

ZAKON

**O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH
DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE
- PREČIŠĆEN TEKST -**

PRAVILNIK

**O USLOVIMA I NAČINU IZBORA UPRAVITELJA STAMBENIH
ZGRADA I DOBIJANJA ODOBRENJA
ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA**

ODLUKA

O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA

**ZAKON
O KORIŠĆENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE
PREČIŠĆEN TEKST**

I. Opće odredbe

Član 1.

Ovim Zakonom uređuju se prava i obaveze vlasnika posebnih dijelova zgrade (u daljem tekstu: etažnih vlasnika) u korišćenju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i njihovom održavanju.

Etažnim vlasnikom smatraju se osobe koje su pravo vlasništva stekle na posebnim dijelovima zgrade do donošenja Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i osobe koje su po odredbama tog Zakona stekle pravo vlasništva, kao i pravna lica čiji stanovi nisu otkupljeni.

Član 2.

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

Član 3.

Pod zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se:

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stubovi, međuspratna konstrukcija, krovni pokrivač /kosi i ravni/),
- krovovi (izolacije, crijep, salonit i slično),
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- fasade zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostora,
- krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšavi i drugo),
- dimnjaci, ventilacioni kanali, hidranti, protupožarni aparati, crijeva sa mlaznicama, kanali za smeće i slično,
- zajednička stubišta, ograde, požarni prilazi i slično,
- dizala za prijevoz putnika i tereta (liftovi) sa svim instalacijama koje obezbjeđuju normalno bezbjedno korišćenje istih,
- električne instalacije od glavnih osigurača do pomoćne razvodne table u stanu,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera do potrošača (sve instalacije u zidu i odvodi u podu), te sanacija poslije intervencija,
- sanitarni uređaji instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama,
- vertikalne kanalizacione instalacije od uključenja odvoda iz stana do sabirnih šahtova,
- električne instalacije stubišne rasvjete (automati, sijalična mjesta i armature, razvodna ploča, brojila i uklopni sat),
- zajednički dijelovi instalacija centralnog grijanja do zaključno sa ventilom na grijnom tijelu, kao i grijna tijela u zajedničkim prostorima,
- telefonske instalacije do razvoda za stan, instalacije električnih brava, interfona, pozivnih tastatura, zvona, instalacije gromobrana i slično,
- uređaji za snabdijevanje vodom (hidrofori i hidrofleksi),

- prostorije i instalacije za odlaganje otpada, veš-kuhinje, podrumске i tавanske prostorije,
- čišćenje zajedničke septičke jame
- i drugi dijelovi i uređaji koji služe zajedničkoj svrsi.

Prava i obaveze u upravljanju, održavanju i korišćenju skloništa uređuju se posebnim propisom.

Član 4.

Etažni vlasnici imaju pravo i obavezu korišćenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

II. Korišćenje, upravljenje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade

Član 5.

Etažni vlasnici dužni su snositi troškove korišćenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima.

Član 6.

Etažni vlasnik vrši o svom trošku opravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.

Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti opravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

Član 7.

Svaka zgrada, koja ima dva ili više vlasnika i više od 4 stana, mora imati upravitelja.

Upravitelj može biti pravno ili fizičko lice, osposobljeno i registrovano za upravljanje i održavanje objekta.

U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.

Registar zgrada i upravitelja vodi nadležni općinski organ.

Općina može, za zgrade iz stava 1. ovog člana, propisati posebne uslove za:

- upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja
- zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine
- kućni red
- upotrebu, održavanje i kontrolu dovoda i materijala električne energije, centralnog grijanja, vode i sl.
- Lica koja se bave upravljanjem i održavanjem

Član 8.

Međusobna prava i obaveze u pogledu korišćenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.

U zgradama u kojima postoje dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stava 1. ovog člana zaključuje se između etažnih vlasnika čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu.

Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika, obavezuje i one etažne vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.

Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava 1. ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 9.

Ugovor iz stava 1. prethodnog člana naročito sadrži:

- ugovorne strane,
- ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima, (broj ulaza, sprata, broj stana),
- način upravljanja i odlučivanja,
- popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste dijelovima etažnih vlasnika,
- način prikupljanja, raspodjele i upotrebe sredstava namijenjenih za održavanje zgrade,
- ovlaštene osobe za zastupanje etažnih vlasnika,
- i druga pitanja bitna za korišćenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 10.

Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku.

Član 11.

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

Član 12.

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

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

Član 13.

Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju o:

- pravilima o radu skupa etažnih vlasnika i odbora etažnih vlasnika,
- programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
- planu prihoda i rashoda zgrade,
- završnom obračunu,
- prihvatanju godišnjeg izvještaja,
- izboru odbora etažnih vlasnika i njegovom smjenjivanju,
- osiguranju zgrade,
- iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija,
- sprovođenju odluke o kućnom redu,
- stvaranju zajedničkih sredstava,
- izboru upravitelja,
- drugim pitanjima koje predloži odbor etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.

Član 14.

Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.

O izboru upravitelja etažni vlasnici odlučuju većinom glasova. Izuzetno, upravitelj može biti izabran glasovima vlasnika, čiji zbir korisne površine njihovih posebnih dijelova čini više od 50% ukupne korisne površine zgrade.

Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Ukoliko etažni vlasnici u roku od 90 dana od stupanja na snagu ovog Zakona ne izaberu upravitelja, njegovo imenovanje će do izbora izvršiti nadležna općinska služba.

Etažni vlasnici su dužni upravitelju plaćati naknadu za upravljanje i održavanje.

Član 15.

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

Naknadu iz prethodnog stava etažni vlasnici su dužni uplaćivati upravitelju.

Upravitelju pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu koji ne može biti veći od 15% od cijene utvrđene u članu 16.

Ukoliko etažni vlasnik naknadu ne uplati tri puta uzastopno, u iznosu predviđenom članom 16. ovog Zakona, predstavnik ovlašten na skupu etažnih vlasnika ima pravo podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda.

Član 16.

Naknadu iz člana 15. Stav 1. ovog Zakona etažni vlasnici uplaćuju u iznosu od:

- za stambeni prostor 0,3 KM/1m² mjesečno
- za poslovni prostor 0,4 KM/1m² mjesečno

Izuzetno, iznos naknade može biti umanjen ili uvećan na obrazložen zahtjev upravitelja i preko 50% etažnih vlasnika.

Naknadu iz stava 1 za stanove koji nisu otkupljeni snose nosioci prava raspolaganja, a za stanove koji se ne koriste ili izdaju većem broju korisnika vlasnici stana.

Član 17.

Sredstva održavanja i upravljanja iz prethodnog člana upotrebljavaju se isključivo za pokriće slijedećih troškova:

- otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- zamjene i poboljšavanja postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranja zgrade kod osiguravajućeg društva,
- protupožarne zaštite.

Član 18.

Hitnim popravcima smatra se preduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju:

- kvarova na sistemu centralnog grijanja,

- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- kvarova na liftu,
- otpadanja dijelova fasade,
- saniranje posljedica požara.

Član 19.

Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- sanacije ravnih i kosih krovova,
- zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, centralnog grijanja i slično),
- popravka fasade zgrade,
- izolacije zidova, podova i temelja zgrade,
- svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i zdravlje ljudi.

Član 20.

Pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra se:

- redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija,
- redovno plaćanje utroška električne energije u zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- redovno održavanje električnih instalacija u zajedničkim dijelovima zgrade,
- krečenje i bojenje zidova, stropova, vanjske i unutrašnje stolarije i ostali molersko-farbarski radovi,
- bojenje bravarije, radijatora, drugih grijaćih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,
- zamjena krovova,
- keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
- popravak fasade,
- zamjena i popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih uticaja (kapci, žaluzine i slično),
- popravak pokrova i ravnog krova, djelimična i potpuna sanacija,
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvonaca, svjetiljki, internog govornog uređaja i slično), kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
- zamjena i popravak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi,
- održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koje pripada zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i slično),
- redovni servisi lifta,
- redovni servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi,

- redovni servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih stanica za otpadnu vodu i pumpnih stanica za vodu,
- redovni servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa, uključujući i uređaje za kablovsku i satelitsku TV,
- redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacija i mašinskih instalacija,
- redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača,
- održavanje i čišćenje dimnjaka (dimnjačarske usluge),
- dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
- čišćenje kanala za smeće,
- čišćenje odvodnih rešetaka, odvoda i oluka,
- čišćenje septičkih jama.

Član 21.

Ako se troškovi navedeni u članovima 17., 18., 19. i 20. ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članu 16. sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

Član 22.

Etažni vlasnici održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade povjeravaju fizičkom ili pravnom licu koje je registrovano za te poslove.

Etažni vlasnici, odnosno njihov ovlaštenu predstavnik sa fizičkim ili pravnim licem iz stava 1. ovog člana zaključuju ugovor o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kojim regulišu svoja prava i obaveze.

Član 23.

