

Z A K O N

o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni

I Opće odredbe

Članak 1.

Ovim Zakonom uređuju se prava i obveze vlasnika stanova i poslovnog prostora u stambenim odnosno stambeno-poslovnim zgradama u pogledu: korištenja, održavanja, raspolaganja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, koji služe zgradi kao cjelini odnosno samo nekim njenim posebnim dijelovima.

Članak 2.

Određena prava i obveze zakupaca i podzakupaca posebnih dijelova zgrada (stanova i poslovnog prostora) uređena su ovim Zakonom i uređuju se ugovorom o zakupu odnosno podzakupu sa zakupodavcem.

Članak 3.

Vlasnici posebnih dijelova zgrade (u daljem tekstu: etažni vlasnici) imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva ili trajnog korištenja na zemljištu pod zgradom i zemljištu koje služi za njenu redovitu uporabu.

Članak 4.

Etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade su zajednički vlasnici zajedničkih dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili koji služe samo nekim njenim posebnim dijelovima.

Etažni vlasnici zgrade mogu biti pravne i fizičke osobe koje su vlasništvo stekle na temelju: pravnog posla, odlukom nadležnog organa ili nasljeđivanjem.

Članak 5.

Zajedničko vlasništvo u stambenim zgradama, odnosno zajednički dijelovi koji služe zgradi kao cjelini, smatraju se:

1. nosiva konstrukcija zgrade (temelji, zidovi, stupovi, međukatna i krovna konstrukcija);
2. pokrov s limarijom;
- 3) prohodne i neprohodne zajedničke terase, uključujući i ograde terasa;
3. fasade zgrade, uključujući prozore i balkonska vrata u zajedničkim dijelovima i ulazna vrata u zgradi;
4. dimnjaci i ventilacijski kanali;
5. zajedničke prostorije u podrumima i tavanima zgrade (veš kuhinja, sušiona i slično);
6. hidrantske instalacije, protupožarni aparati, protupožarna stubišta i požarni prilazi;
7. dizala sa svim instalacijama i uređajima;
8. postrojenje i instalacije za centralno grijanje u zgradi do tijela za grijanje u pojedinačnom stanu, ukoliko postrojenje i instalacije nisu u vlasništvu drugog pravnog subjekta, odnosno, instalacija i oprema za zagrijavanje zajedničkih dijelova zgrade do mjesta regulacijskog seta;
9. elektro-instalacije od distributivnog ormarića do sporedne razvodne ploče u stanu;
10. vodovodne instalacije, od vodovodnog šahta do odvajanja instalacije od vertikale za pojedini stan;
11. sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade (veš kuhinja i slično);
12. telefonske instalacije od razvodnog ormara do stana;

13. električne instalacije u stubištima i drugim zajedničkim dijelovima zgrade;
14. zajedničke TV i radio instalacije uključujući i kablovsku i satelitsku od antene do mjesta razdvajanja za pojedini stan, uključujući i antenu i pojačala;
15. instalacije za zvona, električne i interfone, od ulaza u zgradu do mjesta odvajanja za pojedini stan;
16. gromobranska instalacija;
17. uređaji za povećanje tlaka vode u zgradama (hidroflex);
18. pumpa za pumpanje vode u podrumima;
19. septičke i nužničke jame odnosno upojni bunari i odvodne instalacije za otpadne i fekalne vode od uvodnog šahta do odvajanja instalacije po vertikali za pojedinačni stan;
20. zemljište koje pripada zgradi.

Članak 6.

Zajednički dijelovi zgrade koji služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade smatraju se:

1. posebna ulazna vrata;
2. posebno stepenište;
3. posebni dimnjaci i ventilacije koji služe zajedničkim dijelovima zgrade;
4. posebni liftovi i druga dizala;
5. posebne tavanaške i podrumске prostorije;
6. posebne terase;
7. pregradni zidovi između dva stana;
8. posebne prostorije, instalacija, oprema i inventar što služi samo određenom broju stanova odnosno poslovnom prostoru.

