

ZAKON O ODRŽAVANJU ZGRADA

Zakon Br. 01-1416/11 od 23. septembra 2011. god.

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se održavanje stambenih zgrada, stambeno-poslovnih zgrada, stambenih zgrada sa garažama i poslovnih zgrada (u daljem tekstu: zgrada).

Član 2.

(1) Održavanje zgrade, u smislu ovog zakona, obuhvata izvođenje radova redovnog i investicionog održavanja stanova, poslovnih prostorija i garaža kao posebnih dijelova zgrade (u daljem tekstu: poseban dio zgrade), te radova redovnog i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(2) Održavanjem zgrade obezbjeđuje se funkcionalnost i bezbjednost zgrade kao cjeline i njenih zajedničkih dijelova.

Član 3.

Pojmovi upotrijebljeni u ovom zakonu, u smislu ovog zakona, imaju sljedeće značenje:

a) stambena zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen stanovanju i sa njom čini građevinsku ili funkcionalnu cjelinu,

b) poslovna zgrada je zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen obavljanju poslovnih djelatnosti i sa njom čini građevinsku ili funkcionalnu cjelinu,

v) stambeno-poslovna zgrada je zgrada u kojoj je jedan dio namijenjen za stanovanje, a drugi za obavljanje poslovnih djelatnosti i zajedno čine građevinsku cjelinu,

g) stambena zgrada ili stambeno-poslovna zgrada sa garažom je zgrada koja u svom sastavu ima i zasebne garaže ili garažne prostorije,

d) stan je jedna ili više prostorija namijenjenih i podobnih za stanovanje, sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz,

đ) poslovna prostorija je jedna ili više prostorija namijenjenih vršenju poslovne djelatnosti koje, po pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz,

e) garaža je prostorija koja ima zaseban ulaz, a namijenjena je za smještaj jednog ili više motornih vozila,

ž) zajednički dijelovi zgrade su dijelovi i uređaji koji služe zgradi kao cjelini ili posebnim dijelovima zgrade, a naročito: temelji, glavni zidovi, krov, stepenište, dimnjaci, liftovi, fasada, podrum, tavan, hodnici, svjetlarnici, praonice i sušionice, prostorije za smeće, prostorije za sastanke zajednice etažnih vlasnika i kućepazitelja, električna, gromobranska, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, gasne i toplovodne instalacije i televizijske antene, nužni prolazi, haustorski prolazi i stepenice,

z) etažni vlasnik je vlasnik stana, poslovne prostorije ili garaže kao posebnog dijela zgrade, kao i nosilac prava raspolaganja na posebnom dijelu zgrade u državnoj svojini i

i) zajednica etažnih vlasnika (u daljem tekstu: zajednica) predstavlja poseban oblik organizovanja etažnih vlasnika koje se osniva ugovorom radi obavljanja poslova upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade kao imovinom u suvlasništvu i zajedničkim korištenjem zajedničara.

Član 4.

(1) Zajednički dijelovi i uređaji zgrade su nedjeljiva i nepodijeljena imovina etažnih vlasnika koja predstavlja osnov suvlasničke zajednice sa jednakim obimom prava i obaveza (u daljem tekstu: zajedničari), u skladu sa zakonom i njihovim međusobnim ugovorom.

(2) Zajednička svojina iz stava 1. ovog člana je u zavisnom odnosu prema zasebnoj etažnoj svojini i neodvojiva je od nje.

(3) Etažna svojina ne može postojati na dijelovima zgrade koji služe kao zajednički ili im se namjena protivi isključivoj upotrebi samo u korist određenog posebnog dijela zgrade.

Član 5.

- (1) Etažni vlasnici imaju pravo da koriste zajedničke dijelove zgrade.
- (2) Posebni i zajednički dijelovi zgrade koriste se u skladu sa njegovom svrhom i namjenom sa posebnom pažnjom dobrog domaćina i privrednika.
- (3) Lice koje namjerno ili krajnjom nepažnjom prouzrokuje štetu na posebnom ili zajedničkom dijelu zgrade dužno je nadoknaditi nastalu štetu.

Član 6.

- (1) O održavanju i finansiranju održavanja zgrade odlučuju etažni vlasnici, na način i pod uslovima utvrđenim ovim zakonom, njihovim ugovorima i drugim aktima zajednice.
- (2) Troškove redovnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade i posebnog dijela zgrade etažni vlasnik može ugovorom prenijeti na korisnika kao što je zakupac, nosilac stanarskog prava, privremeni korisnik i slično.