Upravljanje zgradom obuhvata:

- a) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova i poslovnih prostora,
- b) zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada sa vlasnicima stanova i poslovnih prostora,
- c) naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada,
- d) vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno-fnansijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu – ulaz,
- e) osiguranje stambenih zgrada i poslovi refundacije šteta u stambenoj zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- f) izradu godišnji planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, te prezentacija istih vlasnicima, izrada i podnošenje izvještaja vlasnicima,
- g) organizaciju realizacije usvojenih godišnjih planova,
- h) pružanje svih informacija predstavnicima vlasnika u stambenoj zgradi,
- i) koordinaciju sa predstavnicima vlasnika u zgradi,
- j) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade,
- k) nadzor nad izvođenjem radova,
- l) izradu godišnjih planova i programa za velike opravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata stambenih zgrada, kao i plana modernizacije stambene zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika stambene zgrade,

m) izradu kalkulacija, raspisivanje licitacije, prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor na izvođenju radova.

Sve navedene poslove upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika, a u skladu sa međusobnim odnosima, pravima i obavezama definisanim u ugovoru.

Upravitelj zgrade prima stambenu zgradu na upravljanje i održavanje na osnovu zapisnika o stanju stambene zgrade sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i pranog subjekta koji je ranije održavao stambenu zgradu.

III. Kaznene odredbe

Član 24.

Novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:

- svojim ponašanjem nanese štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade iz člana 3. ovog Zakona,
- ne snosi troškove korišćenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, koji služe njihovim posebnim dijelovima (član 5.),
- o svom trošku ne izvrši opravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 6, stav 2.),
- koristi zajedničke dijelove i uređaje zgrade na način koji povređuje pravo drugih korisnika (član 11.),
- ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova, odnosno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisanih članovima 18., 19. i 20. ovog Zakona osobi kojoj je povjereno održavanje zgrade iz člana 22. ovog Zakona.

Član 25.

Novčanom kaznom u iznosu od 500 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice kojem je povjereno održavanje i upravljanje u smislu člana 22. ovog Zakona:

- ako bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (članovi 18., 19. i 20.),
- ako bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (član 19. alineja 7.),
- ako ne organizuje redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ne održava ih u funkcionalnom stanju (član 20.),
- ako ne koristi sredstva za održavanje zgrade za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 17.).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM.

Odredbe stavova 1. i 2. ovog člana odnose se i na pravne subjekte koji u smislu člana 26. stav 1. ovog Zakona nastavljaju poslove održavanja u prijelaznom periodu.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kaznit će se fizička osoba kojoj je povjereno održavanje u smislu člana 22. ovog Zakona, novčanom kaznom u iznosu od 500 do 2.000 KM.

IV. Prijelazne i završne odredbe

Član 26.

U cilju nastavljanja zaštite i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, dosadašnji pravni subjekti kojima je bilo povjereno održavanje stanova i zgrada nastavit će ovaj posao najduže tri godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

U tom periodu pravni subjekti iz stava 1. ovog člana dužni su godišnji iznos naknade iz člana 16. ovog Zakona, koji naplaćuju etažni vlasnici čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu, posebno evidentirati.

Prilikom utroška sredstava iz stava 2. ovog člana, pravni subjekti iz stava 1. ovog člana dužni su pribaviti saglasnost etažnih vlasnika.

U istom periodu, u skladu sa ovim Zakonom, preispitat će se i, uz saglasnost odbora etažnih vlasnika i zakupaca, potpisati novi ugovor o zakupu, odnosno prodaji zajedničkih dijelova zgrade pravnim i fizičkim licima koja za svoje potrebe koriste zajedničke dijelove zgrade na osnovu ugovora sklopljenih prije stupanja na snagu ovog Zakona.

Član 27.

Općinska vijeća dužna su u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona donijeti odluke kojima će utvrditi obaveze nadležnih službi u cilju uspostavljanja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 28.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Tuzlanskog kantona”.

Na osnovu člana 6a stav 5, alineja 5, Zakona o izmjenama i dopunama zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Službene novine TK", broj 14/02) i člana 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o organizaciji općinske uprave općine Tuzla ("Službeni glasnik općine Tuzla", broj 5/03), Općinsko vijeće Tuzla, na prijedlog Službe za stambene poslove općine Tuzla, na sjednici od 29. oktobra 2003. godine, donosi:

PRAVILNIK
o uslovima i načinu izbora upravitelja stambenih
zgrada i dobijanja odobrenja za obavljanje poslova upravitelja

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim pravilnikom propisuju se posebni uslovi za izbor upravitelja i dobijanje odobrenja za vršenje poslova upravitelja – CERTIFIKAT (u daljem tekstu **Certifikat**), te način vođenja registra zgrada i upravitelja.

Član 2.