Članak 7.

Etažni vlasnici zgrade nose punu zajedničku odgovornost za održavanje zajedničkih dijelova zgrade u dobrom stanju, prema važećim standardima a zakupci i podzakupci posebnih dijelova zgrade nose odgovornost u granicama propisanim ovim Zakonom i obvezama ugovorenim sa zakupodavcem.

II Prava i dužnosti etažnog vlasnika

Članak 8.

Etažni vlasnici zgrade moraju zgradu odnosno zajedničke dijelove zgrade redovito održavati u cilju osiguranja stalne ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti svih dijelova, uređaja, instalacija, opreme i zgrade kao cjeline.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade obuhvata:

- 1) investiciono održavanje, - velike popravke i poboljšanje zajedničkih dijelova zgrade,
- 2) tekuće održavanje, - žurne nužne popravke.

Zajednički dijelovi zgrade, utvrđeni ovim Zakonom, održavaju se u skladu s tehničkim normativima i standardima.

Tehničke normative i standarde, način održavanja zajedničkih dijelova, opreme i uređaja zgrade propisat će nadležni ministar.

Članak 9.

Etažni vlasnik je obavezan, o svom trošku, izvršiti popravku u svom posebnom dijelu ako je to neophodno da bi se spriječilo nastajanje štete za posebni dio drugog etažnog vlasnika

ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini odnosno koji služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

Članak 10.

Etažni vlasnik može, u skladu s propisima o građenju, o svom trošku vršiti popravke: dogradnju, pregrađivanje, nadzidivanje i drugo, svog posebnog dijela zgrade, ako se tim popravkama ne dira u posebni dio drugog vlasnika, ili dijelove koji služe zgradi kao cjelini odnosno koji služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

Članak 11.

Popravke iz članka 10. ovog Zakona mogu se vršiti samo uz odobrenje nadležnog organa za građenje.

Članak 12.

Organ nadležan za građenje neće izdati odobrenje za popravke etažnom vlasniku koji bi mogli narušiti arhitektonski izgled zgrade, ili umanjiti sigurnost odnosno stabilnost zgrade ili zajedničkog ili posebnog dijela drugog vlasnika ili ovim dijelovima nanijeti štetu.

Članak 13.

Popravke, dogradnje, pregrađivanje, nadzidivanje i prenamjene na dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini kao i popravke na zgradi mogu se vršiti na temelju plana tekućeg i investicionog održavanja i odobrenja nadležnog organa za građenje.

Popravke na dijelovima zgrade koji služe samo posebnim dijelovima zgrade nekih etažnih vlasnika vrši se na temelju sporazuma tih vlasnika, suglasnosti odbora stanara i odobrenja nadležnog organa za građenje.

Zahtjev za odobrenje radova iz stavka 1. i 2. nadležnom organu za građenje, u ime stanara, podnosi predsjednik odbora stanara, odnosno Upravitelj zgrade.

Članak 14.

Etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade i drugi korisnici tih dijelova i zajedničkih dijelova zgrade, dužni su koristiti zajedničke dijelove zgrade na način kojim se drugi korisnici ne ometaju u mirnom korištenju tih dijelova zgrade.

Etažni vlasnik snosi troškove popravke zajedničkih dijelova zgrade koje prouzrokuju svojom krivicom odnosno koje prouzrokuju druge osobe koje s njegovim znanjem i odobrenjem borave u stanu odnosno poslovnom prostoru i koriste zajedničke dijelove zgrade.

Članak 15.

Etažni vlasnik zgrade dužan je snositi troškove nastale upravljanjem zgradom, tekućim i investicionim održavanjem zajedničkih dijelova zgrade sukladno propisima ovog Zakona i odredbama ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika zgrade.

III Reguliranje uzajamnih odnosa, upravljanje i nadzor

a) Reguliranje uzajamnih odnosa

Članak 16.

