

Na temelju članka 15. točka f) i članka 26. točka e) Ustava Županije Posavske („Narodne novine Županije Posavske“ broj 1/96, 3/96, 7/99, 3/00, 5/00 i 7/04), Skupština Županije Posavske na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_, donosi

**ZAKON**

**o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

(Predmet Zakona)

Ovim Zakonom uređuje se korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, (u daljem tekstu: zgrada), međusobni odnos i etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

**Članak 2.**

(Suvlasništvo)

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

(2) Etažni vlasnici mogu biti pravne i fizičke osobe koje su vlasništvo stekle na temelju: pravnog posla, odlukom nadležnog tijela ili nasljeđivanjem.

**Članak 3.**

(Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

- a) konstruktivni elementi zgrade,
- b) zajednički prostori zgrade,
- c) instalacije zgrade,
- d) uređaji u zgradi,
- e) ostali zajednički dijelovi zgrade.

#### **Članak 4.**

(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 dizala.

#### **Članak 5.**

(Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

- a) stubišni prostor,
- b) zajednički hodnik i galerija,
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave,
- d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,
- e) potkrovlje - tavan,
- f) zajedničko spremište,
- g) prostor za skupljanje smeća, smetlarnik i kanal za smeće,
- h) strojarska prostorija dizala,
- i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
- j) prostorija za spremačicu,
- k) prostorija za smještaj kotlovnice i/ili toplinske podstanice,
- l) prostorija za sastanke, praonica rublja i sl.,
- m) vjetrobranski prostor.

#### **Članak 6.**

(Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahtu 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 revizijskog 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 s odzračnim ventilima od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno sa ventilom ispred grijanih tijela - za dvocijevne sustave, odnosno do zaključno sa ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu- za jednocjevne sustave,
- 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 sustava, 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 sustava,
- n) instalacija protuprovalnih sustava,
- o) instalacija za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci,
- p) ventilacijski i kanali za klimatizaciju,
- r) hidrantska instalacija.

## **Članak 7.** (Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) dizalo 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 sustava,
- m) oprema protuprovalnog sustava,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili garažu.

### **Članak 8.**

(Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova,
- c) krovna i fasadna limarija,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) požarni koridor, ljestve i požarno 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.

## **II. KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE**

### **Članak 9.**

(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 10.** (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 11.** (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 obvezuje 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 šest mjeseci 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 12.** (Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stavka (1) članka 11. 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) obujam 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 namijenjenim za održavanje zgrade, kao i obvezu 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 13.**  
(Forma ugovora)

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

**Članak 14.**  
(Odlučivanje etažnih vlasnika)

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

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

**Članak 15.**  
(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 općinska služba nadležna za stambene poslove.

**Članak 16.**  
(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 ponovno 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 37. ovog Zakona.
- (3) Izuzetno, u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika, općinska služba za stambene poslove rješenjem imenuje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika. 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 17.**

(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 (kredit, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- k) promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
- l) umanjeњу 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, osim u točkama i), j) i k) kada je potrebna suglasnost svih etažnih vlasnika.

## **Članak 18.**

(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 otvorenom za posebne namjene održavanja 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) 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 19.**

(Šteta na zajedničkim dijelovima 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, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke sukladno s odredbama Zakona o obveznim odnosima.

### **Članak 20.**

(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 općinska služba 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 21.**

(Poboljšanje zajedničkih dijelova zgrade i uređaja)

(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 37. 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 22.**

(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, općinska služba 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 23.**

(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 umanjuje 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 umanjio i kada je taj bio dužan trpjeti štetu.

(2) Ako je za promjenu namjene iz stavka (1) ovog članka potrebna dozvola nadležnog tijela, 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 24.**

(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 25.**

(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 sudjelovati u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te odrediti osobu koja će obavljati poslove upravitelja.

#### **Članak 26.**

(Obveza izbora upravitelja)

(1) Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana i/ili poslovna prostora, mora imati svog upravitelja.

(2) Etažni vlasnici dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od šest mjeseci 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 27.**

(Potpisivanje ugovora s 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 općinskoj službi za stambene poslove.
- (5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisutnosti predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičke ili pravne osobe koja je ranije održavala zgradu.

