu na tužbe za utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade,
- e) naknadu Komisiji za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade,
- f) velike popravke,
- g) hitne intervencije,
- h) nužne popravke,
- i) osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- j) izradu projektne dokumentacije sanacije ili rekonstrukcije zajedničkih dijelova zgrade,
- k) investiciono održavanje.

Član 19.
(Naknada upravitelju)

Upravitelj ima pravo na naknadu u iznosu od najviše 17%, bez PDV-a, cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 10. stav (3) ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

Član 20.
(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

Predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu u skladu sa međuvlasničkim ugovorom u iznosu od najviše do 12,5%, bez pripadajućih poreza i doprinosa, cijene naknade utvrđene na način propisan u članu 10. stav (3) ovog Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.

POGLAVLJE IV. ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Odjeljak A. Cilj održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Član 21.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Održavanje zajedničkih dijelova zgrade je skup aktivnosti kojim se u javnom interesu građana održavaju projektovane osobine objekta, dijelova objekta i opreme u smislu sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebne vrijednosti na nivou važećih normativa i standarda.
- (2) Cilj održavanja je spriječavanje i otklanjanje kvarova na zajedničkim dijelovima zgrade, a izvršava se uz primjenu kriterija utvrđenih Instrukcijom o načinu prijave i otklanjanja kvara:
 - a) da se utroši što manje materijala i rada,
 - b) da se spriječi što više kvarova i šteta koje mogu nastati,
 - c) da radovi održavanja traju što kraće.

Član 22.

(Obaveza održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici su obavezni obezbijediti sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade. Iz ove obaveze proističe

odgovornost za posljedice neodržavanja zbog neobezbjedenja sredstava.

Odjeljak B. Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade

Član 23.

(Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

Vrste održavanja zajedničkih dijelova zgrade su:

- a) tekuće održavanje,
- b) velika popravka,
- c) hitna intervencija,
- d) nužna popravka,
- e) intervencija poslije prirodne nepogode,
- f) investiciono održavanje.

Član 24.

(Tekuće održavanje)

- (1) Tekuće održavanje je aktivnost koja se obavlja da bi se održalo osnovno funkcionalno stanje zgrade.
- (2) Tekuće održavanje obuhvata aktivnosti na:
 - a) elektroinstalaciji,
 - b) vodovodnoj instalaciji,
 - c) kanalizaciji,
 - d) uređaju za povećanje pritiska vode,
 - e) prepumpnom uređaju,
 - f) krovu,
 - g) instalaciji centralnog grijanja,
 - h) liftu,
 - i) limariji,
 - j) dimnjaku,
 - k) rasvjeti zajedničkih prostorija,
 - l) fasadi,
 - m) stolariji,
 - n) bravariji,
 - o) telefonskoj instalaciji,
 - p) zvonu i pripadajućoj instalaciji,
 - r) internom govornom uređaju i njegovoj instalaciji,
 - s) uređaju prisilne ventilacije,
 - t) antenskoj i kablovskoj instalaciji,
 - u) poštanskom sandučiću,
 - v) rampi za pripadajući parking ili garažu,
 - z) servisiranju protupožarne instalacije i opreme,
 - aa) pregledu, ispitivanju i popravci gromobranske instalacije,
 - bb) ispitivanju sigurnosti gasne instalacije u stanu od mjemo-regulacionog seta do potrošača i sistema za opskrbu zrakom,
 - cc) čišćenju stubišta, zajedničkih prostorija i njihovih zajedničkih dijelova,
 - dd) održavanju čistoće oko zgrade na površini koja nije javna,
 - ee) moleraju zajedničkih prostorija,
 - ff) deratizaciji u skladu sa programom Kantona Sarajevo, dezinfekciji po potrebi i dezinfekciji po potrebi,
 - gg) nabavci sitnog potrošnog materijala (sijalice, sredstva za čišćenje prostora),
 - hh) nabavci alata za čišćenje i održavanje (lopate, metle, sjekači leda i sl.).
- (3) Redoslijed radova iz stava (2) ovog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

Odjeljak B. Velika popravka

Član 25.

(Velika popravka)

- (1) Velika popravka na zgradi je aktivnost održavanja većeg obima kojom se vrši sanacija zajedničkih dijelova zgrade iz člana 3. ovog Zakona.
- (2) Velika popravka je:
 - a) popravka nosive konstrukcije zgrade,
 - b) popravka kod zanatskih radova,
 - c) popravka i zamjena instalacija i uređaja.

- (3) Redoslijed radova iz stava (2) ovog člana određuju zakonski propisi, tehnički propisi i etažni vlasnici na osnovu potreba i stanja zgrade.

Član 26.

(Kriterij za ocjenu velike popravke)

Velika popravka iz člana 25. ovog Zakona je popravka za koju je potrebno izdvojiti novčana sredstva, u iznosu višem od utvrđene naknade iz člana 10. stav (1) ovog Zakona, koja su etažni vlasnici dužni uplatiti u toku jedne godine.

Odjeljak C. Hitna intervencija

Član 27.

(Hitna intervencija)

- (1) Hitna intervencija je aktivnost kojom se otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine ili su ugroženi elementarni životni uvjeti u zgradi (snabdijevanje vodom, gasom, električnom energijom i grijanjem).
- (2) Hitna intervencija podrazumijeva dovođenje uzroka opasnosti u vremenski ograničeno kontrolisano stanje, u najkraćem mogućem roku.
- (3) Radovima hitne intervencije upravitelj pristupa po osnovu praćenja stanja zgrade, po prijemu informacije o potrebi hitne intervencije od strane nadležne inspekcije, predstavnika etažnih vlasnika, etažnog vlasnika, sredstava javnog informisanja ili na drugi način i o tome odmah obavještava predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Radove hitne intervencije upravitelj izvršava bez odlaganja angažujući raspoložive ljudske i materijalne resurse.
- (5) Upravitelj je dužan izvršiti hitnu intervenciju iz stava (1) ovog člana iako na računu zgrade ne postoje obezbijedena sredstva, a naplatu će izvršiti prioritarno po obezbjedenju sredstava od strane etažnih vlasnika.

Član 28.

(Radovi hitne intervencije)

- (1) Radovi hitne intervencije obuhvataju popravku, zamjenu dijelova ili poduzimanje radnje koja rezultira smanjenjem posljedica kvara i to:
 - a) na liftu, oslobađanje lica iz zaglavljenog lifta,
 - b) na plinskoj instalaciji,
 - c) na fasadi ili krovu kad je potrebno skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine, te stavljanje upozorenja opasnosti (ili obezbjediavanjem zone opasnosti),
 - d) na dijelu oštećenog krovnog pokrivača u cilju zaštite od prokišnjanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskili padavina,
 - e) u zajedničkim prostorima zgrade kad se utvrdi da viseći dijelovi predstavljaju neposrednu opasnost,
 - f) kanalizacione ili vodovodne cijevi ili njenih dijelova u zgradi ili stanu,
 - g) uređaju za povećanje pritiska vode i njegovih dijelova kada zgrada ostane bez vode,
 - h) pročepljenje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekciju prostorija u zgradi ili stanu,
 - i) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi,
 - j) utvrđivanje i otklanjanje uzroka nestanka električne energije zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade,
 - k) utvrđivanje i otklanjanje uzroka povišenog napona dodira (>65V) na uređajima i instalaciji u zgradi i stanu,
 - l) instalaciji centralnog grijanja,
 - m) koji mogu dovesti do požara,
 - n) oštećenja i začepljenja instalacije za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaka,

