

Na temelju članka 26. stavak e) Ustava Hercegbosanske županije ("Narodne novine Hercegbosanske županije", broj: 3/96, 9/00, 9/04 i 10/05) i članka 98. Poslovnika Skupštine Hercegbosanske županije ("Narodne novine Hercegbosanske županije", broj: 8/03, 14/03, 6/05, 11/06 i 5/08), Skupština Hercegbosanske županije, na sjednici održanoj dana 31.07. 2017. godine donosi

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

I. OPĆE ODREDBE

Članak 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, obveze grada/općine.
- (2) Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Članak 2. (Suvlasništvo)

Etažni vlasnici su suvlasnici na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (nekretnine) koji služe njihovim posebnim dijelovima.

Članak 3. (Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) **etažni vlasnik i etažno vlasništvo** definirani su odredbama Zakona o stvarnim pravima („Sl. novine F BiH“ broj: 66/13, 100/13),
- b) **punomoćnik etažnog vlasnika** je fizička osoba koja je etažni vlasnik na temelju ovjerene punomoći ovlastio da ga zastupa u komunikaciji sa predstavnikom etažnih vlasnika, za preuzimanje računa za održavanje zgrade, računa komunalnih poduzeća, te sudskih podnesaka, kao i predstavljanje na skupu etažnih vlasnika,
- c) **prinudni punomoćnik** je osoba imenovana od strane nadležne službe grada/općine, za privremeno zastupanje nedostupnog etažnog vlasnika, u slučaju kada su duže od tri mjeseca, on, članovi njegove uže obitelji ili njegov punomoćnik, izgubili komunikaciju sa predstavnikom etažnih vlasnika i čija je privremena adresa nepoznata,
- d) **zgrada** je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu (lamela, ulaz i sl.), a skupa s pripadajućim zemljištem čini jedinstvenu nekretninu sukladno odredbama Zakona o stvarnim pravima,
- e) **posebnim dijelom zgrade (nekretnine) smatraju se:** stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva.

II. ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Članak 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.

Članak 5.

(Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

- a) temelji,
- b) nosivi zidovi, stupovi i grede,
- c) međukatna konstrukcija,
- d) krovna konstrukcija,
- e) stubište,
- f) vozno okno lifta.

Članak 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) strojarska 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.

Članak 7.

(Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šaftu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do prvog ventila u stanu i drugim posebnim dijelovima zgrade,
- b) kanalizacijska - vertikalna i horizontalna instalacija u podu i zidu zgrade do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući revizijsko okno. Za zgrade sa više ulaza, time i više revizijskih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizijskih okana do zaključno sa zadnjim revizijskim 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-distribucijskog 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 višekratne 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 tipke 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 regulacijskog seta, isključujući mjerno-regulacijski 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.

Članak 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.

Članak 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 stubište,
- j) septička jama,
- k) šaht vodovodne i kanalizacijske instalacije,
- l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stubište 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) stubišna ograda.

III. KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Članak 10.

(Korištenje, održavanje i upravljanje)

- (1) Etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obvezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (2) U ostvarivanju prava i obveza iz stavka (1) ovog članka 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.

Članak 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.

Članak 12.

(Međusobni odnosi etažnih vlasnika)

- (1) Međusobna prava i obveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici reguliraju međuvlasničkim ugovorom.
- (2) U zgradama u kojima postoji dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stavka (1) ovog članka 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 stavka (1) ovog članka zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stavka (1) ovog članka na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u izvanparničnom postupku urediti te odnose.

Članak 13.

(Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stavka (1) članka 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, kata, 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) uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima namijenjenih za održavanje zgrade, kao i obavezu upravitelja da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika predoči aktualnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika,
- h) obvezu 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.

Članak 14.

(Forma međuvlasničkog ugovora)

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

Članak 15.

(Odlučivanje etažnih vlasnika)

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

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

Članak 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/općinska služba nadležna za stambene poslove (u daljem tekstu: općina).

Članak 17.