Certifikat za vršenje poslova upravitelja može se izdati pravnom ili fizičkom licu koje, pored općih uslova propisanih članom 6a. stav 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Službene novine TK" broj 7/00 i 14/02), ispunjava i posebne uslove za obavljanje poslova upravitelja.

II POSEBNI USLOVI ZA DOBIJANJE ODOBRENJA ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Član 3.

Upravitelj mora da ispunjava posebne uslove za dobijanje odobrenja za rad, odnosno za posjedovanje sertifikata, a to su:

1. Da je pravno lice – preduzeće registrovano kod nadležnog suda za slijedeće djelatnosti prema Standardnoj klasifikaciji djelatnosti u Federaciji Bosne i Hercegovine ("Službene novine Federacije BiH", broj 28/98) a to su:
 - održavanje objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova (šifra djelatnosti 45.213),
 - upravljanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru (šifra djelatnosti 70.3270.320),
 - računovodstveni, knjigovodstveni i revizorski poslovi (šifra djelatnosti 74.1274.120),
 - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem (šifra djelatnosti 74.1474.140), i
 - arhitektonske i inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje (šifra djelatnosti 74.2074.200),
2. Da je fizičko lice registrovano kod nadležnog organa uprave za obavljanje poslova iz tačke 1. ovog člana u vidu osnovnog zanimanja.
3. Da je osposobljen da obavlja poslove upravljanja stambenim zgradama, odnosno da posjeduje program-software za:

- vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i zajedničkih dijelova zgrade,
- vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativnog finansijskog poslovanja u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu – ulaz,
- izradu godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, te prezentaciju istih vlasnicima, izradu i podnošenje izvještaja vlasnicima istih,
- izradu godišnjih planova i programa za velike popravke – poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata stambenih zgrada, kao i plana modernizacije stambene zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika stambene zgrade, i
- izradu kalkulacija, raspisivanje tendera-licitacija, prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzornog organa na izvođenju radova.

4. Da je osposobljen da obavlja i druge pravne poslove, a naročito:

- zaključenje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada sa vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža zgrada,
- naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada,
- osiguranje stambenih zgrada i za poslove refundacije šteta u stambenoj zgradi: osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima stambene zgrade,
- nadzor nad izvođenjem radova, i
- koordinacija sa Općinskom službom za stambene poslove Tuzla i predstavnicima etažnih vlasnika u stambenoj zgradi.

5. Da ima minimalan broj zaposlenog tehničkog osoblja u skladu sa Uredbom o uslovima koje je preduzeće, odnosno drugo pravno lice, dužno da ispunjava u pogledu broja zaposlenih radnika radi obavljanja registrovane djelatnosti (“Službene novine FBiH”, broj 15/98) i drugim propisima iz oblasti zapošljavanja, i to:

- stalno zaposleno tehničko osoblje, ili
- osoblje zaposleno na osnovu ugovora o radu za potrebe faze radova.

Član 4.

Općinski organ uprave nadležan za stambene poslove ocjenjuje da li prijavljeni kandidati za dobijanje odobrenja za obavljanje poslova upravitelja ispunjavaju propisane uslove iz člana 3. iz ovog Pravilnika.

Član 5.

Općinski organ uprave ta stambene poslove je nadležan da utvrdi listu lica koji mogu obavljati poslove upravitelja.

Lista upravitelja se utvrđuje na osnovu raspisanog konkursa.

Konkurs za utvrđivanje liste upravitelja se objavljuje u jednom od dnevnih glasila.

Član 6.

Objava o konkursu mora sadržavati naziv organa uprave koji raspisuje konkurs, opće i posebne uslove za utvrđivanje liste upravitelja, rok za podnošenje prijave i rok u kome će kandidati biti obaviješteni o rezultatima konkursa.

Rok za podnošenje prijave po konkursu ne može biti kraći od 15 (petnaest) ni duži od 30 (trideset) dana.

Član 7.

Izbor između prijavljenih kandidata za listu upravitelja, koji ispunjavaju uslove konkursa, vrši se na osnovu svih činjenica koje se tiču kandidata i njihovih stručnih uslova.

Izbor kandidata za listu upravitelja mora se izvršiti najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za konkurs.

Komisiju za provođenje konkursa imenuje pomoćnik Općinskog načelnika za stambene poslove, a komisija je nadležna da raspiše konkurs i objavi uslove konkursa, da razmotri prispjele prijave i utvrdi listu upravitelja.

Član 8.

Lista upravitelja se objavljuje u javnim glasilima radi upoznavanja javnosti.

Etažni vlasnici stanova i poslovnih prostora vrše izbor upravitelja, sa utvrđene liste upravitelja, u roku od 30 (trideset) dana od dana objavljivanja liste upravitelja.