- o) skidanje ledenica ili obezbjeđenje zone opasnosti,
 - p) uklanjanje snijega sa krova u slučaju kad prijete opasnost od oštećenja krova pod težinom ili ugrožava bezbjednost ljudi.
- (2) Kad upravitelj, na licu mjesta, utvrdi da hitnu intervenciju nije moguće izvršiti, jer je za otklanjanje neposredne opasnosti iz člana 27. stav (1) ovog Zakona, neophodna sanacija i rekonstrukcija dijela zgrade većeg obima, obavezan je sačiniti zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije, te odrediti rok za obezbjeđenje finansijskih sredstava potrebnih za početak izvršenja hitne intervencije.
- (3) Upravitelj je obavezan zapisnik o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije iz stava (2) ovog člana, dostaviti etažnim vlasnicima koji su dužni obezbijediti finansijska sredstva za izvršavanje radova sanacije i rekonstrukcije, u roku koji je odredio upravitelj.
- (4) Jedan primjerak zapisnika o utvrđenom stanju, predmjer i predračun radova sanacije i rekonstrukcije iz stava (2) ovog člana, upravitelj je obavezan dostaviti Ministarstvu.

Član 29.

(Prioritet izvršenja hitne intervencije)

- (1) U slučaju potrebe za vršenjem više hitnih intervencija, a koje se poštujući redosljed naveden u članu 28. ovog Zakona, ne mogu izvršiti odmah, prioritet se određuje na osnovu slijedećih kriterija:
- a) kvar koji predstavlja najveću opasnost po život i zdravlje ljudi,
 - b) kvar koji će izazvati najveći trošak,
 - c) kvar kojim se ugrožava veći broj etažnih vlasnika.
- (2) Upravitelj je obavezan primijeniti kriterij iz stava (1) ovog člana.

Odjeljak D. Nužna popravka

Član 30.

(Nužna popravka)

Nužna popravka je aktivnost, kojom se trajno otklanjaju uzroci neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi koji se zateknu u objektu ili pored objekta, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine ili su ugroženi elementarni životni uvjeti u zgradi (snabdijevanje vodom, gasom, električnom energijom, grijanjem)

Član 31.

(Obim nužne popravke)

Nužna popravka obuhvata kvarove koji nisu konačno riješeni prethodnom hitnom intervencijom.

Odjeljak E. Intervencija poslije prirodne nepogode

Član 32.

(Intervencija poslije prirodne nepogode)

Intervencija poslije prirodne nepogode se obavlja u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade.

Član 33.

(Obim intervencije poslije prirodne nepogode)

- (1) Intervencija poslije prirodne nepogode je:
- a) otklanjanje kvara i nedostatka koji može dovesti do požara,
 - b) skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,
 - c) popravka ili zamjena dijelova krovnog pokrivača, radi zaštite od prokišnjavaanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina,
 - d) pročepljenje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcija prostorija u zgradi ili stanu,

- e) otklanjanje uzroka nestanka električne energije zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade od vanjskog priključka do mjernog uređaja, uključujući vertikale u višespratnoj zgradi i od mjerog uređaja do razvodne table u stanu (isključujući razvodnu tablu), odnosno sijaličnog mjesta u zajedničkim prostorijama,
 - f) popravka ili zamjena cijevne mreže, grijnih tijela i dijelova toplovodne instalacije, koja je zbog prskanja dijelova mreže, grijnog tijela i toplovodnog sistema dovela do izlivanja ili plavljenja,
 - g) popravak dijelova plinske instalacije,
 - h) popravka ili zamjena vodovodne i kanalizacione cijevi u zgradi ili stanu u slučaju prskanja njenih dijelova,
 - i) popravka ili zamjena uređaja za povećanje pritiska vode i njegovih dijelova kad zgrada ostane bez vode,
 - j) utvrđivanje i otklanjanje uzroka povišenog napona dodira (>65V) na uređajima i instalaciji u zgradi i stanu.
- (2) Kanton i općina donose odluku o obimu intervencije koju će finansirati.

Odjeljak F. Investiciono održavanje

Član 34.

(Investiciono održavanje)

Investiciono održavanje obuhvata aktivnost koja ima za cilj unapređenje projektovanih osobina zajedničkih dijelova zgrade.

POGLAVLJE V. UPRAVLJANJE ZGRADOM

Odjeljak A. Upravitelj

Član 35.

(Upravitelj)

- (1) Upravitelj je privredno društvo registrovano za obavljanje djelatnosti gradnje stambenih i nestambenih zgrada i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, kome je Ministarstvo rješenjem odobrilo obavljanje poslova upravitelja.
- (2) Upravitelj vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom 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.

Član 36.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade)

- (1) Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade može biti redovno i prinudno.
- (2) Redovno upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade obavlja upravitelj izabran na način propisan u članu 42. ovog Zakona.
- (3) Prinudno upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade obavlja upravitelj određen na način propisan u članu 43. ovog Zakona.

Član 37.

(Uvjeti za obavljanje poslova upravitelja)

- (1) Ministar stambene politike Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: ministar) donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja.
- (2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana se propisuju:
- a) uvjeti 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,

- d) postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- e) postupak produženja ranije donesenog rješenja za obavljanje poslova upravitelja,
- f) postupak donošenja rješenja za prinudno upravljanje,
- g) postupak dodjeljivanja zgrade na prinudno upravljanje.

Član 38.

(Donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz člana 37. ovog Zakona, donosi ministar.
- (2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period od dvije godine, isto je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

Član 39.

(Ukidanje rješenja za obavljanje poslova upravitelja)

- (1) Rješenje za obavljanje poslova upravitelja se ukida:
 - a) kad upravitelj prestane ispunjavati uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja,
 - b) kad upravitelj ne postupi u skladu sa nalogom Ministarstva, zbog čega je došlo do ugrožavanja života i zdravlja ljudi ili uništavanja imovine,
 - c) kad upravitelj u toku dvanaest mjeseci ne postupi po tri naloga Ministarstva,
 - d) kad je protiv upravitelja pokrenut postupak stečaja ili likvidacije,
 - e) kad je upravitelju izrečena kazna za privredni prijestup, u periodu obavljanja poslova upravitelja,
 - f) kad je upravitelju istekao period važenja rješenja kojim mu je odobreno obavljanje poslova upravitelja,
 - g) kad je odgovorno lice upravitelja pravomoćno osuđeno za krivično djelo ili privredni prijestup koji se odnosi na povredu odredaba ovog Zakona.
- (2) Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravitelja donosi ministar.
- (3) Rješenje iz stava (2) ovog člana je konačno, protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.
- (4) Privredno društvo kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravitelja može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, po isteku roka od dvije godine od dana donošenja rješenja iz stava (2) ovog člana.

Član 40.

(Obaveza izbora upravitelja)

- (1) U zgradi koja ima dva i više etažnih vlasnika, etažni vlasnici obavezno biraju samo jednog upravitelja u skladu sa odredbama ovog Zakona, osim zgrade koja ima dva ili više stana sa odvojenim ulazima u prizemlju.
- (2) Etažni vlasnici novoizgrađene zgrade obavezni su organizovati prvi skup etažnih vlasnika na kojem će izabrati upravitelja najkasnije u roku od jednog mjeseca od dana ulaska u posjed stana.
- (3) Vlasnik odnosno investitor novoizgrađene zgrade u kojoj stanovi nisu prešli u etažno vlasništvo pojedinih korisnika stanova, može obavezu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom definisati ugovorom sa korisnikom stana u skladu sa odredbama ovog Zakona, a ukoliko to ne reguliše ugovorom obaveza održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, u skladu sa odredbama ovog Zakona, je vlasnika odnosno investitora.