II ODRŽAVANJE ZGRADE

1. Održavanje posebnih dijelova zgrade

Član 7.

Poseban dio zgrade održava i finansira etažni vlasnik.

Član 8.

- (1) O izvođenju radova redovnog održavanja posebnog dijela zgrade odlučuje etažni vlasnik samostalno.
- (2) Troškove redovnog održavanja posebnog dijela zgrade etažni vlasnik može ugovorom prenijeti na korisnika (zakupac, nosilac stanarskog prava i drugi korisnici).

Član 9.

Etažni vlasnik može o svom trošku, bez prethodnog odobrenja ostalih etažnih vlasnika, u skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i građenju („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 55/10), izvršiti prepravke u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade koji su u njegovom vlasništvu, uključujući i promjenu namjene, pod sljedećim uslovima:

- a) prilikom izvođenja radova iz stava 1. ovog člana etažni vlasnik ne smije prouzrokovati oštećenja zgrade i drugih dijelova nepokretnosti, niti povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, a naročito promjenu vanjskog izgleda zgrade, te prouzrokovati opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,
- b) ako je za promjenu neophodno zadiranje u zajedničke dijelove nepokretnosti, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena i kad se odnosi na dio zajedničke imovine koji je u neposrednoj funkciji ili direktnom kontaktu posebnog dijela etažnog vlasnika koji traži promjenu, a odnosi se na otvaranje dodatnih otvora, postavljanje vodova za rasvjetu, gas, energiju, vodu, kanalizaciju, telefoniju, radijskih ili televizijskih antena i slično,
- v) radi promjene iz stava 1. ovog člana, nije dopušteno zadiranje u one dijelove nepokretnosti koji su kao poseban dio u svojini drugog vlasnika bez njegovog odobrenja, osim za izvođenje radova kojima se trajno ne povređuje njegovo pravo ili čini trajna šteta, s tim da je tu štetu etažni vlasnik koji izvodi radove dužan odmah otkloniti ili pravično nadoknaditi,
- g) ako je za izvođenje radova iz stava 1. ovog člana potrebna dozvola nadležnog organa izdata u skladu sa građevinskim propisima, drugi etažni vlasnik koji tu promjenu mora da trpi odgovara za štetu koju bi prouzrokovao svojim radnjama kojima se onemogućava izvođenje radova i
- d) za svu štetu koju drugi etažni vlasnik pretrpi zbog izvođenja radova iz stava 1. ovog člana odgovara etažni vlasnik na čijem posebnom dijelu se radovi izvode.

Član 10.

(1) Etažni vlasnik dužan je da vrši investiciono održavanje svog posebnog dijela zgrade, na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom.

(2) Investiciono održavanje posebnog dijela zgrade obuhvata popravke ili zamjenu:

- a) instalacija centralnog grijanja u stanu,
- b) plinskih instalacija i grijnih tijela u stanu,
- v) instalacija i uređaja za centralno grijanje vode u stanu,
- g) telefonskih i elektroinstalacija u stanu i
- d) instalacija vodovoda i kanalizacije u stanu.

(3) Radovi iz stava 2. ovog člana obuhvataju i druge radove u stanu koji su od uticaja na korištenje ostalih posebnih dijelova zgrade.

Član 11.

(1) Kvarove iz člana 10. stav 2. ovog zakona kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim dijelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje, etažni vlasnik je dužan da ukloni bez odlaganja.

(2) Štetu koja je nastala kao posljedica kvara iz stava 1. ovog člana etažni vlasnik je dužan da popravi ili nadoknadi.

2. Održavanje zajedničkih dijelova

Član 12.

Zajedničke dijelove zgrade održavaju i finansiraju etažni vlasnici zajednički.

Član 13.

Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade obuhvata popravke i zamjene i slične poslove, a to su:

- a) redovno servisiranje liftova,
- b) popravke ili zamjena automata za zajedničko osvjettljenje, prekidača, sijalica i druge slične popravke,
- v) deratizacija, dezinfekcija i dezinfekcija zajedničkih prostorija u zgradi,
- g) redovni pregledi i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grijanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grijnim tijelima, ventila, dimnjaka centralnog grijanja i drugih instalacija), instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobrantskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svjetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade,
- d) čišćenje oluka i olučnih cijevi zgrade,
- đ) popravka ili zamjena okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormara za strujomjere, vodomjere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi,
- e) krećenje zajedničkih prostorija,
- ž) farbanje cijevne mreže, grijnih tijela i drugih uređaja u zajedničkim dijelovima zgrade,
- z) održavanje higijene u zajedničkim dijelovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i drugih zajedničkih dijelova),
- i) čišćenje i održavanje trotoara oko zgrade, odnosno nasipa, usjeka, rigola i sličnih površina i
- j) drugi radovi kojima se obezbjeđuje redovno održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Član 14.