Etažni vlasnici sa izabranim upraviteljem zaključuju ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, shodno odredbi člana 21. stav 2. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

O izboru upravitelja, etažni vlasnici, u roku od 8 (osam) dana od dana izbora, obavještavaju općinski organ uprave za stambene poslove koji vodi registar upravitelja.

Član 9.

Kandidatima, koji budu uvršteni na listu upravitelja, općinski organ uprave za stambene poslove izdaje certifikat za obavljanje poslova upravitelja.

Kandidatima, koji nisu ispunili uslove konkursa za dobijanje odobrenja za obavljanje poslova upravitelja, izdaje se pismeno obavještenje. To obavještenje sadrži podatke o kandidatima koji su izabrani na listu upravitelja, razloge zbog kojih kandidat nije izabran na listu upravitelja i pouku o pravnom lijeku.

Ukoliko se na raspisani konkurs ne prijavi ni jedan kandidat koji ispunjava propisane uslove, donosi se odluka o objavi novog konkursa. Novi konkurs se objavljuje najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka ranijeg konkursa.

III ODOBRENJE ZA RAD UPRAVITELJA – CERTIFIKAT

Član 10.

Certifikat za obavljanje poslova upravitelja sadrži: naziv organa uprave koji ga izdaje, broj, datum i mjesto izdavanja certifikata, vrijeme važenja certifiata s naznakom da je imalac certifikata ovlašten da obavlja poslove upravitelja.

Certifikat, iz prethodnog stava, ima karakter javne isprave.

Član 11.

Certifikat se izdaje na određeni vremenski period koji ne može biti duži od 3 (tri) godine, a o čemu odlučuje općinski organ uprave za stambene poslove.

Na prijedlog skupa etažnih vlasnika, ukoliko izabrani upravitelj ne ispunjava propisane i ugovorene obaveze u vezi upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, upravitelj će se brisati sa liste upravitelja nakon što etažni vlasnici sa istim raskinu ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade i uređaja.

Rješenje o brisanju upravitelja sa liste upravitelja donosi općinski organ uprave za stambene poslove nakon provedenog postupka prema odredbama Zakona o upravnom postupku.

Član 12.

Općinski načelnik, svojom odlukom, propisuje visinu naknade za izdavanje certifikata. Naknadu iz prethodnog stava uplaćuju lica izabrana na listu upravitelja.

IV REGISTAR ZGRADA I UPRAVITELJA

Član 13.

Općinski organ uprave za stambene poslove je u obavezi da vodi evidenciju svih stambenih jedinica na području općine Tuzla, poslovnih prostora i garaža u stambenim zgradama, kao i da vodi evidenciju upravitelja zgrada.

Evidencija iz prethodnog stava mora obezbjeđivati podatke o adresi zgrade, ulazu, spratu, broju stana, površini stana – poslovnog prostora, etažnom vlasniku stana – poslovnog prostora – garaže, upravitelju zgrade, te broju certifikata upravitelja.

Općinski organ za stambene poslove je u obavezi da sačini program vođenja evidencija iz prethodnog stava – software, a evidencija će se voditi putem računara.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

Izabrani upravitelj iz člana 8. stav 2. ovog Pravilnika je obavezan da sa etažnim vlasnicima zaključi ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u roku od 30 (trideset) dana od dana izbora.

Član 15.

Ukoliko etažni vlasnici u propisanom roku iz člana 8. stav 2. ovog Pravilnika ne izvrše izbor upravitelja, općinski organ uprave za stambene poslove uvodi prinudnu upravu i imenuje upravitelja.

Prinudna uprava traje dok etažni vlasnici ne izaberu upravitelja u skladu sa članom 8. ovog Pravilnika.

Član 16.

Etažni vlasnici su dužni plaćati naknadu za održavanje i upravljanje prinudnom upravitelju u visini koja je propisana članom 5. stav 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Naknada iz prethodnog stava se uplaćuje na poseban račun upravitelja do 20. u mjesecu za prethodni mjesec.

Član 17.

Do donošenja propisa, kojima će biti regulisano pitanje upravitelja, održavanja i korištenja skloništa, kao sastavnih dijelova zgrade (član 3. stav 2. Zakona o korištenju, upravljanju i

održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade), upravitelj zgrade je u obavezi da se brine o nužnom održavanju istih.

Član 18.

Pravilnik stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku" općine Tuzla.

OPĆINA TUZLA
Općinsko vijeće
Broj: 01-25-8534-2003.
29.oktobar 2003.