Član 41.

(Upravljanje zgradom koja se nalazi u sastavu kondominijuma)

- (1) Vlasnik novoizgrađene zgrade u sastavu kondominijuma dužan je u roku od tri mjeseca od dobijanja upotrebne

dozvole organizovati održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom na jedan od slijedećih načina:

- a) izborom upravitelja,
- b) samostalno, pod uvjetom da obuhvata sve aktivnosti propisane u članu 23. do 34. ovog Zakona.
- (2) Ukoliko ne ispoštuje rok iz stava (1) ovog člana, vlasnik novoizgrađene zgrade u sastavu kondominijuma dužan je u narednih 30 dana obavijestiti Ministarstvo, dostaviti evidenciju svih etažnih vlasnika nakon čega ministar donosi rješenje o prinudnom upravljanju.
- (3) Evidencija iz stava (2) ovog člana treba da sadrži: identifikaciju stana, naziv ih ime i prezime vlasnika, korisnu površinu stana, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

Odjeljak B. Izbor upravitelja za redovno i prinudno upravljanje

Član 42.

(Izbor upravitelja za redovno upravljanje)

- (1) Etažni vlasnici su obavezni na skupu etažnih vlasnika izvršiti izbor upravitelja.
- (2) O izboru upravitelja obavezno se sačinjava zapisnik sa skupa etažnih vlasnika, na način propisan Uputstvom o izradi obrasca "Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika", koje donosi ministar.
- (3) Uputstvom iz stava (2) ovog člana se propisuje obrazac "Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika", obavezni podaci koje sadrži zapisnik sa skupa etažnih vlasnika i način potpisivanja zapisnika.

Član 43.

(Određivanje upravitelja za prinudno upravljanje)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja na način iz člana 42. ovog Zakona, Ministarstvo rješenjem određuje 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, a najduže na period od dvije godine.
- (3) Rješenje iz stava (2) ovog člana je konačno, protiv istog se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

Odjeljak C. Način preuzimanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom

Član 44.

(Način preuzimanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom)

- Upravitelj preuzima održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom:
- a) kad etažni vlasnici prvi put vrše izbor upravitelja,
 - b) kad su etažni vlasnici odlučili da promijene upravitelja,
 - c) kad Ministarstvo odredi upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

Član 45.

(Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kad se vrši izbor upravitelja prvi put)

Uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kad se vrši izbor upravitelja prvi put su slijedeći:

- a) da je sačinjen zapisnik sa skupa etažnih vlasnika na kom je izabran upravitelj i izabran predstavnik etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor,
- b) da je predstavnik etažnih vlasnika dostavio izabranom upravitelju i Ministarstvu zapisnik iz tačke a) ovog stava,
- c) da je predstavnik etažnih vlasnika sačinio evidenciju etažnih vlasnika i istu dostavio upravitelju,

- d) da je Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačinila zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,
- e) da je upravitelj potpisao zajednički ugovor iz člana 49. ovog Zakona sa predstavnikom etažnih vlasnika,
- f) da je predstavnik etažnih vlasnika potpisao izjavu da je upoznat sa cjenovnikom radova upravitelja.

Član 46.

(Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kod promjene upravitelja)

- (1) Uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kod promjene upravitelja su sljedeći:
 - a) da su etažni vlasnici izmirili sva dugovanja prema upravitelju, izuzimajući dug po osnovu naknade iz člana 10. ovog Zakona, za koji postoji obaveza upravitelja za utuživanje,
 - b) da je sačinjen zapisnik sa skupa etažnih vlasnika na kojem je izabran upravitelj i izabran predstavnik etažnih vlasnika da potpiše zajednički ugovor sa upraviteljem iz člana 49. ovog Zakona,
 - c) da je predstavnik etažnih vlasnika zapisnik sa skupa etažnih vlasnika dostavio ranijem upravitelju, novoizabranom upravitelju i Ministarstvu,
 - d) da je predstavnik etažnih vlasnika sačinio evidenciju etažnih vlasnika i dostavio je novoizabranom upravitelju,
 - e) da je Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade novoizabranog upravitelja sačinila zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade,
 - f) da je ranije izabrani upravitelj sa predstavnikom etažnih vlasnika potpisao zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci.
- (2) Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom kod promjene upravitelja se vrši sa prvim danom u mjesecu.
- (3) Ranije izabrani upravitelj je dužan finansijska sredstva utvrđena zapisnikom iz stava (1) tačka e) ovog člana prebaciti na račun novoizabranog upravitelja najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je novoizabrani upravitelj preuzeo održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom.
- (4) Raniji upravitelj je dužan izvršiti utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade, za period u kojem je obavljao poslove kao izabrani upravitelj ili kao određeni prinudni upravitelj.
- (5) Naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja iz stava (4) ovog člana ranije izabrani upravitelj je obavezan uplatiti na račun aktuelnog upravitelja najkasnije u roku od 30 dana i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravitelju.
- (6) Promjena upravitelja se vrši u skladu sa Uputstvom o načinu promjene upravitelja koje donosi ministar.
- (7) Uputstvom iz stava (6) ovog člana se propisuje način promjene upravitelja, postupak primopredaje objekta, zapisnik o stanju zgrade, zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci i obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

Član 47.

(Preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom na prinudno upravljanje)

Uvjeti za preuzimanje održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom na prinudno upravljanje su sljedeći:

- a) da je Ministarstvo donijelo rješenje iz člana 43. ovog Zakona,

- b) da je upravitelj sačinio evidenciju etažnih vlasnika,
- c) da je Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sačinila zapisnik o stanju zajedničkih dijelova zgrade.

Član 48.

(Odluka o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom)

- (1) Kada su ispunjeni uvjeti iz člana 45., 46. i 47. ovog Zakona upravitelj u roku od 30 dana donosi odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.
- (2) Odluka iz stava (1) ovog člana sadrži: pravni osnov, dispozitiv odluke, datum preuzimanja zgrade na upravljanje i obrazloženje odluke u kome se navode svi dokumenti koji dokazuju da su ispunjeni uvjeti za preuzimanje.
- (3) Odluka iz stava (1) ovog člana sačinjava se u tri primjerka od kojih se jedan dostavlja Ministarstvu, jedan predstavniku etažnih vlasnika, a jedan se odlaže u dosije zgrade kod upravitelja.
- (4) Na osnovu odluke iz stava (1) ovog člana Ministarstvo će u svoju evidenciju uvesti podatke o upravitelju za zgradu.

Odjeljak D. Zajednički ugovor

Član 49.

(Potpisivanje zajedničkog ugovora)

- (1) Zajedničkim ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika, o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.
- (2) Zajednički ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst zajedničkog ugovora.
- (3) Ministar potpisuje posebnim Uputstvom osnovne elemente zajedničkog ugovora iz stava (1) ovog člana.
- (4) Upravitelj i predstavnik etažnih vlasnika su dužni postojeće zaključene zajedničke ugovore uskladiti sa Uputstvom iz stava (3) ovog člana, u roku od jedne godine od dana donošenja Uputstva.
- (5) Upravitelj je dužan po izvršenju obaveze iz stava (4) ovog člana, u roku od 30 dana, donijeti odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom iz člana 48. ovog Zakona, te istu dostaviti Ministarstvu.

Član 50.