(1) Investiciono održavanje zajedničkih dijelova zgrade obuhvata održavanje:

- a) krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih elemenata zgrade,
- b) krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori, krovni svjetlarnici, limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i drugi elementi krova, zajedničkih lođa i terasa i drugih dijelova krova),

- v) lifta sa pripadajućim dijelovima (kućica, liftovsko okno sa instalacijama i uređajima), kao i ispitivanje ispravnosti sa izdavanjem upotrebne dozvole u skladu sa važećim propisima o liftovima,
- g) oluka, olučnih cijevi i drugih elemenata za odvod vode sa krova i zaštitu zgrade od prodora vode,
- d) horizontalne i vertikalne hidroizolacije,
- đ) vodovodne i kanalizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mjesta do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sličnih elemenata) u zgradi,
- e) ventilacionih cijevi kanalizacione mreže i njihovih glava na krovu zgrade,
- ž) elektroinstalacije zgrade do strujomjernog ormara,
- z) instalacija centralnog grijanja, grijnih tijela u zgradi, dijelova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade sa punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže, kao i popravka ili zamjena instalacije za gas,
- i) pumpnog postrojenja za izbacivanje vode (otpadne, podzemne i kišne) sa pripadajućim dijelovima (prostorija sa instalacijama i uređajima),
- j) hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za snabdijevanje zgrade vodom ili za smanjenje pritiska vode, sa pripadajućim dijelovima i instalacijama,
- k) dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda na krovu, stepeništu, terasama, lođama i drugim zajedničkim dijelovima zgrade,
- l) kanala za smeće u zgradi,
- lj) dotrajalih podova, plafona i zidova u zajedničkim dijelovima zgrade,
- m) drvenih i metalnih dijelova na prozorima i vratima zajedničkih prostorija zgrade,
- n) oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade i drugih spoljnih dijelova zgrade sa prioriteto zašтите fasade od prodora vode i vlage,
- nj) instalacija i uređaja za uzbunjivanje u zgradi,
- o) gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, antenskih uređaja i njihovih dijelova u zgradi,
- p) hidranata, hidrantskih crijeva i drugih hidrantskih dijelova u zgradi,
- r) instalacija i uređaja za centralno zagrijavanje vode za zajedničke prostorije koje pripadaju zgradi,
- s) protivpožarnog stepeništa zgrade i instalacija i uređaja za zaštitu od požara,
- t) kazana na čvrsto gorivo u zajedničkim dijelovima zgrade,
- ć) sanitarnih uređaja u zajedničkim dijelovima zgrade i
- u) uređaja za nužno osvjtljenje i uređaja za rezervnu elektroenergiju (agregata).
- (2) Prije izvođenja radova iz stava 1. ovog člana, potrebno je pribaviti odgovarajuće odobrenje propisano Zakonom o uređenju prostora i građenju, u slučaju kada je ono potrebno.

Član 15.

Radovi redovnog i investicionog održavanja zajedničkih dijelova zgrade utvrđuju se programom održavanja.

3. Radovi hitnih intervencija

Član 16.

- (1) Radovima hitnih intervencija smatraju se radovi koji se na zgradi izvršavaju bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih dijelova, uređaja, instalacija i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti, a naročito:
- a) oslobađanje lica i stvari iz zaglavljenog lifta i njegovog ponovnog stavljanja u pogon,
- b) skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,
- v) popravke ili zamjene dijelova krovnog pokrivača radi zaštite od prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina,
- g) skidanje ili popravka oštećenih dijelova zgrade, na balkonu, terasi, lođi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbjednost ljudi i imovine,

- d) popravka i zamjena vodovodne i kanalizacione cijevi u zgradi ili stanu kada dođe do prskanja njenih dijelova,
 - đ) popravke ili zamjena hidrofora i njegovih dijelova kada zbog kvara zgrada ostane bez vode,
 - e) odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcija prostorija u zgradi ili stanu,
 - ž) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi,
 - z) otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade od strujomjernog ormara do razvodne table u stanu, odnosno sijaličnog mjesta u zajedničkim prostorijama,
 - i) utvrđivanje i otklanjanje uzroka elektriziranja uređaja i instalacija u zgradi i stanu,
 - j) popravke ili zamjene cijevne mreže, grijnih tijela i dijelova toplovodnih, odnosno plinskih postrojenja zgrade, zbog prskanja dijelova mreže, grijnih tijela i toplovodnog, odnosno plinskog sistema, i
 - k) otklanjanje kvarova i nedostataka koji mogu dovesti do požara.
- (2) Etažni vlasnik je dužan da bez odlaganja omogući izvođenje radova iz stava 1. ovog člana u dijelu koji se odnosi na njegov posebni dio zgrade ili kad se ti radovi moraju izvesti iz prostora njegovog posebnog dijela zgrade.