Uzajamne odnose u pogledu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade i zgrade kao cjeline etažni vlasnici uređuju ugovorom u skladu s odredbama ovog Zakona i drugim propisima.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka zaključuje se u pisanoj formi i ovjerava nadležno tijelo.

Ovjereni ugovor se polaže kod organa uprave nadležnog za poslove urbanističko-građevinske inspekcije.

Članak 17.

Ugovorom o održavanju i korištenju zajedničkih dijelova zgrade utvrđuje se naročito:

1. obim i način korištenja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
2. podatke o zgradi i etažnim vlasnicima,
3. podatke o zajedničkim dijelovima zgrade, opremi i uređajima,
4. prava i obveze utvrđene ovim Zakonom u pogledu: snošenja troškova u slučaju pričinjene štete, sufinanciranja tekućeg i investicionog održavanja, troškova upravljanja zgradom, održavanja čistoće u zajedničkim prostorijama, na zemljištu koje pripada zgradi, poštivanja kućnog reda i dr.,
5. način osiguranja novčanih sredstava za troškove upravljanja zgradom, tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
6. tko će predstavljati i zastupati etažne vlasnike u pogledu vršenja i izvršenja propisanih i odobrenih poslova i zadataka,
7. visina naknade osobi koja zastupa zbor stanara.
8. način održavanja čistoće u zajedničkim dijelovima zgrade, zemljištu i opremi koje pripada zgradi, čišćenju snijega, način plaćanja računa za električnu energiju potrošenu u zajedničkim dijelovima i plaćanje računa za komunalije za zajedničke dijelove.

Ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme.

Prava i obveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika odnose se i na kasnijeg stjecatelja posebnog dijela iste zgrade.

Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika može se mijenjati uz pismeni pristanak svih etažnih vlasnika.

Općinski sud će, u vanparničnom postupku, na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika odlučiti da li će se izvršiti promjene u ugovoru i protiv volje drugih etažnih vlasnika, ako nađe da su promjene neophodne.

Načelni tekst ugovora o uzajamnim odnosima propisuje ministar gospodarstva.

Ministar Ministarstva gospodarstva utvrđuje i donosi pravila kućnog reda za sve stanove u objektima kolektivnog stanovanja.

b) Upravljanje

Članak 18.

Stambenom zgradom upravlja pravna osoba registrirana za održavanje stambenih zgrada (u daljem tekstu: Upravitelj) s kojim se zaključi ugovor o upravljanju na neodređeno vrijeme.

Ugovor o upravljanju se može jednostrano prekinuti.

Otkazni rok za raskid ugovora je tri mjeseca.

U poslovima upravljanja, korištenja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade sudjeluju i etažni vlasnici putem zbora stanara i odbora stanara..

Zbor stanara čine vlasnici posebnih dijelova zgrade, zakupci odnosno podzakupci stanova, vlasnici poslovnih prostorija i zakupci odnosno podzakupci poslovnih prostorija.

U pogledu poslova zbora stanara stambenu odnosno stambeno-poslovnu zgradu zastupa predsjednik odbora stanara.

Članak 19.

Zbor stanara vrši naročito slijedeće poslove:

1. usvaja kratkoročni i dugogodišnji plan tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, uređaja i opreme koja služi zgradi kao cjelini, na prijedlog Upravitelja i odbora stanara,
2. usvaja financijske planove odnosno plan osiguranja sredstava za tekuće i investiciono održavanje zajedničkih dijelova zgrade, na prijedlog Upravitelja odnosno odbora stanara,
3. usvaja tekst odnosno sadržaj ugovora za upravljanje stambenom zgradom i vrši izbor Upravitelja zgradom,
4. daje suglasnost Upravitelju za zaključivanje ugovora o tekućem i investicionom održavanju zgrade odnosno izvođenju radova utvrđenim člankom 23. i 24. ovog Zakona, sa najpovoljnijim ponuđačem, usvaja izvješće Upravitelja o izvršenim ugovorenim radovima na zgradi i utrošenim novčanim sredstvima,
5. bira odbor stanara zgrade od 3 do 5 članova na neodređeno vrijeme s mogućnošću promjene pojedinog ili svih članova u opravdanim slučajevima.
6. bira predsjedatelja zbora stanara sa mandatom najkraće od godinu dana.