(Raskidanje zajedničkog ugovora)

- (1) Etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika, donose odluku o raskidanju zajedničkog ugovora.
- (2) Etažni vlasnici odluku iz stava (1) ovog člana donose pod uvjetom da su dugovanja etažnih vlasnika prema upravitelju izmirena, ne uzimajući u obzir potraživanja po osnovu naknade iz člana 10. ovog Zakona, za koju postoji obaveza upravitelja za utuživanje.
- (3) Upravitelj ne može svojom voljom raskinuti zajednički ugovor ako ima primljen avans za neizvršene radove i ako nije u stanju izvršiti povrat novca koji preostane nakon namirenja obaveza.
- (4) Upravitelj je dužan obavijestiti Ministarstvo o namjeri raskidanja zajedničkog ugovora u roku od 30 dana prije raskidanja ugovora, bez obzira koja ugovorna strana je pokrenula raskid ugovora.

Odjeljak E. Obaveze upravitelja

Član 51.

(Obaveze upravitelja)

- (1) Obaveze upravitelja su sljedeće:
 - a) da ima otvoren poseban transakcijski račun isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,

- b) da vodi evidenciju stanova, poslovnih prostora i garaža, kao i evidenciju etažnih vlasnika,
- c) da vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- d) da vodi evidenciju svih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade,
- e) da uputi zahtjev prema nadležnom organu za obezbjeđenje sredstava iz budžeta u skladu sa članom 15. i 16. ovog Zakona,
- f) da formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkili dijelova zgrade,
- g) da blagovremeno ispostavi račun za naplatu naknade iz člana 10. ovog Zakona,
- h) da vodi odvojenu knjigovodstvenu evidenciju i operativno finansijsko poslovanje u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom za svaku zgradu,
- i) da izradi prijedlog godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova zgrade za narednu godinu najkasnije do 1. decembra tekuće godine,
- j) da dostavi prijedlog godišnjeg plana iz tačke i) ovog stava predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do 10. decembra tekuće godine,
- k) da izradi godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade najkasnije do 31. januara naredne godine,
- l) da dostavi godišnji izvještaj iz tačke k) ovog člana predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do 10. februara naredne godine,
- m) da realizuje godišnji plan održavanja,
- n) da pruži sve informacije predstavniku etažnih vlasnika i Ministarstvu koje se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- o) da primijeni Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara,
- p) da ispostavi račun za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usaglašenog predmjera i predračuna,
- r) da u slučaju kada je predračun radova izvan ugovorenog cjenovnika sa predstavnikom etažnih vlasnika pribavi najmanje tri ponude,
- s) da učestvuje u rješavanju problema vezanih za održavanje zajedničkih dijelova zgrade na inicijativu Ministarstva i da daje prijedloge za rješavanje problema vezanih za održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- t) da dostavi Ministarstvu godišnji izvještaj o radu upravitelja na obrascu koji propisuje posebnim Uputstvom ministar,
- u) da daje saglasnost javnom preduzeću ili drugom privrednom društvu za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade,
- v) da daje mišljenje prije izdavanja građevinske dozvole, za sve radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade,
- z) da izradi predmjer i predračun radova za nužne popravke, investiciono održavanje i velike popravke zgrade,
- aa) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, vrši utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, vodeći računa o roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravosnažnim presudama,
- bb) da vodi evidenciju o podnesenim tužbama iz tačke aa) ovog stava i o tome obavještava predstavnika etažnih vlasnika,
- cc) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja etažnih vlasnika da evidentira na račun zgrade i to osnovni dug, iznos naplaćen po osnovu sudske takse i kamate uz odbitak procenta utvrđene visine naknade upravitelju,
- dd) da sačini i dostavi cjenovnik radova-usluga predstavniku etažnih vlasnika, koji je sastavni dio zajedničkog ugovora.
- (2) Obaveza upravitelja navedena u stavu (1), tačka a), b), d), e), g), h), i), j), k), l), n), p), t), u), v), z, bb), cc) i dd) ovog člana se finansira iz naknade upravitelju propisane u članu 19. ovog Zakona.
- (3) Obaveza upravitelja navedena u stavu (1), tačka c) ovog člana se realizuje iz izvora finansiranja propisanih u članu 9. ovog Zakona.
- (4) Obaveza iz tačke aa) se finansira iz naknade upravitelju utvrđene članom 19. ovog Zakona, izuzev troškova sudske takse koji se finansiraju iz naknade propisane u članu 9. ovog Zakona.
- (5) Upravitelju nije dozvoljeno da ispušta vodu iz instalacija centralnog grijanja u zgradi, bez prethodne pisane saglasnosti pravnog lica nadležnog za proizvodnju i distribuciju toplotne energije.
- (6) Ukoliko prilikom održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom upravitelj, odnosno podizvođač koga je angažovao upravitelj pričinio štetu na stanu etažnog vlasnika, dužan je istu otkloniti. Ukoliko ne otkloni štetu, etažni vlasnik može podnijeti tužbu za naknadu štete pred nadležnim sudom.
- (7) Ministar donosi Uputstvo o sadržaju obrasca Evidencije stanova, poslovnih prostora i garaža, kao i evidencije etažnih vlasnika, koju je dužan voditi upravitelj.

Član 52.

(Obaveze upravitelja kod prinudnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom)

- (1) Upravitelj koji vrši prinudno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom ima sve obaveze propisane u članu 51. ovog Zakona.
- (2) Prijedlog godišnjeg plana iz člana 51. stav (1) tačka j) upravitelj je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu do 31. januara naredne godine.
- (3) Godišnji izvještaj iz člana 51. stav (1) tačka l) upravitelj je dužan postaviti na vidnom mjestu u svakom ulazu do 15. februara naredne godine.
- (4) Uz dokumente iz st. (2) i (3) ovog člana, upravitelj je dužan postaviti obavještenje u kom roku i na koji način etažni vlasnici daju primjedbe, sugestije i prijedloge.
- (5) Upravitelju saglasnost na radni nalog pismeno daje i kontrohše njegovo izvršenje jedan od etažnih vlasnika, do određivanja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.
- (6) Ako niko od etažnih vlasnika ne da saglasnost iz stava (5) ovog člana, upravitelj je dužan sačiniti pisanu zabilješku i istu dostaviti Ministarstvu.
- (7) Na osnovu radnog naloga iz stava (5) ovog člana i zabilješke iz stava (6) ovog člana upravitelj vrši naplatu sredstava evidentiranih za zgradu.

Član 53.

(Komisija za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Upravitelj je obavezan formirati Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: Komisija) koja se sastoji od tri stalna člana i predstavnika etažnih vlasnika.
- (2) Stalne članove Komisije čine po jedan diplomirani inženjer građevinske ili arhitektonske struke, elektro struke i mašinske struke, sa položenim stručnim ispitom.
- (3) Upravitelj je obavezan podnijeti zahtjev Ministarstvu za dobijanje saglasnosti za hca koja želi imenovati za stalne članove Komisije i uz zahtjev dostavlja dokumentaciju koja dokazuje da ta lica ispunjavaju uvjete propisane u stavu (2) ovog člana.
- (4) Ministarstvo po zahtjevu upravitelja iz stava (3) ovog člana daje pisanu saglasnost.

Član 54.

(Zadatak Komisije)

- (1) Zadatak Komisije je da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje s aspekta upotrebljivosti, sigurnosti i pouzdanosti i o tome sačini zapisnik.
- (2) Zapisnik iz stava (1) ovog člana se sačinjava u dva primjerka, od kojih se jedan dostavlja predstavniku etažnih vlasnika, a drugi odlaže u dosije zgrade kod upravitelja.
- (3) Zapisnik iz stava (2) ovog člana obavezno potpisuju svi članovi Komisije.
- (4) Rad Komisije, za zadatak iz stava (1) ovog člana, se finansira iz naknade propisane u članu 9. ovog Zakona.