Član 17.

- (1) Izvođenje radova hitnih intervencija na zgradi etažni vlasnici dužni su povjeriti preduzeću specijalizovanom za izvođenje te vrste radova, kao i obezbijediti lica koja će biti ovlaštena da naruče izvođenje tih radova odmah po ukazanoj potrebi.
- (2) Predsjednik zajednice je ovlašten da bez odlaganja naruči izvođenje radova iz člana 16. ovog zakona ili da ovlasti lice koje će to u slučaju njegovog odsustvovanja učiniti.

III UPRAVLJANJE ZGRADOM

Član 18.

- (1) Zgradom upravlja zajednica.
- (2) Etažni vlasnici su dužni da učestvuju u upravljanju nepokretnošću po opštim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari, te da odrede lice koje će obavljati poslove zajedničkog upravnika i da osnuju zajedničku rezervu.
- (3) Upravljanje zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se odlučivanje o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade, o obezbjeđivanju i korištenju finansijskih sredstava za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za korištenje i održavanje zgrade.

Član 19.

- (1) Zajednica se osniva za jednu ili više zgrada ili dio zgrade kao što je lamela ili ulaz koji predstavlja građevinsku ili funkcionalnu cjelinu, u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.
- (2) Ako se zajednica ne osnuje u roku iz stava 1. ovog člana, nadležni organ jedinice lokalne samouprave imenuje poslovno sposobno fizičko ili pravno lice kao privremenog zastupnika etažnih vlasnika odnosno privremenog upravnika, sve dok se zajednica ne osnuje u skladu sa odredbama ovog zakona ili dok sud u vanparničnom postupku ne imenuje privremenog upravnika, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika ili na prijedlog privremenog upravnika.

Član 20.

- (1) Ugovorom o osnivanju zajednice uređuju se međusobna prava i obaveze etažnih vlasnika u pogledu upravljanja zgradom, te u pogledu obima, načina korištenja i održavanja posebnih dijelova zgrade i zajedničkih dijelova zgrade i dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili nekim njenim posebnim dijelovima.
- (2) Prava i obaveze utvrđene ugovorom iz stava 1. ovog člana odnose se i na kasnijeg sticaoca svojine posebnog dijela.

(3) Ugovor o osnivanju zajednice može se mijenjati samo uz pismeni pristanak onih etažnih vlasnika čija se prava mijenjaju.

(4) Zajednica se može osnovati kad najmanje 51% etažnih vlasnika potpiše ugovor o osnivanju zajednice.

Član 21.

Ugovor o osnivanju zajednice sadrži:

- a) imena, prezimena, JMBG i adrese svih zajedničara,
- b) naziv firme, JIB i sjedište zajedničara, kad nije fizičko lice,
- v) naziv i sjedište zajednice,
- g) ciljeve osnivanja i djelatnost zajednice,
- d) potpise osnivača sa jedinstvenim matičnim brojevima,
- đ) predstavljanje i zastupanje,
- e) prava i obaveze članova zajednice,
- ž) organe zajednice, način njihovog opoziva i izbora, ovlaštenja, trajanje njihovog mandata, kvorum, način rada, donošenje odluka i slično,
- z) način raspolaganja i korištenja sredstava zajednice,
- i) način donošenja programa održavanja zgrade,
- j) način donošenja finansijskog plana i godišnjeg obračuna zajednice,
- k) način usvajanja finansijskog izvještaja i izvještaja o održavanju zgrade,
- l) ukupan iznos troškova osnivanja, odnosno procijenjeni iznos svih troškova u vezi sa osnivanjem,
- lj) odgovornost za obaveze i
- m) druga pitanja od značaja za upravljanje zgradom, odnosno za održavanje i korištenje zajedničkih dijelova zgrade.

Član 22.