## **Članak 28.**

(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 kao fizička osoba svom svojom imovinom garantira i odgovara 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), dok, ako je upravitelj pravna osoba, odgovara sukladno članku 5. stavak (2) Zakona o gospodarskim društvima.
- (4) Sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na posebnom računu upravitelja ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja kao ovršenika.

## **Članak 29.**

(Prinudni upravitelj)

- (1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz članka 26. ovog Zakona, općinska služba za stambene poslove, 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 30.**

(Obavljanje poslova upravitelja)

(1) Ministarstvo gospodarstva i prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) donosi Pravilnik o obavljanju poslova upravitelja i 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,
- d) način promjene upravitelja,
- e) postupak primopredaje zgrade,
- f) zapisnik o stanju zgrade,
- g) 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,
- h) zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade,
- i) sadržaj punomoći kojom etažni vlasnik opunomoćuje ovlaštenog punomoćnika za komunikaciju s predstavnicima etažnih vlasnika i s upraviteljem,
- j) obveze etažnih vlasnika i upravitelja u prijelaznom periodu.

(3) Rješenja za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz stavka (1) ovog članka, donosi Ministarstvo.

(4) Ministarstvo može za zgrade propisati posebne uvjete i za:

- a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
- b) kućni red i sl.

### **Članak 31.**

(Registar)

(1) Općinska služba za stambene poslove je obvezna voditi Registar zgrada i upravitelja u vidu knjige i u 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 32.**

(Upravljanje novoizgrađenom zgradom)

(1) Vlasnik novoizgrađene zgrade dužan je u roku od šest mjeseci 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 29. 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 općinsku službu za stambene poslove 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 33.**

(Obveze upravitelja)

(1) Obveze upravitelja su slijedeće:

- 1) upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- 2) zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade s predstavnikom etažnih vlasnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- 3) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima i drugim posebnim dijelovima zgrade, etažnim vlasnicima stanova i drugih posebnih dijelova zgrade,
- 4) 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,
- 5) dostavljanje nadležnoj službi evidencije iz točke 4),
- 6) naplata naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- 7) vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije i operativno–financijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada za svaku zgradu-ulaz,
- 8) osiguranje zgrade i poslovi refundacije šteta u zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- 9) izrada godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, prezentaciju istih etažnim vlasnicima, te izrada i podnošenje izvješća etažnim vlasnicima,
- 10) realizacija usvojenih godišnjih planova,
- 11) pružanje informacija predstavniku etažnih vlasnika u zgradi,
- 12) koordinacija sa predstavnikom etažnih vlasnika u zgradi,
- 13) koordiniranje sa komunalnim poduzećima za grijanje, vodoopskrbu i čišćenje grada (odvoz smeća, čišćenje snijega),

- 14) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, koje upravitelj nije u mogućnosti samostalno obaviti,
- 15) nadzor nad izvođenjem radova,
- 16) 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,
- 17) izrada kalkulacija, raspisivanje javnog poziva za prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor nad izvođenjem radova uz prisutnost predstavnika etažnih vlasnika,
- 18) 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 općinskoj službi za stambene poslove u roku od pet dana od izvršene kontrole,
- 19) ispostava računa za sve radove predstavniku etažnih vlasnika koji su izvršeni u okviru ugovorenog cjenika, ugovora ili usuglašenog predmjera i troškovnika,
- 20) prikupljanje više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima dužim od jedne godine, kao i za veće radove radi poboljšanja,
- 21) bez odgađanja poduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- 22) da bez odgađanja poduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba,
- 23) 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 ovrhe po donesenim pravomoćnim presudama,
- 24) da bez odgađanja postupi po nalogu nadležne inspekcije ili u izvanrednim situacijama,
- 25) da izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku,
- 26) da obavještava etažne vlasnike, osim u žurnim slučajevima, o vršenju radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji dovode do prekida u opskrbi nekom komunalnom uslugom, i to 24 sata ranije,
- 27) podnosi nadležnom sudu zahtjev za pokretanje prekršajnog postupka za prekršaje iz članka 43. ovog Zakona.