(Predstavnik etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika je osoba koju biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine i može biti ponovo biran.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika može ostvariti pravo na naknadu za svoj rad u iznosu koji odrede etažni vlasnici na skupu, a maksimalno do 10% cijene utvrđene u članku 38.ovog Zakona.
- (3) Izuzetno, u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika, grad/općina rješenjem imenuje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa liste kandidata odabranih po Javnom pozivu za obavljanje ovih poslova. Rješenje iz stavka (3) ovog članka donosi se na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima sva prava i obveze koje su ovim zakonom propisane za predstavnike etažnih vlasnika.

Članak 18.

(Odlučivanje na skupu etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obvezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju o:
 - a) pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
 - b) redovitom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - c) programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
 - d) planu prihoda i rashoda zgrade,
 - e) završnom obračunu,
 - f) godišnjem izvješću o upravljanju i održavanju zgrade,
 - g) izboru predstavnika etažnih vlasnika i njegovom smjenjivanju,
 - h) izboru upravitelja,
 - i) investicijskim radovima i ustanovljenju prava građenja,

- j) o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (krediti, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - k) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
 - l) umanjenju ili uvećanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - m) 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.
- (3) O pitanjima iz stavka (1) etažni vlasnici odlučuju većinom glasova svih etažnih vlasnika, izuzev u točkama i), j) i k) kada je potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika.

Članak 19.

(Obveze predstavnika etažnih vlasnika)

- (1) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulirano, obveze predstavnika etažnih vlasnika su:
- a) da na oglasnoj ploči zgrade postavi listu etažnih vlasnika, njihovih sustanara i podstanara sa navedenim katom i brojem stana i istu redovno ažurira,
 - b) kontrolirati stanje na računu zgrade, redovito i namjensko trošenje sredstava,
 - c) pratiti promjene etažnog vlasništva i o tome obavještavati upravitelja i komunalna poduzeća,
 - d) dogovarati sa upraviteljem poslove održavanja sukladno podzakonskim propisima,
 - e) da potpisuje suglasnost na radni nalog upravitelja i kontrolirati njegovo izvršenje,
 - f) kontrolirati provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - g) sazivati skup etažnih vlasnika,
 - h) zaključuje ugovor ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavatelj zaključi ugovor na temelju prethodno donesene odluke na skupu etažnih vlasnika,
 - i) obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
 - j) dostavlja upravitelju preslike dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
 - k) osigurati uvijek ispravne sandučice za prijam pošte za sve etažne vlasnike,
 - l) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike i upravitelja putem oglasne ploče u zgradi,
 - m) gradskoj/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 obitelji ili ovlaštenim punomoćnikom,
 - n) izvršava i druge obveze sukladno ovom Zakonu i međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obveze iz stavka (1) ovog članka s pažnjom dobrog domaćina.

Članak 20.

(Šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

- (1) Etažni vlasnik nema pravo prisvajati, oštećivati ili na drugi način ugrožavati zajedničke dijelove i uređaje zgrade.
- (2) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obvezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke sukladno sa odredbama Zakona o obveznim odnosima.

Članak 21.

(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 svezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem dužnosti iz stavka (1) ovoga članka, 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 dozvoliti 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 žurnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Imovinsku štetu koju u svezi s time pretrpi dužni su mu razmjerno 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 stavku (3) ovog članka, po zahtjevu upravitelja, rješenje o dozvoli ulaska upravitelja u stan, odnosno drugi posebni dio zgrade po skraćenom upravnom postupku donosi nadležni gradski/općinski organ za stambene poslove. U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade usprkos postojanju rješenja nadležnog organa, rješenje se izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravitelja zgrade po žurnom postupku.
- (5) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stavka (4) ovog članka.

Članak 22.

(Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

- (1) Za donošenje odluke o poduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak svih etažnih vlasnika nekretnine, osim za one poslove koji se smatraju poslovima redovitog održavanja.
- (2) Izuzetno, od odredbe stavka (1) ovog članka, 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 temelju članka 38. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovitog održavanja, pod uvjetom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

Članak 23.

(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, organ nadležne jedinice lokalne samouprave nadležan za stambene poslove donijet će rješenje kojim se upravitelju nalaže izvršenje popravke na teret etažnog vlasnika.
- (4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stavka (3) ovog članka.