Zajednica je nadležna za:

- a) obezbjeđivanje sredstava za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i druge troškove upravljanja zgradom,
- b) održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- v) korištenje zajedničkih dijelova zgrade i
- g) druge poslove određene ugovorom o osnivanju zajednice koji se odnose na upravljanje zgradom.

Član 23.

(1) Zajednica je pravno lice u poslovima koji se odnose na upravljanje zgradom i upisuje se u registar zajednica kod opštinskog, odnosno gradskog organa uprave nadležnog za stambene poslove.

(2) U registar zajednica upisuje se osnivanje i prestanak zajednice, statusne promjene, odnosno promjene oblika organizovanja zajednice i podaci o zajednici značajni za pravni promet.

(3) Upis zajednice vrši se po pravilima upravnog postupka, a na način i pod uslovima propisanim Pravilnikom o upisu u registar zajednica sa obrascima akata za jedinstvenu primjenu ovog zakona, koji donosi ministar nadležan za stambene poslove u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(4) Zajednica ima pečat i račun.

Član 24.

(1) Zgradom upravlja skupština etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština) koju čine svi etažni vlasnici sa jednakim pravima i obavezama, bez obzira na to da li su bili potpisnici ugovora o osnivanju zajednice.

(2) Zajednica koja ima više od deset etažnih vlasnika može imati upravnika i upravni odbor.

(3) U zajednici koja nema upravni odbor njegova prava i dužnosti vrši skupština.

(4) Zajednica se konstituše na prvoj sjednici skupštine izborom organa upravljanja zajednicom.

Član 25.

Skupština je nadležna da:

- a) bira predsjednika skupštine,
- b) imenuje upravni odbor,
- v) donosi program investicionog i redovnog održavanja zgrade,
- g) donosi finansijski plan i godišnji obračun zajednice,
- d) usvaja godišnji izvještaj održavanja zgrade,
- đ) donosi odluku o osiguranju zgrade,
- e) donosi dopunska pravila održavanja reda u zgradi,
- ž) odlučuje o vrijednosti boda za akontaciju troškova održavanja,
- z) odlučuje o visini naknade za rad predsjednika skupštine i članove upravnog odbora i drugih lica koja se angažuju za obavljanje poslova u zajednici,
- i) donosi odluku o korištenju zajedničkih prostorija zgrade,
- j) donosi odluku o pretvaranju tavanjskih prostorija u stambene prostore ili nadogradnju kosog krova sa stambenim prostorom nad postojećim ravnim krovom zgrade i
- k) odlučuje i o drugim pitanjima utvrđenim ovim zakonom.

Član 26.

- (1) Skupština bira predsjednika skupštine na period od četiri godine.
- (2) Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine.
- (3) Skupština može smijeniti predsjednika skupštine u svako doba, ako on grubo zanemaruje svoje dužnosti utvrđene ovim zakonom, uz otkazni rok od tri mjeseca i izabрати novog predsjednika.

Član 27.

- (1) Sjednice skupštine zajednice sazivaju se po potrebi, a najmanje dva puta godišnje.
- (2) Predsjednik skupštine je dužan da najmanje osam dana prije održavanja sjednice skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve etažne vlasnike o terminu održavanja skupštine.
- (3) Inicijativu za sazivanje sjednice skupštine može dati i 10% etažnih vlasnika.

Član 28.

- (1) Za održavanje sjednice skupštine potrebna je natpolovična većina svih etažnih vlasnika.
- (2) Odluke skupštine obavezuju etažne vlasnike i upravni odbor.
- (3) Svaki etažni vlasnik ima jedan glas.
- (4) Ako vlasništvo na posebnom dijelu zgrade ima više lica zajedno, pravo glasa imaju jedinstveno, putem lica koje oni odrede.

Član 29.

- (1) Za donošenje odluka skupštine koje se odnose na obavljanje poslova redovnog upravljanja zgradom potrebna je nadpolovična saglasnost od ukupnog broja etažnih vlasnika.
- (2) Za donošenje odluka skupštine koje prelaze okvire redovnog upravljanja zgradom, kao što je promjena namjene ili izdavanje u zakup zajedničkih prostorija, zasnivanje hipoteke, zasnivanje službenosti, veće popravke ili prepravke koje nisu redovno održavanje, dogradnja i nadogradnja zgrade, potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.
- (3) Ako se ne postigne saglasnost etažnih vlasnika i odluka ne donese u skladu sa st. 1. ili 2. ovog člana, kad za preduzimanje poslova postoje naročito opravdani razlozi, svaki etažni vlasnik može tražiti da o tome odluči sud.
- (4) Ako je izvođenje radova koji nisu redovno održavanje ili dogradnja i nadogradnja zgrade neophodno da bi se obezbijedila narušena funkcionalnost zgrade kao cjeline ili njenih pojedinih dijelova ili da bi se spriječilo dalje propadanje i nanošenje štete zgradi kao cjelini ili njenim pojedinim dijelovima, zajednica može donijeti odluku sa dvotrećinskom većinom glasova od ukupnog broja etažnih vlasnika, ako su za izvođenje tih radova obezbijedena sredstva tako da se ne zahtijevaju posebna sredstva od etažnih vlasnika.