Sjednica zbora stanara može se održati ako je prisutna većina predstavnika etažnih vlasnika odnosno stanara.

Zbor stanara donosi odluke većinom glasova prisutnih članova zbora stanara.

Sjednicu zbora stanara saziva predsjedatelj zbora prema potrebi i rukovodi sjednicama zbora stanara.

U odsutnosti predsjedatelja zbora njegovu ulogu preuzima predsjednik odbora stanara.

Članak 20.

Odbor stanara vrši naročito slijedeće poslove:

1. utvrđuje sadržaj ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i ugovora o upravljanju zgradom sa izabranim Upraviteljem,
2. zajedno sa Upraviteljem utvrđuje plan tekućeg i investicionog održavanja zgrade, i plan osiguranja novčanih sredstava za planirane i odobrene radove,
3. razmatra izvješće o izvršenim radovima i financijsko izvješće Upravitelja i daje mišljenje o njemu zboru stanara,
4. razmatra s Upraviteljem ponude na natječaj za tekuće i investiciono održavanje stambene zgrade i predlaže zboru stanara najpovoljnijeg ponuđača, za zaključivanje ugovora,
5. bira predsjednika odbora stanara,
6. surađuje s Upraviteljem u cilju što boljeg održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
7. stara se o primjeni Pravila kućnog reda u zgradi.

Članak 21.

Zbor stanara je stranka u sporovima koji nastaju u izvršavanju poslova tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i u sporovima vezanim za poštivanje i primjenu Pravila kućnog reda.

Zbor stanara kao stranku zastupa i predstavlja predsjednik odbora stanara.

Članak 22.

Upravljanje zgradom od strane Upravitelja obuhvata:

1. vođenje svih potrebitih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova i zajedničkim dijelovima zgrade;
2. zaključivanje ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade s vlasnicima stanova odnosno ovlaštenim predstavnikom stanara;
3. naplata naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade;

4. vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno financijsko poslovanje na posebnim računima otvorenim kod nadležne službe za svaku stambenu zgradu, u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu;
5. osiguranje stambenih zgrada i poslovi refundiranja šteta nastalih na zajedničkim dijelovima stambene zgrade;
6. izrada planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada;
7. organizacija realizacije usvojenih planova održavanja;
8. pružanje svih informacija u svezi sa stanjem zajedničkih dijelova zgrada ovlaštenom predstavniku stambene zgrade;
9. koordinacija s predstavnicima zgrada, predsjednikom zbora stanara i predsjednikom odbora stanara;
10. ugovaranje izvođenja pojedinih radova na zajedničkim dijelovima zgrade, uz suglasnost odbora stanara odnosno zbora stanara;
11. nadzor nad izvođenjem radova;
12. izrada planova i programa za velike opravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata zgrada kao i plana modernizacije stambene zgrade, po izričitom zahtjevu zbora stanara;
13. izrada kalkulacija, raspisivanje natječaja za prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor na izvođenju radova uz suglasnost zbora stanara odnosno odbora stanara;
14. izrada prijedloga za osiguranje potrebitih novčanih sredstava za zajednička ulaganja suvlasnika stambene zgrade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade;
15. koordinacija s općinskim odjelom-uredom prostornog uređenja, stambenih i komunalnih poslova, ovlaštenim predstavnicima stambenih zgrada i mjesnim zajednicama odnosno selima i naseljima.

Sve navedene poslove Upravitelj će obavljati u ime i za račun korisnika odnosno vlasnika zajedničkih dijelova stambene zgrade sukladno propisima ovog Zakona i ugovora zaključenim s vlasnicima stanova odnosno korisnicima zajedničkih dijelova zgrade.