PREDSJEDAVAJUĆI
Ilija Jurišić

Na osnovu člana 6a. stav 5. alineja 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o korišćenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Sl. novine TK" broj 14/02) i člana 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o organizaciji Općinske uprave ("Službeni glasnik općine Tuzla broj 5/03), Općinsko vijeće Tuzla, na prijedlog Službe za stambene poslove općine Tuzla, na svojoj sjednici od 29. oktobra 2003. godine, donosi

ODLUKU

o kućnom redu u stambenim zgradama

I OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom se propisuje način korištenja stanova, poslovnih prostora u stambenim zgradama, kao i zajedničkih dijelova i uređaja koji se nalaze u stambenim zgradama, te javnih površina oko stambenih zgrada na području općine Tuzla.

Član 2.

Odredbe ove odluke su obavezne za sva lica koja su vlasnici stanova u stambenim zgradama, kao i za lica koja su nastanjena u stambenim zgradama ili u njima privremeno borave, kao i za vlasnike i korisnike poslovnih prostora koji se nalaze u stambenim zgradama (u daljem tekstu: stanari), kao i za lica koja privremeno dolaze u zgradu (u daljem tekstu: druga lica).

II KORIŠĆENJE STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA U STAMBENIM ZGRADAMA

Član 3.

Stanari i druga lica su dužni koristiti prostorije pažnjom dobrog domaćina, pazeći da druge stanare ne ometaju u mirnom korištenju stanova, poslovnih prostorija, zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i javnih površina oko zgrade.

Zabranjeno je svako namjerno oštećenje na zgradi, u zajedničkim dijelovima zgrade, stanu, odnosno poslovnom prostoru kao i javnoj površini oko zgrade.

Član 4.

Svaka rekonstrukcija, dogradnja, nadziđivanje, promjena namjene građevine i konzervacija građevine, osim radova tekućeg održavanja, izvodit će se u skladu sa pozitivnim propisima o građevinskom zemljištu i prostornom uređenju.

Član 5.

Za obaveze po odredbama ove Odluke odgovaraju stanari i druga lica.

Obaveze po ovoj Odluci, stanari u tambenim zgradama izvršavaju potpisivanjem međuvlasničkog ugovora o korišćenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Predstavnik etažnih vlasnika je u obavezi da sa izabranim upraviteljem, izabranim od strane etažnih vlasnika, zaključi ugovor o korišćenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kao i javnih površina oko zgrade.

Član 6.

Predstavnik etažnih vlasnika, odnosno stanari, dužni su na zahtjev ovlaštenog lica općinskog organa uprave za stambene poslove dati na uvid ugovore iz člana 5. ove Odluke, kao i dozvoliti obavljanje povremenih pregleda zajedničkih prostorija zgrade, te svih uređaja koji služe zgradi kao cjelini, a mogu nepravilnim korištenjem i neredovnim održavanjem ugroziti druge stanare i zgradu kao cjelinu i susjedne objekte, a u vezi sa odredbama ove Odluke i drugih propisa iz ove oblasti.

Ovlašteno lice, dužno je prije ulaska u zgradu dokazati svojstvo službenog lica službenom iskaznicom koju propisuje Općinski načelnik.

Član 7.

Stanari i druga lica su dužni koristiti stan i poslovni prostor kao i zajedničke dijelova zgrade pažnjom dobrog domaćina a posebno:

1. Ne oštećivati i ne prljati zajedničke dijelove zgrade.
2. Redovno održavati i pravilno upotrebljavati uređaje, koji služe redovnoj upotrebi stana i hitno osigurati izvršenje popravke ukoliko kvar ugrožava uslove stanovanja u susjednim stanovima ili zgrade u cjelini.
3. Održavati čistim i urednim ulazna vrata u stanove, prozore, balkone i lođe, a oštećenja bez odlaganja popraviti.
4. Kod redovnog održavanja i eventualne rekonstrukcije vanjskih otvora (prozora i balkonskih vrata) zadržati projektovani izgled fasade.

Zabranjeno je:

5. Postavljati pojedinačne antene na prozorima i drugim fasadnim otvorima u zgradama orijentiranim prema javnim površinama, ako postoji mogućnosti da se montiraju na fasadu koja nije okrenuta javnoj površini.
6. Isprašivanje i zračenje predmeta iz stanova na prozorima, balkonima, lođama i stubištu.
7. Izbacivanje otpadaka, smeća i drugih predmeta kroz prozor, kao i bacanje hrane radi hranjenja golubova i drugih životinja.
8. Vješanje predmeta preko prozorskih balkonskih parapeta.
9. Sušenje rublja na prozorima i balkonima okrenutim prema ulicama, odnosno drugim javnim površinama, a na balkonima je dozvoljeno sušenje rublja samo do visine parapetnog zida, odnosno zatvorene balkonske ograde, a unutar gabarita balkona.
10. Držanje ogrijeva i drugih predmeta na balkonima koji mogu ugroziti sigurnost zgrade i prolaznika, kao i cijepanje ogrijeva i vršenje drugih radnji koje mogu ugroziti druge stanare, zgradu i prolaznike.
11. Ostavljanje uključenih uređaja koji koriste redovnoj upotrebi stana, kada stanari nisu u stanu (otvorena slavina za vodu, uključeni električni uređaji i sl.).
12. Držanje lakozapaljivih materijala u stanu ili zajedničkim dijelovima zgrade na nepropisan način.
13. Proizvođenje buke preko dozvoljenog nivoa u stanu i poslovnom prostoru.

14. Pripremanje jela na roštilju ili na drugim izvorima topline na balkonima, prohodnim terasama i lođama.
15. Postavljanje zvučnika za reprodukciju zvuka na fasadi zgrada, njihovo držanje ispred poslovnih prostora i iznošenje i upotreba TV aparata ispred poslovnih prostora i stanova.
16. Parkiranje vozila ispred ulaza u zgradu i na požarnom putu oko zgrade.

Osim navedenog stanari i druga lica dužni su poštovati i slijedeće:

17. U periodu od 16.00 do 18.00 sati, te u periodu od 22.00 do 06.00 sati narednog dana u zgradi mora vladati potpuni mir.
18. Na oglasnoj tabli 24 sata ranije se moraju najaviti posebni događaji i aktivnosti koji podrazumijevaju narušavanje kućnog mira, bilo da se radi o dolasku većeg broja ljudi (proslave, svadbe, glasna muzika i sl.), kao i vršenje opravki koje prouzrokuju buku.
19. Redovno provjetravati poslovne prostorije u kojima se proizvode para i mirisi.
20. Cvijeće na balkonima držati u posudama iz kojih se voda ne izljeva, a zalijevati ga na taj način da ne kvasi fasadu i ne ugrožava susjede i prolaznike.
21. Pridržavati se posebnih propisa o držanju životinja u stanu, te se brinuti o redovnoj higijeni životinja i spriječiti ometanje drugih stanara i onečišćenje stubišta, javnih i drugih površina oko zgrade.
22. Osigurati ventilaciju čiji izvod nadvisuje najvišu etažu stambene zgrade za poslovni prostor u stambenim zgradama, a posebno ugostiteljske objekte u kojima se priprema brza hrana ili proizvode isparenja i mirisi.

Zajedničke prostorije i zajednički dijelovi zgrade

Član 8.

Stanari i druga lica su dužni osigurati da se zajednički dijelovi i uređaji zgrade, navedeni u članu 3. Zakona o korišćenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Sl. novine TK, nr. 7/00 i 14/02"), koriste prema njihovoj namjeni u skladu sa tehničkim propisima i na način kojim se osigurava red i čistoća.

Stanari ili izabrani upravitelj, na kojeg su ugovorom o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade preneseni poslovi održavanja zgrade, dužni su osigurati redovno održavanje i čišćenje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 9.

Obaveze stanara su slijedeće:

1. Stanari i izabrani upravitelj dužni su osigurati čisto i uredno predvorje i stubište kao i protupožarne stepenice.
2. Ulazna vrata u zgradu moraju biti zaključana 24 sata kod objekata koji imaju ugrađen interfon, a stanari u objektima koji nemaju interfon su dužni prilikom svakog izlaska ili ulaska iz zgrade zaključavati ulazna vrata.
3. Pored ugrađenog interfona i zvona, moraju jasno biti ugrađeni natpisi s prezimenima etažnog vlasnika, odnosno korisnika stana pored pojedinog zvona ili interfona.
4. Stanari i izabrani upravitelj dužni su na svakom spratu zgrade vršiti zamjenu pregorjelih ili uništenih rasvjetnih tijela.
5. Stanari i izabrani upravitelj dužni su osigurati da poštanski sandučići budu uredni i čisti s jasno istaknutim prezimenima pojedinih stanara.