(5) U slučaju kad je odluka donesena na način iz stava 4. ovog člana, etažni vlasnik koji je glasao protiv donošenja takve odluke može tražiti da o tome odluči sud.

(6) Etažni vlasnik protiv čije volje je odlučila većina etažnih vlasnika ili je to odlučio sud, može tražiti osiguranje za buduću štetu.

Član 30.

(1) Upravni odbor zajednice ima predsjednika i četiri člana koji se biraju na period od četiri godine.

(2) Upravni odbor donosi odluke većinom glasova.

Član 31.

Upravni odbor zajednice obavlja sljedeće poslove:

- a) bira predsjednika upravnog odbora zgrade,
- b) izvršava odluke skupštine zajednice,
- v) predlaže godišnji program održavanja zgrade i stara se o njegovoj realizaciji,
- g) podnosi izvještaj skupštini o realizaciji programa održavanja,
- d) podnosi finansijski izvještaj skupštini zajednice,
- đ) zaključuje ugovore u ime zajednice,
- e) izmiruje obaveze u ime i za račun zajednice,
- ž) organizuje naplate i prijem uplata u korist zajednice,
- z) podnosi tužbe nadležnim organima protiv etažnih vlasnika koji ne izvršavaju svoje obaveze,
- i) predlaže skupštini način korištenja zajedničkih prostorija zgrade,
- j) angažuje po ukazanoj potrebi preduzeće za preduzimanje hitnih intervencija,
- k) predlaže skupštini vrijednost boda za akontaciju troškova održavanja prema programu
- i) predlaže skupštini osiguravajuće društvo za osiguranje zgrade.

Član 32.

Predsjednik upravnog odbora zastupa zajednicu pred organima uprave i pred pravosudnim organima i u pravnim poslovima sa trećim licima vezanim za održavanje i korištenje zgrade.

IV TROŠKOVI ODRŽAVANJA ZGRADE

Član 33.

Za obaveze koje preuzme zajednica za održavanje odgovaraju supsidijarno etažni vlasnici u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom.

Član 34.

(1) Troškove investicionog i redovnog održavanja i hitnih intervencija na zajedničkim dijelovima zgrade snose etažni vlasnici srazmjerno učešću površina svojih posebnih dijelova zgrade prema stvarno učinjenim troškovima, osim ako ugovorom o osnivanju zajednice nije drugačije određeno.

(2) Troškovi redovnog održavanja zgrade su troškovi nastali redovnom upotrebom, odnosno održavanjem tehničke ispravnosti i poslovi obezbjeđivanja redovnih higijenskih uslova.

(3) Troškovi investicionog održavanja su vanredni troškovi za poboljšanje vrijednosti i kvaliteta zajedničkih dijelova zgrade u planiranim slučajevima.

(4) Ako se ne može postići potpuna saglasnost u vezi sa uslovima i načinom podmirenja troškova investicionog održavanja ili doprinosa zajedničkoj rezervi, može se pred nadležnim sudom pokrenuti vanparnični postupak radi donošenja rješenja koje zamjenjuje odluku skupštine.

Član 35.

(1) Etažni vlasnici su dužni kao akontaciju za troškove održavanja, poboljšanje kvaliteta zgrade i za stvaranje zajedničke rezerve iz člana 34. ovog zakona plaćati, najkasnije do petnaestog u mjesecu za tekući mjesec, mjesečni iznos na račun zajednice, koji utvrđuje

skupština zajednice na način određen ovim zakonom, a koji ne može biti manji od 0,2 konvertibilnih maraka po 1 m² korisne površine.

(2) Etažni vlasnici poslovnih prostorija i stanova u kojima se obavlja poslovna djelatnost u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, naknadu iz stava 1. ovog člana plaćaju u dvostrukom iznosu.

Član 36.

(1) O prihodima, rashodima i utrošku sredstava na ime održavanja stambene zgrade vodi se evidencija.