Članak 24.

(Promjene na posebnom dijelu zgrade)

- (1) Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to dozvolu od ostalih etažnih vlasnika, sukladno 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 vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost osoba, 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 posebnog 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 svom dijelu nije dopušteno zadrijeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog etažnog vlasnika bez njegove dozvole, ali taj etažni vlasnik će

morati trpjeti promjene kojima se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu zgrade,

d) etažni vlasnik posebnog dijela koji provodi promjene na svom dijelu dužan je dati primjerenu naknadu koja se utvrđuje na temelju nalaza vještaka drugom etažnom vlasniku čija je prava time povrijedio i kada je taj bio dužan trpjeti tu povredu.

(2) Ako je za promjenu namjene iz stavka (1) ovog članka 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.

Članak 25.

(Obveza osiguranja)

(1) Etažni vlasnici imaju obvezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravatelja.

(2) Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše obvezu iz stavka (1) ovog članka, upravitelj je obavezan izvršiti osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje.

Članak 26.

(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.

Članak 27.

(Obveza 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 obvezuje ostale vlasnike.

Članak 28.

(Potpisivanje ugovora sa upraviteljem)

(1) Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.

(2) Ugovorom se reguliraju međusobna prava i obveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

(3) Ugovor potpisuje upravitelj, odnosno odgovorna osoba upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.

(4) Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti gradskoj/općinskoj službi.

(5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisutstvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičke ili pravne osobe koja je ranije održavala zgradu.

Članak 29.

(Upravitelj)

(1) Upravitelj može biti jedan ili nekoliko suvlasnika te pravna ili fizička osoba - obrtnik, osposobljena i registrirana za upravljanje i/ili održavanje objekata.

(2) Upravitelj vrši održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade sukladno ovom Zakonu, podzakonskim propisima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

(3) Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom garantiraju 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.

Članak 30.

(Prinudni upravitelj)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz članka 27. ovog Zakona, grad/općina, po službenoj dužnosti ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, rješenjem određuje prinudnog upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.
- (2) Rješenje iz stavka (1) ovog članka se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje, sukladno sa ovim Zakonom.
- (3) Prinudni upravitelj ima sva prava i obveze koje su ovim Zakonom propisane za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.
- (4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stavka (1) ovog članka.

Članak 31.

(Obavljanje poslova upravitelja)

- (1) Gradsko/Općinsko vijeće na prijedlog nadležne službe za stambene poslove donosi Pravilnik o obavljanju poslova upravitelja i Naputak o načinu promjene upravitelja.
- (2) Pravilnikom iz stavka (1) ovog članka se propisuju:
 - a) uvjeti koje mora ispunjavati pravna, fizička osoba – obrtnik, odnosno jedan ili nekoliko suvlasnika 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) Naputkom iz stavka (1) ovog članka se propisuju:
 - 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) obveze etažnih vlasnika i upravitelja u prijelaznom periodu.
- (4) Rješenja za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz stavka (1) ovog članka, donosi općina.
- (5) Općina može za zgrade propisati posebne uvjete i za:
 - a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
 - b) kućni red i sl.

Članak 32.

(Registar)

- (1) Grad/Općina je obvezna voditi Registar zgrada i upravitelja u vidu knjige i elektronskoj formi.
- (2) Registar iz stavka (1) ovog članka treba naročito sadržavati 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.

Članak 33.

(Upravljanje novoizgrađenom zgradom)

- (1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je u roku od tri mjeseca od dobivanja uporabne dozvole organizirati održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade na jedan od slijedećih načina:
 - a) izborom upravitelja,
 - b) samostalno, ukoliko ispunjava uvjete propisane za obavljanje poslova upravitelja propisanih Pravilnikom iz članka 31. stavak (1) ovog Zakona.

(2) Ukoliko u roku iz stavka (1) ovog članka, vlasnik novoizgrađene zgrade ne organizira upravljanje zgradom dužan je u narednih 30 dana obavijestiti grad/općinu o potrebi donošenja rješenja o prinudnom upravitelju uz koje se prilaže evidencija svih etažnih vlasnika zgrade.