Članak 23.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrade u zajedničkom vlasništvu, redovito održavanje, žurne-nužne popravke obuhvataju:

1. Instalacija vodovoda i kanalizacije: pročepljenje kanalizacije; zamjena kanalizacijskih vertikalala; sitne opravke na vodovodnim instalacijama, zamjena ventila; zamjena puknutih vodovodnih cijevi;
2. Instalacije elektrike: održavanje zvona; održavanje interfona; održavanje TV antene; opravka instalacija zajedničkih dijelova zgrade; opravka kvarova na glavnoj razvodnoj tabli; opravka gromobranskih instalacija;
3. Hidro-flexi uređaji za povećanje tlaka vode: servisiranje hidro-flexa; zamjena sitnih dijelova u hidrofleks postrojenjima;
4. Dizala: servisiranje dizala; zamjena sitnih dijelova u postrojenjima dizala; priprema za tehnički pregled;
5. Građevinski radovi: sitne popravke krova; sitne popravke stubišta; sitne popravke limarije; popravke bravarije i stolarije u stubištu;
6. Dimnjaci: popravka dimnjačkih kapa i zamjena vratasaca; čišćenje dimnjaka;
7. Punjenje protupožarnih aparata;
8. Osiguranje od odgovornosti: izljeva vode; izljeva kanalizacije; požara na elektroinstalacijama; padanje snijega i dijelova od zgrade (crijep, opeka, lim, fasada) na prolaznike i vozila.

Članak 24.

Velike popravke poboljšanje zajedničkih dijelova zgrade obuhvataju:

1. popravak nosive konstrukcije zgrade;
2. popravka krovne konstrukcije;
3. popravka sa zamjenom pokrova i limarije;
4. zamjena fasade i bojenje;
5. zamjena vanjske stolarije ili bojenje;
6. zamjena kanalizacijskih instalacija;
7. zamjena vodovodnih instalacija;
8. velike popravke ili zamjena hidrofleks postrojenja;
9. velike popravke dizala;
10. zamjena glavne razvodne table;
11. zamjena usponskih vodova elektro-instalacije;
12. zamjena telefonske instalacije;
13. zamjena ili veća popravka TV antena i pojačala;
14. zamjena ili veća popravka električnih brava i interfonске instalacije;
15. veće popravke na hidrantskoj instalaciji ili zamjena hidrantske instalacije i hidranata;
16. veće popravke ili zamjena protupožarnih stubišta;
17. veće popravke ili zamjena instalacija za zagrijavanje zajedničkih dijelova zgrade;
18. zamjena gromobranske instalacije;
19. zamjena pumpi za pumpanje vode iz podruma;
20. veće popravke na infrastrukturnim objektima koji se nalaze na zemljištu koje pripada zgradi.

Članak 25.

Za upravljanje stambenom zgradom u skladu sa člankom 22. ovog Zakona, Vlada Županije određuje paušalni iznos koga će vlasnik stana uplaćivati svakog mjeseca na račun Upravitelja.

Članak 26.

Za izvršenje planiranih i odobrenih radova iz članka 23. Zakona svaki vlasnik stana plaća mjesečno na zajednički račun Upravitelja iznos potrebitih sredstava. Mjesečni paušalni iznos sredstava propisuje Vlada Županije.

Ukoliko ostane dio uplaćenih sredstava neutrošen odnosno nezadužen na kraju godine ista se prenose u fond za veće opravke u slijedećoj godini za dotičnu zgradu.

Članak 27.

Vrsta i opseg radova iz članka 24. Zakona, a koji zahtjevaju veće investicijske zahvate planiraju se dogovorno s vlasnicima stanova odnosno korisnicima zajedničkih dijelova zgrade i utvrđuju se srazmjerno vrijednosti svakog stana posebno prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade.

Planirana sredstva za izvršenje radova iz prethodnog stavka uplaćuju se na račun Upravitelja odnosno posebni račun zgrade po utvrđenoj dinamici i vremenu izvršenja određenih radova o čemu vodi računa Upravitelj.