(2) U evidenciji iz stava 1. ovog člana iskazuju se podaci o ostvarenim prihodima, o ostvarenim rashodima za održavanje zgrade, o gotovinskim uplatama, uplatama preko žiro računa zajednice radi održavanja stambene zgrade.

(3) O prihodima i rashodima i utrošku sredstava iz stava 1. ovog člana upravni odbor podnosi izvještaj skupštini zajednice najmanje jednom godišnje.

(4) Pravo uvida u izvještaj iz stava 3. ovog člana imaju svi etažni vlasnici u zajednici.

V ORGANIZOVANJE POSLOVA ODRŽAVANJA

Član 37.

(1) O načinu organizovanja poslova održavanja zgrade odlučuje upravni odbor zajednice.

(2) Obavljanje poslova održavanja zgrade može se ustupiti javnom odnosno drugom preduzeću ili preduzetniku registrovanom za obavljanje takve vrste djelatnosti, odnosno na drugi način koji obezbjeđuje njihovo organizovano izvođenje (kućni majstor, kućepazitelj i sl.).

Član 38.

(1) Za obavljanje poslova održavanja stambene zgrade zaključuje se ugovor.

(2) Za poslove investiconog održavanja zajedničkih dijelova zgrade, ugovor iz stava 1. ovog člana, obavezno se zaključuje sa specijalizovanim licima registrovanim za takvu vrstu radova.

Član 39.

(1) Ako upravni odbor zgrade ne obezbijedi blagovremeno izvođenje radova hitnih intervencija na stambenoj zgradi iz člana 16. ovog zakona, izvođenje ovih radova obezbjeđuje opštinski odnosno gradski organ uprave nadležan za stambene poslove po službenoj dužnosti ili nalogu organa nadležnog za vršenje poslova nadzora, a na teret stambene zgrade.

(2) Troškove radova iz stava 1. ovog člana zajednica plaća opštini, odnosno gradu na osnovu računa za izvedene radove, koji ima snagu vjerodostojne isprave.

Član 40.

(1) Etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih dijelova zgrade dužni su dozvoliti nesmetano obavljanje radova hitnih intervencija na svojim posebnim dijelovima.

(2) Izvođač radova dužan je nakon izvršene hitne intervencije dovesti poseban dio zgrade u stanje u kojem je bio prije izvođenja radova.

VI KAZNE NE ODREDBE

Član 41.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 300 KM do 3.000 KM kazniće se za prekršaj etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnog dijela zgrade ako:

a) koristi poseban ili zajednički dio zgrade na način koji je suprotan njegovoj svrsi i namjeni ili kojim se prouzrokuje šteta u zgradi, odnosno njenim posebnim i zajedničkim dijelovima ili ometaju ostali korisnici u mirnom korištenju posebnih, odnosno zajedničkih dijelova zgrade (član 5),

b) ne omogući iz svog posebnog dijela zgrade obavljanje neophodnih radova u mjeri koja je potrebna za otklanjanje radova hitnih intervencija radi otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 16),

v) ne vrši investiciono održavanje svog posebnog dijela zgrade, odnosno ako bez odlaganja ne otkloni kvar u svom posebnom dijelu zgrade kojim se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim dijelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje (član 10),

g) zbog neopravdanih razloga izbjegava osnivanje zajednice (čl. 4. i 18. stav 2) i

d) ne ispunjava obaveze iz odluka zajednice koje se odnose na plaćanje troškova održavanja zgrade (član 34).

(2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 500 KM do 1.500 KM, ako je etažni vlasnik ili korisnik posebnog dijela zgrade pravno lice.

Član 42.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 KM do 5.000 KM kazniće se za prekršaj zajednica ako ne obezbijedi da se blagovremeno izvrše radovi hitnih intervencija na održavanju stambene zgrade kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbjednost okoline (čl. 16. i 38. stav 1).

(2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice u zajednici etažnih vlasnika, novčanom kaznom u iznosu od 300 KM do 1.500 KM.

Član 43.

(1) Novčanom kaznom u iznosu od 1.000 KM do 5.000 KM kazniće se za prekršaj izvođač radova ako nakon izvođenja radova hitnih intervencija ne dovede poseban dio zgrade u stanje u kojem je bio prije izvođenja radova, odnosno u stanje ispravnosti (član 40. stav 2).

(2) Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se i odgovorno lice kod izvođača radova novčanom kaznom u iznosu od 500 KM do 1.500 KM.

Član 44.