(3) Evidencija iz stavka (2) ovog članka treba sadržavati:

identifikaciju stana, naziv ili ime i prezime etažnog vlasnika, korisnu površinu stana, naziv i broj dokumenta kojim se dokazuje vlasništvo.

Članak 34.

(Obveze upravitelja)

(1) Obveze 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 točke d),
- f) naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- g) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno–financijsko 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 izvješća 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 poduzećima za grijanje, vodosnabdijevanje i čišćenje grada (odvoz smeća, čišćenje snijega),
- 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,
- r) izrada kalkulacija, raspisivanje javnog poziva za prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor nad izvođenjem radova uz prisutstvo predstavnika etažnih vlasnika,
- s) vršenje redovne godišnje kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvješća koji sadrže prijedlog žurnih, nužnih ili redovitih popravaka. Po jedan primjerak izvješća upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i općini u roku od pet dana od izvršene kontrole,
- t) ispostava računa za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenovnika, ugovora ili usuglašenog predmjera i troškovnika,
- u) prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
- v) bez odgađanja poduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- z) da bez odgađanja poduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,
- aa) da uz prethodno dostavljenu pismenu opomenu, utuži etažne vlasnike za neizmirene obveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, vodeći računa o

roku zastare ovih potraživanja, te pokreće postupak izvršenja po donesenim pravomoćnim presudama,

ab) da bez odgađanja postupi po nalogu nadležne inspekcije ili u izvanrednim situacijama,

ac) da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku,

ad) da obavještava etažne vlasnike, osim u žurnim slučajevima, o vršenju radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji dovode do prekida u snabdijevanju nekom komunalnom uslugom, i to 24 sata ranije,

ae) podnosi nadležnom sudu zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje iz članka 45. ovog Zakona.

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

IV. VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE

Članak 35.

(Redovito održavanje)

Pod redovitim 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, dimovodnih i ventilacijskih kanala,

c) čišćenje i uklanjanje snijega i leda s krova i vijenaca.

(2) Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade:

a) manje opravke unutarnje i vanjske stolarije,

b) opravka i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima,

c) održavanja i zamjena ploča sa pozivnim tipkama,

d) zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama,

e) održavanje i opravka svih vrsta stepenica izvan stana,

f) servisiranje, opravka i remont liftova sa pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,

g) krečenje zajedničkih prostorija, bojenje unutarnje 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) pročepljenje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično,

k) redovno održavanje i zamjena prekidača, osigurača, električnih zvona, tipki, pojačala, plafonjera, sijaličnih grla i dr.,

l) opravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,

m) postavljanje oglasnih ploča u stubištu zgrade,

n) nabavka i održavanje sandučića za poštu i održavanje odgovarajućih natpisa (imena i prezimena) na sandučićima,

o) dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

p) redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata,

r) redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputi proizvođača,

s) održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i slično),

Članak 36.

(Nužni popravci)

(1) Nužnim popravcima smatra se poduzimanje radova naročito radi:

a) sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja,

b) sanacije dimnjaka, dimovodnih i ventilacijskih kanala,

- c) sanacije ravnih i kosih krovova,
 - d) zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, strojarske, 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 izmijenjene 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 zaštiti 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 etažnim vlasnicima narediti poduzimanje nužnih popravaka.
- (3) Troškove na poduzimanju radova na nužnim popravcima snose svi etažni vlasnici ili korisnici razmjerno površini korisnog prostora kojeg koriste u zgradi.

Članak 37. **(Žurni popravci)**

- (1) Žurnim popravcima smatra se poduzimanje 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 kanalizacijske instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica i sanacija poslije intervencije,
 - c) kvarova na električnoj instalaciji i sanacija poslije intervencije,
 - d) znatnijih oštećenja dimnjaka, dimovodnih i ventilacijskih 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) Žurnu intervenciju iz stavka (1) ovog članka će narediti građevinski inspektor kada prijete neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili opasnost po sigurnost imovine.
- (3) Troškove žurne intervencije snose svi vlasnici ili korisnici sukladno sa člankom 10. ovog zakona razmjerno površini korisnog prostora kojeg koriste u zgradi.
- (4) Žalba izjavljena protiv rješenja iz stavka (2) ovog članka ne odlaže njegovo izvršenje.

V. NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Članak 38. **(Naknada za održavanje i upravljanje)**

- (1) Svi etažni vlasnici obvezni 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 članku 39. ovoga Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade u toku jednog mjeseca od strane etažnih vlasnika.
- (4) Ako je upravitelj jedan ili nekoliko suvlasnika može, ali i ne mora mu na ime usluga upravljanja pripasti naknada iz prethodnog stavka o čemu odlučuju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika.

(5) Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za tri mjeseca, upravitelj zgrade ima pravo i obvezu, 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.

Članak 39.

(Iznos naknade)

(1) Naknadu iz članka 38. stavak (1) utvrđuje GV/OV grada/općine, na prijedlog nadležne službe za stambene poslove grada/općine u iznosu po 1 m² korisne površine stana, poslovnog prostora i garaže.

(2) Izuzetno, iznos naknade može biti umanjen ili uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja i većinom glasova svih etažnih vlasnika.

(3) Osoba koja je stekla stanarsko pravo do 06.12.2000. godine, a stan ili drugi posebni dio zgrade nije otkupila, osoba koja stan ili drugi posebni dio zgrade koristi na temelju akta nadležnog organa, ima sva prava i obveze koje su ovim zakonom propisane za etažnog vlasnika.

(4) Naknadu iz stavka (1) za stanove, koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi vlasnik stana, a za stanove izdane pod zakup troškove snosi zakupoprimatelj odnosno podstanar.

Članak 40.

(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz članka 39. ovog Zakona upotrebljavaju se za pokriće sljedećih troškova:

- a) otplate zajma za financiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- b) redovitog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- c) nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- d) žurnih 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) protupožarne 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.

Članak 41.

(Dodatne uplate etažnih vlasnika)

Ako se troškovi navedeni u članku 40. ovog Zakona ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članku 39., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

Članak 42.

(Obveze grada/općine)

(1) Grad/općine na području Hercegbosanske županije su dužne u svojim proračunima svake godine planirati sredstva za financiranje ili sufinanciranje nužnih popravaka na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, sukladno sa mogućnostima.

(2) Sredstva iz prethodnog stavka 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 stavka (1) ovog članka utvrđuje i odobrava nadležna gradska/općinska služba za stambene poslove, a na osnovu prethodno pribavljenog mišljenja građevinske inspekcije.

Članak 43.

(Nadzor nad primjenom ovog Zakona)

Nadzor nad provođenjem ovog Zakona vrši Ministarstvo graditeljstva, obnove, prostornog uređenja i zaštite okoliša Hercegbosanske županije.

Članak 44.

(Inspekcijski nadzor)

- (1) Inspekcijski nadzor nad općim i pojedinačnim aktima, nadziranju gospodarskih društava, obrtnika odnosno suvlasnika koji obavljaju poslove upravitelja te poduzimanje mjera određenih ovim zakonom provodi gradski/općinski građevinski i stambeno-komunalni inspektori, svaki u skladu sa svojom nadležnošću.
- (2) Inspektor, izuzetno, može zapisnikom narediti izvršenje mjera iz članka 36. stavka (2) i članka 37. stavka (2) ovoga Zakona radi otklanjanja neposredne opasnosti za život i zdravlje ljudi te za imovinu.
- (3) Izvršenje naređenih mjera počinje teći uručenjem zapisnika.
- (4) Inspektor je dužan donijeti pisano rješenje o naređenim mjerama iz stavka (3) ovoga članka u roku od tri dana od dana kada je naređeno izvršenje mjera.
- (5) U postupku inspekcijskog nadzora primjenjuje se Zakon o upravnom postupku.
- (6) O poduzimanju mjera i radnji za koje je ovim zakonom ovlašten, inspektor obvezno donosi rješenje.
- (7) Na rješenje gradskog/općinskog inspektora iz stavka (6) ovog članka mjerodavna osoba, kod koje je obavljen inspekcijski nadzor, može izjaviti žalbu nadležnom županijskom inspektoratu, i to u roku od osam dana od dana primitka rješenja.
- (8) Žalba na rješenje inspektora ne odlaže izvršenje rješenja.