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

### **III. VRSTE ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADE**

#### **Članak 34.** (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 popravke unutarnje i vanjske stolarije,
  - b) popravka 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 popravka svih vrsta stepenica izvan stana,
  - f) servisiranje, popravka i remont dizala s pripadajućim dijelovima, instalacijama i uređajima i usklađivanje s 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 popravka 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) popravka 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 35.** (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 36.**

(Žurni popravci)

(1) Žurnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju:

- a) kvarova na sustavu centralnog grijanja i sanacija poslije intervencije,
- b) puknuća, oštećenja i začepjenja 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 dizalu,
- 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 s člankom 9. ovog zakona razmjerno površini korisnog prostora kojeg koriste u zgradi.

(4) Žalba izjavljena protiv rješenja iz stavka (2) ovog članka ne odlaže njegovo izvršenje.

## **IV. NAKNADA ZA ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE**

### **Članak 37.**

(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 38. ovoga Zakona, a naplaćuje se proporcionalno uplati sredstava naknade tijekom 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 38.**

(Iznos naknade)

(1) Naknadu iz članka 37. stavak (1) utvrđuje Vlada Županije Posavske, na prijedlog Ministarstva, u iznosu po 1 m<sup>2</sup> 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 i/ili poslovnog prostora, a za stanove izdane pod zakup troškove snosi zakupodavatelj, ako nije drugačije dogovorio sa zakupoprimateljem.

### **Članak 39.**

(Način raspolaganja sredstvima)

Sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje iz članka 38. 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 40.**

(Dodatne uplate etažnih vlasnika)

Ako se troškovi navedeni u članku 39. ovog Zakona ne mogu pokriti iz sredstava navedenih u članku 38., sredstva će se osigurati dodatnim uplatama etažnih vlasnika, iz osiguranja, zaduživanjem ili na drugi način.

#### **Članak 41.**

(Nadzor nad primjenom Zakona)

Nadzor nad provođenjem ovoga Zakona vrši Ministarstvo gospodarstva i prostornog uređenja Županije Posavske.

#### **Članak 42.**

(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 općinski građevinski i stambeno-komunalni inspektori, svaki u skladu sa svojom nadležnošću.

(2) Inspektor, izuzetno, može zapisnikom narediti izvršenje mjera iz članka 35. stavka (2) i članka 36. 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 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.

## V. KAZNENE ODREDBE

### Članak 43.

(Prekršaj etažnog vlasništva)

Novčanom kaznom u iznosu od 200,00 do 1.000,00 KM kaznit će etažni vlasnik kao fizička osoba, a ako je etažni vlasnik pravna osoba kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM za prekršaj 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 20. 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 22. stavak (2)),
- c) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravatelja (članak 24. stavak (1)),
- d) ne plaća naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (članak 37. stavak (1)),
- e) ako ovlaštenim radnicima ne dozvoli ulazak u zajedničku prostoriju iz članka 5. točka k) zakona u kojoj je smještena toplinska podstanica,
- f) ako predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju ne podnese prijavu i dokaze o vlasništvu odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade (članak 9.) 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 koje utječu na međusobne odnose etažnih vlasnika a posebno ako se to odnosi na oblast plaćanja naknade za održavanje ili naknadu za korištenje komunalnih usluga (članak 9. stavak (2)),
- h) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz članka 42. stavak (6) ovog Zakona.

### Članak 44.

(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 12. točka g),
- b) ne izvrši osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (članak 24. stavak (2)),
- c) po zaključenju ugovora isti ne dostavi općinskoj službi (članak 27. stavak (4)),

d) ne vrši upravljanje i održavanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (članak 33. stavak (1) točka 1)),

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 33. stavak (1) točka 18)),

f) bez odgađanja ne poduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (članak 33. stavak (1) točka 19)),

g) ne izvrši primopredaju zgrade u propisanom roku (članak 33. stavak (1) točka 21)),

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 37. stavak (4)),

i) ne koristi sredstva prikupljena od naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za pokriće troškova sukladno članku 39. ovog Zakona,

j) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora iz članka 42. 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 45.**

(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 32. stavak (1) i (2) ovog Zakona,

b) ne postupi po rješenju nadležne inspekcije iz članka 42. 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 46.**

(Prekršaji općine)

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

a) nije odredila prinudnog predstavnika etažnih vlasnika (članak 16. stavak (3)),

b) nije odredila prinudnog upravitelja (članak 29. stavak (1)).

## VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 47.

(Donošenje podzakonskih propisa)

Ministarstvo gospodarstva i prostornog uređenja dužno je u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona donijeti, odnosno uskladiti propise iz oblasti održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa odredbama ovog Zakona.

### Članak 48.

(Prethodni postupci)

Postupak pokrenut kod suda, odnosno tijela uprave do dana stupanja na snagu ovoga Zakona, po kojemu nije donesena pravomoćna odluka, okončat će se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

### Članak 49.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Stupanjem na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni („Narodne novine Županije Posavske“ broj 4/00, 4/03 i 10/09).

### Članak 50.

(Stupanje na snagu)

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

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
**ŽUPANIJA POSAVSKA**  
**SKUPŠTINA**

Broj: 01 - 02 - /19.  
Domaljevac, .2019. godine

**Predsjednik**

**Blaž Župarić**

## **Obrazloženje Zakona o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade**

### **I – USTAVNO-PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavno-pravni temelj za donošenje ovoga Zakona sadržan je u Odjeljku III., članak 4. stavak 1. točka d) Ustava Federacije Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“ broj: 1/94, 13/97, 16/02, 22/02, 52/02, 63/03, 9/04, 20/04, 33/04, 71/05, 72/05 i 88/08) i članku 26. stavak 1. točka e) Ustava Županije Posavske („Narodne novine Županije Posavske“, broj: 1/96, 3/96, 7/99, 3/00, 5/00 i 7/04).

### **II – RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Razlozi za donošenje novoga Zakona o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, a koji će zamijeniti trenutno važeći Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni („Narodne novine Županije Posavske“ broj 4/00, 4/03 i 10/09), jesu poboljšanje zakonskih rješenja u cilju otklanjanja nedostataka uočenih tijekom primjene važećeg Zakona. Naime, puno je nedostataka u trenutno važećem tekstu Zakona te zbog toga, u praksi, tijekom 19 godina primjene važećeg Zakona, niti jedna stambena zgrada na području Županije Posavske nije konstituirala zbor stanara, niti jedna stambena zgrada nema izabranog upravitelja zgrade, niti jedna stambena zgrada nije izvadila službeni pečat i otvorila bankovni račun na koji stanari mogu vršiti uplate u svrhu zajedničkog održavanja stambene zgrade.

Dodatni razlog za donošenje novoga Zakona leži u jednostavnoj činjenici proteka vremena te korištenoj normativnoj tehnici, koja je, iz današnje perspektive, zastarjela i arhaična.

Donošenjem nekih drugih zakona, primjerice Zakona o stvarnim pravima u FBiH („Službene novine FBiH“ broj 66/13 i 100/13), a koji se izravno tiču suvlasničkih odnosa, tj. odnosa između etažnih vlasnika, došlo je do potrebe usklađivanja važećih zakonskih rješenja u stambenim pitanjima sa značajnim izmjenama u pozitivnim zakonskim propisima. Ovdje se prvenstveno misli na ustanovu upravitelja zgrade, budući da je način reguliranja upravitelja u trenutno važećem Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni u izravnoj suprotnosti s ustanovom upravitelja kako ju regulira članak 34. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima u FBiH, prema kojemu za upravitelja može biti imenovan i jedan od suvlasnika, a koja odredba se, shodno članku 97. istoga zakona, primjenjuje i na etažne vlasnike. Ustanova upravitelja zgrade je, onako kako je predviđena u važećem Zakonu o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni, bila glavna i temeljna prepreka redovnom načinu funkcioniranja stambenih zgrada i organiziranju etažnih vlasnika, tako da se predloženo normativno uređenje čini sasvim opravdanim i logičnim slijedom u zakonodavnom razvitku stambene problematike.