Član 55.

(Prijedlog godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade)

Prijedlog godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade sadrži planirane aktivnosti sa prijedlogom prihoda i rashoda i dinamikom realizacije.

Član 56.

(Godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

- (1) Godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade se sastoji od izvještaja o izvršenim aktivnostima, prnoodima za zgradu i rashodima za zgradu.
- (2) Za sve prihode daju se podaci o vrsti i opisu izvora sredstava, osnovu, datumu i iznosu uplate.
- (3) Za sve rashode daju se podaci o vrsti i opisu rashoda, broj dokumenta po kome je izvršeno plaćanje, datum nastanka rashoda i iznosu rashoda.
- (4) Godišnji izvještaj iz stava (1) ovog člana obavezno sadrži rubriku: "Stanje na računu zgrade iz prethodnog perioda i stanje na računu zgrade na kraju godine".

Član 57.

(Instrukcija o načinu prijave i otklanjanja kvara)

- (1) Ministar donosi Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara.
- (2) Instrukcijom iz stava (1) ovog člana se propisuju: način prijave kvara u hitnim i u redovnim situacijama, vođenje evidencije prijave kvara, način utvrđivanja uzroka kvara, izrada zapisnika o kvaru, izdavanje radnog naloga u slučaju kada kvar otklanja upravitelj ili podizvođač, način izvršenja radnog naloga, način ovjere (potpisivanje) radnog naloga, način otklanjanja kvara, način obračuna troškova, način reklamacije na cijenu, kvahtet i količinu radova, vođenje evidencije o reklamacijama i njihovoj opravdanosti i druga pitanja vezana za prijavu i otklanjanje kvara.

Član 58.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade preko podizvođača)

Kad upravitelj za određene radove održavanja zajedničkih dijelova zgrade angažuje podizvođača, račun upravitelja prema etažnim vlasnicima mora glasiti na isti iznos kao račun podizvođača prema upravitelju.

Član 59.

(Saglasnost za radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade)

- (1) Kad etažni vlasnik, javno preduzeće, privredno društvo ili fizičko lice ima namjeru u stambenoj zgradi samostalno vršiti radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade dužan je, u pisanoj formi, podnijeti zahtjev predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju za davanje saglasnosti od strane etažnih vlasnika.
- (2) Po dobijanju zahtjeva za saglasnost iz stava (1) ovog člana upravitelj je dužan da razmotri dostavljenu dokumentaciju, da utvrdi da li traženi radovi utiču na sigurnost, pouzdanost, upotrebljivost i radni vijek zajedničkih dijelova zgrade, odnosno da li štete zdravlju ljudi i na osnovu toga daje mišljenje predstavniku etažnih vlasnika.

- (3) Saglasnost etažnih vlasnika za izvođenje traženih radova je data ukoliko je daju etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od dvije trećine korisne površine zgrade.
- (4) Radovi iz stava (1) ovog člana se mogu izvoditi samo uz odgovarajuće odobrenje za izvođenje radova od nadležnog općinskog organa, ako je posebnim propisom regulisana obaveza izdavanja odobrenja za izvođenje tih radova.

Član 60.

(Posebna obaveza upravitelja)

- (1) Ukoliko su evidentirana sredstva zgrade na računu upravitelja nedovoljna, a upravitelj utvrdi da je neophodno na zajedničkim dijelovima zgrade izvršiti određene radove, upravitelj je obavezan upozoriti etažne vlasnike.
- (2) Upozorenje iz stava (1) ovog člana se u pisanoj formi dostavlja predstavniku etažnih vlasnika, a sadrži slijedeće podatke: opis radova koje treba izvršiti, cijenu radova, stepen opasnosti i posljedice koje mogu nastati ukoliko se radovi ne izvrše.

Član 61.

(Obaveza obavještanja etažnih vlasnika)

- (1) Upravitelj je dužan 24 sata ranije obavijestiti etažne vlasnike, osim u hitnim slučajevima, o vršenju radova na zajedničkim dijelovima zgrade, koji dovode do prekida u snabdijevanju nekom od komunalnih usluga.
- (2) Obavještenje iz stava (1) ovog člana se postavlja na oglasnu tablu ili neko drugo vidno mjesto u zgradi.

POGLAVLJE VI. MEĐUSOBNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 62.

(Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

- (1) Prava, obaveze i međusobni odnosi etažnih vlasnika regulišu se međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika ih etažni vlasnici čija površina stanova, poslovnih prostora, garaža i drugih posebnih dijelova čini više od jedne trećine korisne površine zgrade ili upravitelj.
- (3) Sa skupa etažnih vlasnika se obavezno vodi zapisnik.

Član 63.

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

- (1) U skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom, etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o:
 - a) izboru i promjeni upravitelja,
 - b) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
 - c) potrebi i izboru kućnog savjeta i određivanju njegovog djelokruga rada i njegovih ovlasti u skladu sa ovim Zakonom i Odlukom o kućnom redu u stambenim zgradama,
 - d) godišnjem planu održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
 - e) godišnjem planu velikih popravki,
 - f) planu prihoda i rashoda zgrade,
 - g) godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
 - h) pitanjima koje predloži kućni savjet, predstavnik etažnih vlasnika ili grupa etažnih vlasnika koja u svom vlasništvu ima najmanje jednu trećinu korisne površine zgrade,
 - i) izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
 - j) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
 - 1) otvaranju posebnog podračuna za zgradu,
 - m) vanrednim uplatama iz člana 11. ovog Zakona, pozajmici iz člana 13. ovog Zakona i kreditu iz člana 14. ovog Zakona,
 - n) svim radovima koji se ne odnose na redovno održavanje,
 - o) osiguranju zajedničkih dijelova zgrade.
- (2) Etažni vlasnici biraju jednog upravitelja i jednog predstavnika etažnih vlasnika za zgradu.

- (3) Odluka sa skupa etažnili vlasnika za pitanja iz stava (1) tačka a) do tačka i) ovog člana, je punovažna ako se za odluku izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50% ukupne korisne površine zgrade, a za pitanja iz stava (1) tačka j) do tačka o) ako se za odluku izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 66,7% ukupne korisne površine zgrade i obavezujuća je za sve etažne vlasnike u zgradi, izuzev u tački k) kada promjenom namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor, isti ne ostaje u zajedničkom vlasništvu svih etažnih vlasnika, za punovažnu odluku potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.
- (4) Skup etažnili vlasnika se održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje u periodu januar-mart i na njemu se vrši usvajanje godišnjeg izvještaja o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i godišnjeg plana tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.
- (5) Ako etažni vlasnici ne održe skup etažnili vlasnika u roku iz stava (4) ovog člana smatra se da je godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i godišnji plan tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, koji je dostavio upravitelj, usvojen.
- (6) Etažni vlasnik je dužan dostaviti predstavniku etažnih vlasnika ili upravitelju, dokaz o vlasništvu i svu drugu dokumentaciju koja je potrebna za primjenu odredaba ovog Zakona.
- (7) Etažni vlasnik, može obavezu plaćanja naknade po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, prenijeti na punomoćnika ili zakupca stana, odnosno poslovnog prostora ili garaže, putem ugovora, uz naznaku da plaćanje vrši u ime i za račun etažnog vlasnika i jedan primjerak ugovora dostaviti predstavniku etažnih vlasnika.
- (8) Pri zaključivanju kupoprodajnog ugovora, etažni vlasnik je dužan dostaviti potvrdu upravitelja da je izmirio obavezu po osnovu održavanja i upravljanja zajedničkili dijelova zgrade.