VI. - KAZNE NE ODREDBE

Članak 45.

(Prekršaj etažnog vlasnika)

Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM kaznit će 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 žurnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (članak 21. stavak 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 (članak 23. stavak 2.),
- c) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravatelja (članak 25. stavak 1.),
- d) ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (članak 38. stavak 1.),
- e) ako ovlaštenim radnicima ne dozvoli ulazak u zajedničku prostoriju iz članka 6. točka 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 (članak 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 točan 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 (članak 10. stavak (2)),
- h) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz članka 44. stavak (6) ovog Zakona.

Članak 46.

(Prekršaj upravitelja)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj upravitelj - pravna osoba ako:

- a) ne postupi po zahtjevu predstavnika etažnih vlasnika da predoči aktualnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika (članak 13. točka g),
- b) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (članak 25. stavak (2)),
- c) po zaključenju ugovora isti ne dostavi gradskoj/općinskoj službi (članak 28. stavak (4)),
- d) ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (članak 34. stavak (1) točka a)),
- e) bez odgađanja ne poduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (članak 34. stavak (1) točka s)),
- f) bez odgađanja ne poduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (članak 34. stavak (1) točka t)),
- g) ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (članak 34. stavak (1) točka z)),
- h) ne podnese tužbu za naplatu naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protiv etažnog vlasnika koji naknadu ne plati za tri mjeseca (članak 38. stavak (4)),
- i) ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova sukladno članku 40. ovog Zakona,
- j) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz članka 44. stavak (6) ovog Zakona.

(2) Za prekršaje iz stavka (1) ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM.

(3) Za prekršaje iz stavka (1) ovog članka kaznit će se upravitelj-fizička osoba odnosno suvlasnik kao upravitelj novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM.

Članak 47.

(Prekršaj vlasnika novoizgrađene zgrade)

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 2.000,00 KM kaznit će se za prekršaj vlasnik novoizgrađene zgrade-pravna osoba ako:

- a) ne postupi sukladno sa obvezama iz članka 33. stavak (1) i (2) ovog Zakona,
- b) ne postupi po rješenju nadležne inspekcije iz članka 44. stavak (6) ovog Zakona.

(2) Za prekršaj iz stavka (1) ovog članka kaznit će se vlasnik novoizgrađene zgrade fizička osoba, novčanom kaznom u iznosu od 300,00 do 1.500,00 KM.

Članak 48.

(Prekršaji grada/općine)

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj grad/općina, ako:

- a) nije odredila prinudnog predstavnika etažnih vlasnika (članak 17. stavak (3)),
- b) nije odredila prinudnog upravitelja (članak 30. stavak (1)).

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

(Donošenje podzakonskih propisa)

Gradsko/Općinsko vijeće dužno je u roku od 90 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.

Članak 50.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog Zakona prestaju važiti:

- Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 1/05),
- Naputak o izradi obrasca “Evidencija upravitelja”(„Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 1/07),
- Naputak o izradi obrasca “Evidencija zgrada nad kojima se vrši održavanje i upravljanje”(„Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 1/07),
- Naputak o izradi obrasca “Mjesečno i godišnje izvješće o radu upravitelja”(„Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 5/05),
- Naputak o obrascu “Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika”(„Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 1/07),
- Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja(„Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 5/05),
- Naputak o načinu promjene upravitelja(„Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 5/05),
- Odluka o visini naknade za redovno održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada(„Narodne novine Hercegbosanske županije, broj: 9/05),

Članak 51.

(Stupanje na snagu)

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Narodnim novinama Hercegbosanske županije“.

Bosna i Hercegovina

Federacija Bosne i Hercegovine

Hercegbosanska županija

SKUPŠTINA

Broj: 01-02-9.4/17

Tomislavgrad, 31. srpnja 2017. godine

Predsjednik Skupštine
Robert Bagarić

Zakon je objavljen u "Narodnim novinama Hercegbosanske županije" broj 9/17 od 26. rujna 2017.