Novčanom kaznom u iznosu od 300 KM do 1.500 KM kazniće se za prekršaj predsjednik zajednice ako:

a) na datu inicijativu etažnih vlasnika ne sazove sjednicu skupštine zajednice ili sjednice ne saziva u skladu sa ovim zakonom (član 27) i

b) samostalno koristi, raspoložuje i upravlja zajedničkom imovinom na štetu ostalih etažnih vlasnika ili donosi odluke suprotno ovom zakonu (čl. 5. i 29).

VII NADZOR NAD ODRŽAVANJEM

Član 45.

(1) Upravni nadzor nad primjenom ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši Ministarstvo za prostorno uređenje, građevinarstvo i ekologiju.

(2) Inspekcijski nadzor i kontrolu nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu ovog zakona vrši nadležni urbanističko-građevinski inspektori i komunalna policija u jedinici lokalne samouprave, i to:

a) urbanističko-građevinska inspekcija, za poslove inspekcijskog nadzora nad izgradnjom i korištenjem zgrada u smislu odredaba Zakona o inspekcijama u Republici Srpskoj („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 74/10) i posebnih odredaba o nadzoru iz Zakona o uređenju prostora i građenju i

b) komunalna policija, za poslove kontrole na održavanjem i korištenjem posebnog dijela zgrade ili dijelova i uređaja zgrade koji služe zgradi kao cjelini, a koji se odnose na kanalizacionu i vodovodnu mrežu, gasne i toplovodne instalacije, elektro i gromobranske instalacije, dimnjake, održavanje higijene prostorija, zelenih površina, prostorije za smeće i odvoženje smeća i drugo.

(3) Po ukazanoj potrebi ili na zahtjev organa iz stava 2. ovog člana, inspekcijski nadzor može izvršiti i druga inspekcija.

Član 46.

U vršenju kontrole nad sprovođenjem ovog zakona i propisa donesenih na osnovu njega, nadležna komunalna policija, pored ovlaštenja iz Zakona o komunalnoj policiji („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 85/03), ovlaštena je i da:

a) naredi zajednici da se bez odlaganja ili u ostavljenom roku izvrše radovi hitnih intervencija kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbjednost okoline, zaštita imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih dijelova, uređaja, instalacija i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti,

b) naredi etažnom vlasniku da bez odlaganja i o svom trošku izvede radove na otklanjanju kvara u svom posebnom dijelu zgrade kojim se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim dijelovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje, te da popravi ili nadoknadi štetu koja je nastala kao posljedica tog kvara na drugim posebnim ili zajedničkim dijelovima zgrade,

v) naredi etažnom vlasniku da odmah ili u određeno vrijeme omogući izvođenje radova hitnih intervencija, investicionog ili tekućeg održavanja zajedničkih dijelova ili uređaja zgrade u dijelu koji prolazi kroz njegov posebni dio, ili kad je neophodno da se ti radovi izvedu iz njegovog posebnog dijela zgrade,

g) naredi etažnom vlasniku da odmah ili u ostavljenom roku ukloni stvari i predmete iz zajedničkih dijelova zgrade koji nisu namijenjeni za odlaganje takvih stvari ili kad se njihovim odlaganjem ostali etažni vlasnici sprečavaju u korištenju zajedničke imovine,

d) preduzima i druge mjere i radnje predviđene ovim zakonom i Zakonom o komunalnoj policiji.

VIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 47.

(1) Radi obezbjeđivanja sredstava za izvođenje radova iz člana 16. ovog zakona, opština odnosno grad može propisati posebnu naknadu za etažne vlasnike u zajednicama osnovanim prema odredbama ovog zakona.

(2) Saglasnost na visinu naknade iz stava 1. ovog člana daje ministarstvo nadležno za oblast stanovanja.

Član 48.

(1) Odredbe Pravilnika o upisu u registar zajednica etažnih vlasnika („Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 74/03) i obrasci akata doneseni na osnovu ovog pravilnika koji nisu u suprotnosti sa ovim zakonom primjenjivaće se do donošenja novog pravilnika iz člana 23. ovog zakona.

(2) Zajednice koje su osnovane i organizovane prema odredbama propisa koji su bili na snazi do stupanja na snagu ovog zakona dužne su da u narednih 12 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona usklade svoja akta sa odredbama ovog zakona.

Član 49.

Postupak pokrenut kod suda, odnosno organa uprave do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kome nije donesena pravosnažna odluka, okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja postupka.

Član 50.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaje da važi Zakon o održavanju stambenih zgrada („Službeni glasnik Republike Srpske“, br. 16/02 i 65/03).

Član 51.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom glasniku Republike Srpske“.