Član 64.

(Odlučivanje etažnih vlasnika prikupljanjem potpisa)

- (1) Ukoliko se ne može sazvati skup etažnih vlasnika sa potrebnom većinom za odlučivanje iz člana 63. ovog Zakona, predstavnik etažnih vlasnika će za donošenje odluke pribaviti saglasnost etažnili vlasnika putem prikupljanja potpisa na zapisnik koji je sačinjen u skladu sa Uputstvom iz člana 42. stav (2) ovog Zakona.
- (2) U zapisnik iz stava (1) ovog člana se upisuje tekst odluke prije potpisivanja etažnog vlasnika, na kraju zapisnika se konstatuje da je odluka donesena prikupljanjem potpisa etažnih vlasnika, a zapisnik potpisuje predstavnik etažnih vlasnika.
- (3) Odluka donesena na način iz stava (1) ovog člana je obavezujuća za sve etažne vlasnike u zgradi.
- (4) Zapisnik sa odlukom iz stava (1) ovog člana predstavnik etažnih vlasnika je obavezan postaviti na oglasnu ploču ili neko drugo vidno mjesto u zgradi.

Član 65.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnili vlasnika je fizičko ili pravno lice koje ispunjava uvjete propisane Pravilnikom iz člana 66. ovog Zakona, koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine.
- (2) Etažni vlasnici imaju pravo izabrati predstavnika etažnih vlasnika i sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnili vlasnika, koju Ministarstvo, nakon provedene procedure raspisivanja javnog poziva, objavljuje u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".
- (3) Za zgradu u kojoj etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika, u roku propisanom Pravilnikom iz člana 66. ovog Zakona, Ministarstvo donosi

rješenje o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa Liste kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika koje je konačno u upravnom postupku i protiv njega se ne može izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor kod Kantonalnog suda u Sarajevu.

- (4) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za predstavnika etažnih vlasnika.
- (5) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:
- da kontroliše stanje na račun zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
 - da prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravitelja,
 - dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa podzakonskim propisima,
 - da potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršenje,
 - na kraju svakog mjeseca podnosi izvještaj o svom radu etažnim vlasnicima, oglašavanjem istog na vidnom mjestu u zgradi,
 - vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
 - vrši usluge komunalnim preduzećima u vezi naplate komunalne usluge čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ukoliko je zaključen ugovor sa komunalnim preduzećem,
 - saziva skup etažnih vlasnika,
 - 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,
 - obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
 - dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
 - u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike putem oglasne ploče u zgradi, a najduže na period od 15 dana,
 - izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.
- (6) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava (5) ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

Član 66.

(Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Ministar donosi Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika.
- (2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana propisuju se:
- uvjeti koje mora ispunjavati fizičko lice za obavljanje poslova predstavnika etažnih vlasnika,
 - uvjeti koje mora ispunjavati pravno lice za obavljanje poslova predstavnika etažnih vlasnika,
 - postupak i rok za provjeru znanja putem testiranja izabranih predstavnika etažnih vlasnika,
 - procedura raspisivanja javnog poziva za Listu kandidata koji mogu obavljati poslove predstavnika etažnih vlasnika,
 - način određivanja prinudnog predstavnika etažnih vlasnika.

Član 67.

(Obaveze etažnog vlasnika)

- (1) Etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove zgrade.
- (2) Etažni vlasnik je obavezan dozvoliti ulazak u stan i zajedničke dijelove zgrade upravitelju i predstavniku javnih preduzeća, u cilju otklanjanja kvara na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj nadležnosti.

- (3) Saglasnost za ulazak predstavnika javnih preduzeća u slučaju iz stava (2) ovog člana daje upravitelj.
- (4) Etažni vlasnik ima pravo vršiti popravke i izmjene elemenata u svome stanu, poslovnom prostoru, garaži ili nekom drugom posebnom dijelu na način da ne ugrožava stabilnost objekta, niti funkcionalnost zajedničkih dijelova zgrade.
- (5) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

Član 68.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Etažni vlasnici samostalno odlučuju o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, osiguranju od dopunskih opasnosti i osiguranju od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim osobama i njihovim stvarima.

POGLAVLJE VII. OBAVEZE JAVNIH PREDUZEĆA, GRADA, OPĆINA, VLASNIKA NOVOIZGRAĐENIH ZGRADA, INVESTITORA I DRUGIH LICA U ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

Član 69.

(Obaveze javnih preduzeća u održavanju zajedničkih dijelova zgrade)

Održavanje odgovarajućih instalacija ili njihovih dijelova zbog sigurnosti i kvaliteta usluge, upravitelj je obavezan povjeriti javnom komunalnom preduzeću, ako je to regulisano drugim propisima i ako se plaćanje za te radnje vrši na drugi način.

Član 70.

(Održavanje zajedničkih dijelova zgrade koje mogu biti u nadležnosti davaoca usluga)

- (1) Etažni vlasnici mogu prenijeti u nadležnost davaocu usluga:
 - a) održavanje instalacije kablovske televizije,
 - b) održavanje bazena, sauna, trim kabineta i sličnih prostora u zgradi i pripadajuće instalacije i opreme,
 - c) održavanje heliodroma koji je lociran na dijelu zgrade, sa pripadajućom instalacijom i opremom.
- (2) Održavanje zajedničkili dijelova zgrade u slučajevima iz stava (1) ovog člana nije sastavni dio zajedničkog ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika.

Član 71.

(Intervencije javnih preduzeća na zajedničkim dijelovima i instalacijama u zgradi radi efikasnije naplate dugovanja etažnih vlasnika)

- (1) Javna preduzeća imaju pravo da vrše intervencije na zajedničkim dijelovima zgrade i instalacijama u zgradi radi ubrzanja postupka naplate dugovanja od etažnih vlasnika koji koriste usluge javnih preduzeća, a iste ne plaćaju.
- (2) O postupku intervencije iz stava (1) ovog člana, javna preduzeća su dužna pet dana ranije obavijestiti upravitelja zgrade putem pisanog obavještenja i predstavnika etažnih vlasnika putem obavijesti koja će biti postavljena na vidnom mjestu u zgradi.
- (3) Ukoliko prilikom obavljanja intervencije iz stava (1) ovog člana, dođe do oštećenja na zajedničkim dijelovima ili instalacijama zgrade, stana, poslovnog prostora ili garaže, javno preduzeće je dužno otkloniti kvar i nadoknaditi štetu etažnim vlasnicima.

Član 72.

(Prava i obaveze Grada Sarajeva)

- (1) Nadležni organ Grada Sarajeva, odnosno općine van Grada Sarajeva, donosi Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama.
- (2) Odlukom iz stava (1) ovog člana se propisuju pravila korištenja stana, poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade, te zemljišta koje služi redovnoj upotrebi zgrade, prava, obaveze i način formiranja kućnog savjeta i druga pitanja vezana za kućni red u stambenim zgradama.

Član 73.

(Obaveze općine)

- (1) Općina na području Kantona Sarajevo je dužna dostaviti Ministarstvu kopiju upotrebne dozvole za novoizgrađene objekte u roku od 30 dana od dana izdavanja upotrebne dozvole.
- (2) Općina je dužna upravitelju dostaviti zapisnik o tehničkom prijemu svih radova koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade u roku od 15 dana od dana izvršenog tehničkog prijema.
- (3) Za obavljanje radova na otklanjanju kvara koji je nastao u stanu, poslovnom prostoru i garaži, te prouzrokuju štetu drugom etažnom vlasniku, a etažni vlasnik se protivi ulasku upravitelja, rješenje za ulazak donosi po hitnom postupku nadležna općinska služba za stambene poslove po pismenoj prijavi od strane upravitelja ili predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) U slučaju nemogućnosti ulaska upravitelja u stan na osnovu rješenja nadležne službe iz stava (3) ovog člana, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja, po službenoj dužnosti, primjenjujući načelo hitnosti postupka.