Za izvršenje određenih planiranih radova iz čl. 24. Ovog Zakona etažni vlasnici zaključuju poseban ugovor sa upraviteljem zgrade u kome se precizno utvrđuju zahvati na zgradi koje treba izvesti, kvalitet materijala, vrijeme u koje će se radovi izvoditi, nadzor nad izvođenjem radova te pravo, obveze i odgovornosti potpisnika ugovora.

c) Nadzor nad održavanjem zajedničkih dijelova dijelova zgrade

Članak 28.

Nadzor nad održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim odnosno stambeno-poslovnim zgradama vrši organ uprave nadležan za poslove urbanističko-građevinske inspekcije.

Inpektor, u vršenju poslova nadzora, komunicira s Upraviteljem zgrade i predsjednikom odbora stanara, kao ovlaštenom osobom, za zastupanje zbora stanara zgrade.

IV Prijelazne i završne odredbe

Članak 29.

Općina koja upravlja i raspolaže neotkupljenim stanovima ima sva prava i obveze, kao i etažni vlasnici, propisana ovim Zakonom, u pogledu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, sve dok se stanovi ne privatiziraju.

Općina može, privremenim korisnicima stana, rješenjem, prenijeti prava i obveze utvrđena ovim Zakonom u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Članak 30.

Nadležni organ općine, kod koga se vodi evidencija o stanovima odnosno stambeno-poslovnim zgradama, dužan je provesti postupak konstituiranja zbora stanara i zaključivanje ugovora o uzajamnim odnosima u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrade, kada u pojedinoj zgradi bude otkupljeno najmanje ½ posebna dijela zgrade.

Članak 31.

Ministar gospodarstva će u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti propise iz članka 8. stavak 4. i članka 17. stavak 6. I 7. ovog Zakona.

Članak 32.

Etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade dužni su u roku od 30 dana od dana konstituiranja zbora stanara zaključiti ugovor o uzajamnim odnosima iz članka 16. ovog Zakona i ugovor o upravljanju stambenom zgradom sa pravnom osobom registriranoj za održavanje stambenih zgrada.

Ukoliko etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade ne zaključe ugovor o upravljanju stambenom zgradom u roku iz prethodnog stavka Općinsko vijeće će u narednih 50 dana svojom odlukom odrediti upravitelja i poduzeti mjere i aktivnosti da se zaključi ugovor sukladno odredbama ovog zakona.

Članak 33.

Zbor stanara dužan je u roku od 6 mjeseci od dana konstituiranja donijeti plan investicionog i tekućeg održavanja zajedničkih dijelova zgrade iz članka 19. ovog Zakona.

Članak 34.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Narodnim novinama Županije Posavske”.

Broj: 01-02-21/2000
Domaljevac, 15. lipnja 2000. godine

Predsjednik
Vitimir Čošković v.r.

Z A K O N
o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni

Članak 1.

U Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni ("Narodne novine Županije Posavske" broj 4/00), u članku 18. stavak 1. mijenja se i glasi:

"Stambenom zgradom može upravljati pravna osoba (u daljnjem tekstu: Upravitelj) koja:

- je registrirana za održavanje stambenih zgrada,
- posjeduje rješenje (certifikat) Ministarstva industrije, energije i prostornog uređenja Županije Posavske (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) o ispunjavanju uvjeta za obavljanje poslova propisanih u članku 22. ovog Zakona, i
- s kojom se zaključi ugovor o upravljanju stambenom zgradom".

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. i 3. koji glase:

"Ministarstvo pravilnikom propisuje uvjete, postupak utvrđivanja uvjeta za obavljanje poslova propisanih u članku 22. ovog Zakona i načinu rada komisije za provođenje postupka za donošenje rješenja o ispunjavanju uvjeta za obavljanje poslova Upravitelja.

Ministar će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona odnijeti pravilnik iz stavka 2. ovog članka".

Stavak 5. mijenja se i glasi:

"Zbor stanara čine vlasnici stanova i zajedničkih dijelova zgrade i vlasnici poslovnih prostora u stambenoj odnosno stambeno-poslovnoj zgradi".