6. Stanari i izabrani upravitelj dužni su u predvorju osigurati, na vidljivom mjestu, oglasnu tablu.
7. Stanari i izabrani upravitelj dužni su osigurati da ulazna vrata zajedničkih prostorija, podruma, skloništa, tavana, praonica i sušionica, prohodnih i neprohodnih terasa, budu zaključana.
8. Ključ od tavana i neprohodnih terasa mora uvijek biti dostupan kod lica koje odredi skup etažnih vlasnika.
9. Stanari i izabrani upravitelj moraju osigurati da tavanski i prozori na zajedničkim hodnicima, stubištima i podrumskim prolazima omogućе redovnu ventilaciju i budu zatvoreni u slučaju vremenske nepogode.
10. Stanari i izabrani upravitelj dužni su osigurati ulazak u zajedničke prostorije ekipama za dezinfekciju, dezinsekciju i deratizaciju.
11. Da ne ostavljaju predmete (smeće, stari namještaj, ambalažu, ogrijev, obuću i sl.) u zajedničkim prostorijama, a komunikacija do dimnjačkih vratašca na tavanu i podrumu mora uvijek biti slobodna.
12. U zajedničkim prostorijama, stubištima, podestima i hodnicima smiju biti samo otirači i žardinjere sa cvijećem, za koje su stanari dužni osigurati redovno održavanje.
13. Ulazna vrata u stanove moraju biti s uredno istaknutom pločicom, s prezimenom stanara ili nazivom pravnog lica koje vrši određenu djelatnost.
14. Zabranjeno je neovlaštenim licima pristup neprohodnim terasama, krovnim površinama i zajedničkim uređajima, te vršenje popravki na istim.
15. Stanari su dužni koristiti liftove u zgradama u skladu sa uputstvima i tehničkim propisima, kao i zidne hidrante i protupožarne aparate i iste ne oštećivati.

Zemljište oko zgrade

Član 10.

Zemljište oko zgrade je zemljište koje predstavlja javnu površinu i koristi se u skladu s Odlukom o komunalnom redu ("Službeni glasnik općine Tuzla" broj 1/99 i 4/02) i drugim propisima iz komunalne oblasti.

III NADZOR

Član 11.

Upravni nadzor nad provođenjem ove Odluke vrši općinski organ uprave nadležan za stambene poslove u vezi korišćenja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade i uređaja, te inspekcije (građevinska, komunalna, veterinarska, sanitarna, inspekcija zaštite okolice i protupožarna inspekcija) kao i organi unutrašnjih poslova, svaki iz svoje nadležnosti.

IV KAZNENE ODREDBE

Član 12.

Za prekršaje po odredbi člana 3. ove Odluke, prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 150,00 do 300,00 KM.

Član 13.

Novčanom kaznom u iznosu od 300,00 KM kaznit će se za prekršaj stanar koji odbije potpisati ugovore iz člana 5. ove Odluke ili ih ne potpiše u propisanom roku.

Član 14.

Za prekršaje po odredbi člana 6. ove Odluke prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 150,00 do 300,00 KM.

Član 15.

Smatrat će se prekršajem svako nepridržavanje odredbi člana 7. i prekršitelj će se kazniti kako slijedi:

Za prekršaj iz tačke 2,4,11,12 i 20,21 i 22 prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 150,00 do 300,00 KM, ukoliko posebnim propisom nije drugačije predviđeno.

Za prekršaj iz tačke 6,7,8,9, 13,14,15,16,17 i 19 prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 50,00 do 100,00 KM, ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

Za prekršaj iz tačke 1,3,5,10 i 18 prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 50,00 do 150,00 KM ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

Član 16.

Za prekršaj iz člana 9. tačka 1,2,3,4,5,6 i 12 prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 30,00 do 100,00 KM ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

Za prekršaj iz tačke 7,8,9,10,13 i 14 prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 300,00 KM ukoliko posebni propisom nije predviđeno drugačije.

Za prekršaje iz tačke 11. i 15, prekršitelj će se kazniti novčanom kaznom u iznosu od 150,00 do 300,00 KM ukoliko posebnim propisom nije predviđeno drugačije.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17.

Stanari su dužni ovu Odluku oglasiti na vidno mjesto u predvorju zgrade (ulaza) u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu iste.

U roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke stanari su dužni potpisati ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa izabranim upraviteljem.

Novčanom kaznom u iznosu od 300,00 KM kaznit će se prekršitelji koji ne izvrše obavezu propisanu u stavu 1. ovog člana.

Član 18.

Izabrani upravitelj je u obavezi postaviti oglasnu tablu s tekstom ove Odluke koja će biti izvješena u svim predvorjima stambenih zgrada na području općine Tuzla.

Član 19.

Nabavku i postavljanje oglasne table iz prethodnog člana u novoizgrađenim i neuseljenim stambenim zgradama dužan je osigurati investitor prije izdavanja upotrebne dozvole.

Član 20.

Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u “Službenom glasniku općine Tuzla”.

OPĆINA TUZLA
Općinsko vijeće
Broj: 01-23-8532-2003
29. oktobar 2003. Godine

Predsjedavajući
Ilija Jurišić