Također, predloženim zakonskim tekstom se, ne samo omogućava etažnim vlasnicima koji imaju interes za dobrovoljno provođenje postupka konstituiranja skupa etažnih vlasnika, nego se i otvara prostor, s jasnim i konkretnim mjerama, u slučajevima kada etažni vlasnici nemaju interes,

pa čak i izbjegavaju postupak konstituiranja skupa etažnih vlasnika, a putem ustanove prinudnog zastupnika etažnih vlasnika.

### **III – OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ZAKONSKIH RJEŠENJA**

Predloženim zakonskim tekstom, jasnije i konciznije propisuje sam postupak potpisivanja međuvlasničkog ugovora, uvjeta za pravovaljanost istoga Ugovora i sl., a što sve nedostaje u sada važećem tekstu Zakona. Tako se, novim zakonskim tekstom, predlaže kao uvjet za pravovaljanost međuvlasničkog ugovora etažnih vlasnika potpis više od 50% etažnih vlasnika. Predložena regulativa je u potpunosti usklađena s odredbom članka 31. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima u FBiH koja glasi: „Za poduzimanje poslova redovnog upravljanja potrebna je suglasnost suvlasnika čiji dijelovi čine više od jedne polovine“, a u vezi s člankom 97. stavak 1. istoga zakona koji predviđa shodnu primjenu pravila o upravljanju suvlasničkom stvari na nekretnine na koje je uspostavljeno etažno vlasništvo.

Predlaže se kompletno preuređenje normativne strukture i koncepcije uređenja ustanove upravitelja. Odredbom članka 28. stavak 1. se predlaže da upravitelj može biti „jedan ili nekoliko suvlasnika te pravna ili fizička osoba-obrtnik, osposobljena i registrirana za upravljanje i/ili održavanje objekata“. Navedena odredba predstavlja možda i najznačajniju novost u odnosu na ranije normativno uređenje prema kojemu je za upravitelja mogla biti izabrana samo registrirana pravna osoba s certifikatom, koje se zakonsko uređenje pokazalo kao apsolutno neprimjenjivo i neodrživo. Naime, u 19 godina važenja Zakona niti jedna stambena zgrada na području Županije Posavske nije izabrala upravitelja, a na nekoliko raspisanih natječaja nije bilo ni zainteresiranih pravnih osoba za dobivanje certifikata upravitelja. Ono što je najvažnije za napomenuti, važeće zakonsko uređenje je u potpunosti u suprotnosti s odredbom članka 34. Zakona o stvarnim pravima u FBiH kojom je propisana ustanova Upravitelja i to na način da „Suvlasnici mogu suglasno povjeriti upravljanje sa stvari određenoj osobi kao upravitelju koja će djelovati kao njihov punomoćnik. Za upravitelja može biti izabran jedan ili nekoliko suvlasnika, a upravljanje može biti povjereno i drugoj poslovno sposobnoj fizičkoj ili pravnoj osobi.“ Kada se ima u vidu da članak 97. stavak 1. Zakona o stvarnim pravima u FBiH predviđa shodnu primjenu pravila o upravljanju suvlasničkoj stvari i na nekretnine na kojima je uspostavljeno etažno vlasništvo, onda je sasvim jasno da je ustanova upravitelja, iz postojećeg Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade u kojoj su stanovi otkupljeni, neodrživa, te je članak 18. istoga Zakona, koja regulira institut upravitelja (prema kojoj to mora biti pravna osoba registrirana za održavanje stambenih zgrada), de facto stavljena izvan snage citiranom odredbom članka 34. Zakona o stvarnim pravima u FBiH.

### **IV – PROVEDBENI MEHANIZMI**

Provođenje Zakona je osigurano kroz postojanje tijela javne uprave koji postupaju sukladno odredbama ovoga Zakona.

## **V – FINANCIJSKA SREDSTVA**

Za provođenje ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva u Proračunu Županije Posavske.

**MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I  
PROSTORNOG UREĐENJA**