Član 74.

(Obaveza vlasnika novoizgrađene zgrade)

- (1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je izabrati upravitelja u roku od tri mjeseca od dana dobijanja upotrebne dozvole ili od dana uvođenja korisnika u posjed stana.
- (2) Ukoliko vlasnik novoizgrađene zgrade u roku iz stava (1) ovog člana ne izabere upravitelja Ministarstvo će odrediti upravitelja za prinudno upravljanje.

Član 75.

(Obaveza investitora nadzidiivanja zgrade)

Investitor nadzidiivanja zgrade, obavezan je pitanje obezbjeđenja sredstava naknade za održavanje po osnovu korisne površine u izgradnji, regulisati prilikom dobijanja odobrenja za građenje sa etažnim vlasnicima osnovnog objekta i ova obaveza traje do prenosa na etažne vlasnike nadzidanih stanova.

Član 76.

(Prava i obaveze korisnika stana nadzidanog objekta koji nije dobio upotrebnu dozvolu)

Korisnik nadzidanog stana za koji je izdata građevinska dozvola, a za koji nije izdata upotrebna dozvola, od ulaska u posjed stana, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 77.

(Prava i obaveze nosioca stanarskog prava, lica koje stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa ili po drugom osnovu)

Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000. godine, a stan nije otkupilo, lice koje stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa i lice koje stan koristi po drugom osnovu, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.

Član 78.

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

- (1) Naknadu za održavanje zajedničkili dijelova zgrade i upravljanje zgradom za korisnike stanova namijenjenih za rješavanje stambenili potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje upravitelju Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo.
- (2) Ministarstvo za rad, socijalnu politiku, raseljena lica i izbjeglice Kantona Sarajevo je dužno u budžetu planirati sredstva koja se koriste za isplatu naknade iz stava (1) ovog člana.

POGLAVLJE VIII. NADZOR NAD PRIMJENOM OVOG
ZAKONAČlan 79.
(Upravni nadzor)

Upravni nadzor nad primjenom ovog Zakona i drugih propisa iz oblasti održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, kao i zakonitog postupanja upravitelja, prinudnog upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika i etažnih vlasnika u daljem tekstu: (subjekt nadzora), vrši Ministarstvo.

Član 80.
(Prava i dužnosti u vršenju upravnog nadzora)

U vršenju upravnog nadzora Ministarstvo ima slijedeća prava i dužnosti:

- a) da provodi inspeksijski nadzor,
- b) da daje stručna uputstva i objašnjenja za primjenu ovog Zakona i drugih propisa koji se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
- c) da prati zakonitost rada subjekta nadzora,
- d) da pismeno upozori i naloži mjere za otklanjanje nezakonitog rada subjektu nadzora,
- e) da od upravitelja, predstavnika etažnih vlasnika, etažnih vlasnika i drugih subjekata čije su obaveze propisane ovim Zakonom traži dostavu dokumentacije i podataka koji su značajni za vršenje upravnog nadzora,
- f) da rješava po žalbi protiv upravnog akta općinske službe nadležne za stambene poslove donesenog na osnovu člana 73. stav (3) ovog Zakona,
- g) da vodi evidenciju osnovnih podataka o zgradama,
- h) da preduzima i druge mjere i vrši druge pravne radnje u cilju provođenja upravnog nadzora.

Član 81.
(Inspeksijski nadzor)

- (1) Inspeksijski nadzor, prema ovom Zakonu, nad subjektom nadzora vrši inspektor u stambenoj oblasti (u daljem tekstu: inspektor).
- (2) Inspektor je državni službenik i za njegovo konačno postavljenje je potrebno da ispunjava uvjete propisane Pravilnikom o unutrašnjoj organizaciji Ministarstva.
- (3) Inspektor svoj identitet, službeno zvanje i ovlaštenje dokazuje službenom iskaznicom koju izdaje ministar.
- (4) Inspeksijskim nadzorom osigurava se zakonitost i zaštita javnog i privatnog interesa, kao i preventivno djelovanje u izvršavanju ovim Zakonom i podzakonskim propisima donesenim na osnovu ovog Zakona utvrđenih obaveza u oblasti održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

Član 82.
(Postupak inspeksijskog nadzora)

Inspeksijski nadzor vrši se preduzimanjem inspeksijskih radnji na utvrđivanju stanja provođenja ovog Zakona i podzakonskih propisa donesenih na osnovu ovog Zakona kod subjekta nadzora, koji je u obavljanju svoje djelatnosti i radu dužan postupati prema tim propisima, određivanjem upravnih mjera radi spriječavanja i otklanjanja nezakonitosti u izvršavanju tih propisa i preduzimanjem drugih upravnih mjera i radnji određenih ovim Zakonom, Zakonom o organizaciji organa uprave u Federaciji Bosne i Hercegovine i Zakonom o upravnom postupku Federacije Bosne i Hercegovine.

Član 83.
(Žalba na rješenje inspektora)

- (1) Na rješenje i zaključak inspektora donesen u vršenju inspeksijskog nadzora može se uložiti žalba u roku od osam dana od dana prijema rješenja, odnosno zaključka.
- (2) O žalbi rješava ministar u roku od 15 dana od dana prijema žalbe.

- (3) Rješenje doneseno po žalbi je konačno i protiv njega se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog suda u skladu sa zakonom.

Član 84.
(Prekršajni postupak)

- (1) Inspektor je ovlašten za izdavanje prekršajnog naloga u skladu sa odredbama Zakona o prekršajima Federacije Bosne i Hercegovine.
- (2) U slučaju kada ne postoje uvjeti za izdavanje prekršajnog naloga, inspektor je ovlašten za podnošenje zahtjeva za pokretanje prekršajnog postupka kod nadležnog suda.

POGLAVLJE IX. KAZNENE ODREDBE

Član 85.
(Prekršaj etažnog vlasnika)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 1.500,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:
 - a) ne izvrši izbor upravitelja i predstavnika etažnih vlasnika u roku od dvije godine od dana donošenja rješenja Ministarstva o određivanju upravitelja koji vrši prinudno upravljanje (član 43. stav (2) ovog Zakona),
 - b) započne vršiti radove koji se odnose na zajedničke dijelove zgrade bez prethodne saglasnosti etažnih vlasnika i odgovarajućeg odobrenja za izvođenje radova od nadležnog općinskog organa (član 59. ovog Zakona),
 - c) izvrši izbor više od jednog upravitelja za zgradu ili više od jednog predstavnika etažnih vlasnika zgrade (član 63. stav (2) ovog Zakona),
 - d) predstavniku etažnih vlasnika ili upravitelju ne dostavi dokaz o vlasništvu i svu drugu dokumentaciju potrebnu za primjenu odredaba ovog Zakona (član 63. stav (6) ovog Zakona),
 - e) koji potpiše radni nalog upravitelja bez prethodne pismene saglasnosti predstavnika etažnih vlasnika (član 65. stav (5) tačka d) ovog Zakona),
 - f) prisvoji, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove zgrade (član 67. stav (1) ovog Zakona),
 - g) ne dozvoli ulazak u stan i zajedničke dijelove zgrade upravitelju i predstavniku javnih preduzeća u cilju otklanjanja kvara na instalacijama i uređajima koji su u njihovoj nadležnosti (član 67. stav (2) ovog Zakona),
 - h) vrši popravke i izmjene elemenata u svom stanu, poslovnom prostoru, garaži ili nekom drugom posebnom dijelu i na taj način oštećuje ili umanjuje stabilnost objekta ili funkcionalnost zajedničkih dijelova zgrade (član 67. stav (4) ovog Zakona),
 - i) ne dozvoli ulazak upravitelju u stan, poslovni prostor ili garažu radi otklanjanja kvara, te prouzrokuje štetu drugom etažnom vlasniku (član 73. stav (3) ovog Zakona),
 - j) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 80. tačka d) ovog Zakona),
 - k) na zahtjev Ministarstva ne dostavi traženu dokumentaciju i podatke značajne za vršenje upravnog nadzora (član 80. tačka e) ovog Zakona),
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 1.500,00 KM kaznit će se nosilac stanarskog prava, lice koje stan koristi po osnovu rješenja nadležnog organa i lice koje stan koristi po drugom osnovu, ako je počinilo prekršaj propisan u stavu (1) ovog člana.