Dosadašnji stavak 2, 3, 4, 5 i 6 postaju stavak 4, 5, 6, 7 i 8.

Članak 2.

Ovaj Zakon stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Narodnim novinama Županije Posavske".

Bosna i Hercegovina
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ŽUPANIJA POSAVSKA
Skupština
Broj: 01-02-108/03
Domaljevac, 10.07.2003. god.

Predsjednik Skupštine
Mijo Matanović, dipl. ing. v.r.

ZAKON
O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH
DIJELOVA ZGRADE U KOJOJ SU STANOVI OTKUPLJENI

Članak 1.

U Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni („Narodne novine Županije Posavske“, broj: 4/00 i 4/03), članak 18. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Svaka zgrada koja ima dva i više etažnih vlasnika kao i zgrade koje čine jednu građevinsku cjelinu, moraju imati upravitelja. Upravitelj može biti pravna ili fizička osoba koja je registrirana za obavljanje djelatnosti održavanja objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova i upravljanje nekretninama, te koja posjeduje Rješenje o ispunjenosti uvjeta za poslove upravljanja i certifikat Upravitelja“.

U istom članku iza stavka 8. dodaju se novi stavci 9. i 10. koji glase:

„Registar zgrada i Upravitelja vodi nadležni općinski organ. Evidenciju izdanih certifikata vodi Ministarstvo nadležno za poslove prostornog uređenja.

Općina može za zgrade iz stavka 1. ovog članka propisati posebne uvjete za:

- upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja;
- zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
- kućni red,
- uporabu, održavanje i kontrolu dovoda i mjerila električne energije, centralnog grijanja, vode i sl.“

Članak 2.

Iza poglavlja III dodaje se:

„Poglavlje IIIa. Kaznene odredbe“

Članak 28a.

Novčanom kaznom od 100,00 KM do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik:

- a) koji koristi i upravlja zajedničkim dijelovima zgrade protivno njihovoj namjeni i odredbama ovog Zakona,
- b) koji svojim ponašanjem nanese štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- c) koji ne snosi troškove korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade, koji služe njihovim posebnim dijelovima (članak 8. Zakona),
- d) koji 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 (članak 9. Zakona),
- e) koji koristi zajedničke dijelove i uređaje zgrade na način koji povređuje pravo drugih korisnika (članak 14. Zakona),
- f) koji ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova, odnosno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisanim člankom 23 i 24, osobi kojoj je povjereno održavanje zgrade.

Članak 28b.

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 KM do 2.000,00 KM kaznit će se Upravitelj te odgovorna osoba u pravnoj osobi:

- a) koji ne izvršava radove i poslove utvrđene člankom 22. ovog Zakona,
- b) koji ne upravlja zgradom u skladu sa odredbama ovog Zakona,

- c) koji ne upozori etažne vlasnike na štete koje mogu nastati ukoliko se ne obave intervencije na pojedinim zajedničkim dijelovima zgrade,
- d) koji ne vodi evidenciju zgrada na kojima vrši održavanje zajedničkih dijelova zgrada,
- e) koji obavlja poslove Upravitelja bez pribavljenog certifikata Ministarstva.

Članak 3.

U članku 29. stavak 2. mijenja se i glasi: „Privremenim korisnicima stana, općina rješenjem prenosi prava i obveze utvrđena ovim Zakonom u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrade.“

Članak 4.

U članku 32. u stavku 1. broj: „30“ zamjenjuje se brojem: „90“.

U istom stavku iza riječi: „pravnom“ dodaju se riječi: „i fizičkom“, a dalji tekst ostaje nepromijenjen.

U istom članku u stavku 2. broj: „50“ zamjenjuje se brojem: „90“, a dalji tekst ostaje nepromijenjen.

Članak 5.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama Županije Posavske“.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
ŽUPANIJA POSAVSKA
Skupština
Broj:01-02-91/09
Domaljevac, 30.11.2009. godine

Predsjednik Skupštine
Zvonko Mišković, v.r.