Član 86.
(Prekršaj upravitelja)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.500,00 KM do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravitelj ako:
 - a) ne izvrši hitnu intervenciju na način propisan u čl. 27. i 28. ovog Zakona,

- b) preuzme održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom bez da su ispunjeni uvjeti propisani ovim Zakonom (čl. 45., 46. i 47. ovog Zakona),
 - c) finansijska sredstva ne prebaci na račun novoizabranog upravitelja u roku od 30 dana kada je novoizabrani upravitelj preuzeo održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (član 46. stav (3) ovog Zakona),
 - d) naplaćena finansijska sredstva po pravosnažnim presudama ne uplati na račun aktuelnog upravitelja u roku od 30 dana (član 46. stav (5) ovog Zakona),
 - e) u roku od 30 dana ne donese odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (član 48. stav (1) i član 49. stav (5) ovog Zakona),
 - f) ne izvrši usklađivanje postojećih zajedničkih ugovora u roku propisanom u članu 49. stav (4) ovog Zakona,
 - g) ne obavijesti Ministarstvo o raskidanju zajedničkog ugovora u roku propisanom u članu 50. stav (4) ovog Zakona,
 - h) ne izvršava obaveze propisane članom 51. ovog Zakona,
 - i) ne izvršava obaveze propisane članom 52. ovog Zakona,
 - j) ne formira Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade na način propisan članom 53. ovog Zakona,
 - k) prijedlog godišnjeg plana za održavanje zajedničkih dijelova zgrade ne sačini na način propisan članom 55. ovog Zakona,
 - l) godišnji izvještaj o održavanju zajedničkih dijelova zgrade ne sačini na način propisan članom 56. ovog Zakona,
 - m) ispostavi račun prema etažnim vlasnicima suprotno odredbi člana 58. ovog Zakona,
 - n) ne postupi na način propisan članom 59. ovog Zakona,
 - o) ne postupi na način propisan članom 60. ovog Zakona,
 - p) ne postupi na način propisan članom 61. ovog Zakona,
 - r) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 80. tačka d) ovog Zakona).
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se odgovorno lice upravitelja za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

Član 87.

(Prekršaj predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM do 1.500,00 KM kaznit će se za prekršaj predstavnik etažnih vlasnika i prinudni predstavnik etažnih vlasnika, fizičko hce, ako:
- a) izvrši potpisivanje zajedničkog ugovora bez prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst zajedničkog ugovora (član 49. stav (2) ovog Zakona),
 - b) ne izvršava obaveze propisane u članu 65. stav (5) ovog Zakona,
 - c) ne postupi po pismenom upozorenju i naloženim mjerama za otklanjanje nezakonitog rada od strane Ministarstva (član 80. tačka d) ovog Zakona).
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se predstavnik etažnih vlasnika, pravno lice, za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

Član 88.

(Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade i zgrade koja se nalazi u sastavu kondominijuma)

- (1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 KM do 3.000,00 KM kaznit će se za prekršaj:
- a) vlasnik odnosno investitor novoizgrađene zgrade, pravno lice, ako ne postupi u skladu sa obavezom iz člana 40. stav (3) ovog Zakona,
 - b) vlasnik novoizgrađene zgrade, pravno lice, ako ne postupi na način propisan u članu 41. ovog Zakona.
- (2) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do; 1.500,00 KM kaznit će se vlasnik odnosno investitor novoizgrađene zgrade, fizičko lice, za prekršaj iz stava (1) ovog člana.

POGLAVLJE X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 89.

(Donošenje podzakonskih propisa)

- (1) Ministar će u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti:
- a) Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja iz člana 37. ovog Zakona,
 - b) Pravilnik o uvjetima za izbor predstavnika etažnih vlasnika iz člana 66. ovog Zakona,
 - c) Uputstvo o izradi obrasca "Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika" iz člana 42. stav (2) ovog Zakona,
 - d) Uputstvo o načinu promjene upravitelja iz člana 46. stav (6) ovog Zakona,
 - e) Uputstvo o osnovnim elementima zajedničkog ugovora iz člana 49. stav (3) ovog Zakona,
 - f) Uputstvo o sadržaju obrasca "Godišnji izvještaj o radu upravitelja" iz člana 51. stav (1) tačka t) ovog Zakona,
 - g) Uputstvo o sadržaju obrasca "Evidencija stanova, poslovnih prostora i garaža, kao i evidencija etažnih vlasnika" iz člana 51. stav (7) ovog Zakona,
 - h) Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara iz člana 57. ovog Zakona.
- (2) Ministar prostornog uređenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo će u roku od četiri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti poseban propis o uvjetima koje treba da ispunjava pravno hce koje vrši ispitivanje sigurnosti dimovodnih instalacija i načinu i obimu ispitivanja.
- (3) Do donošenja podzakonskih propisa iz stava (1) ovog člana primjenjivat će se podzakonski propisi koji su bili na snazi do donošenja ovog Zakona.

Član 90.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaje da važi Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 39/07 - Prečišćeni tekst).

Član 91.

(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom Zakonu odnosi se podjednako na lica muškog i ženskog spola, bez obzira na rod imenice upotrijebljen u tekstu Zakona.

Član 92.

(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 01-02-1743/12
30. januara 2012. godine
Sarajevo

Predsjedavajuća
Skupštine Kantona Sarajevo
Prof. dr. Mirjana Malić, s. r.

Na osnovu člana 18. stav 1. tačka b) Ustava Kantona Sarajevo ("Službene novine Kantona Sarajevo", br. 1/96, 2/96, 3/96, 16/97, 14/00, 4/01 i 28/04) i člana 75. Zakona o sportu u Bosni i Hercegovini ("Službeni glasnik BiH", br. 27/08 i 102/09), Skupština Kantona Sarajevo na sjednici održanoj dana 30.01.2012. godine, donijela je

ZAKON

O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O SPORTU

Član 1.

U članu 2. Zakona o sportu ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 11/01), stav 1. mijenja se i glasi: "Svi građani (djeca, omladina, odrasli i osobe sa invaliditetom) imaju pravo da provode sportske aktivnosti na bazi interesa i dobrovoljnosti u skladu sa odredbama ovog zakona i međunarodnim konvencijama: Evropskom konvencijom o zaštiti ljudskih prava i osnovnih sloboda, Evropskom poveljom o sportu, Konvencijom UN-a o pravima djeteta, Međunarodnom konvencijom protiv