



Broj: 05/02-23-31251/17
Sarajevo, 20.10.2017.godine

OBAVJEŠTENJE ETAŽNIM VLASNICIMA O PRIMJENI ZAKONA O UPRAVLJANJU ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade („Službene novine Kantona Sarajevo”, broj: 19/17), stupio je na snagu 19.05.2017.godine i doneseni su svi podzakonski propisi objavljeni u „Službenim novinama Kantona Sarajevo”, broj: 30/17” i to:

- Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravnika,
- Pravilnik o određivanju prinudnog predstavnika etažnih vlasnika,
- Uputstvo o preuzimanju zajedničkih dijelova zgrade na upravljanje i načinu promjene upravnika,
- Uputstvo o sadržaju obrasca „Godišnji izvještaj o radu upravnika“,
- Uputstvo o sadržaju obrasca „Evidencija zgrada, stanova, samostalnih prostorija i etažnih vlasnika“,
- Uputstvo o zapisniku o odlučivanju etažnih vlasnika,
- Instrukciju o načinu prijave i otklanjanja kvara.

Zakon o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade je usklađen sa Zakonom o stvarnim pravima ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, br. 66/13 i 100/13) i u odnosu na dosadašnji Zakon o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, nova zakonska rješenja koja su najznačajnija za etažne vlasnike i kojima bi se trebalo doprinijeti unaprijeđenju stanja u ovoj oblasti su slijedeća:

- Zakonom je propisana obaveza da etažni vlasnici u zgradi koja ima tri i više etažnih vlasnika obavezno biraju samo jednog upravnika i jednog predstavnika etažnih vlasnika.
- Zgrada je samostalna građevinska cjelina neodvojivo povezana sa zemljištem na kojem je izgrađena ili može imati zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica, toplotna izmjenjivačka podstanica, pumpna stanica centralnog grijanja i sl), a do uspostave katastarske i zemljišnoknjižne identifikacije etažnih jedinica, zgradom se smatra građevinska cjelina utvrđena po evidenciji Ministarstva prostornog uređenja, građenja i zaštite okoliša Kantona Sarajevo.
- Uzajamna prava i obaveze u pogledu korištenja, održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade etažni vlasnici uređuju ugovorom o uzajamnim odnosima. Zakonom je propisan sadržaj i forma ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika, te mogućnost, da ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima, na prijedlog bilo kojeg etažnog vlasnika, sud u vanparničnom postupku rješenjem uredi te odnose. Odluke koje proizilaze iz ugovora o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika obavezuju sve etažne vlasnike, ako su ugovor zaključili etažni vlasnici čija površina posebnih dijelova (stanovi, samostalne poslovne prostorije, samostalna garaža ili jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila), čini više od polovine zbira korisnih površina svih posebnih dijelova zgrade.

- Za zgradu koja ima zajedničke dijelove i uređaje koji koriste i drugoj zgradi (kao što su zajednički krov, fasada, konstruktivni zidovi, kotlovnica i sl.) etažni vlasnici tih zgrada su dužni zaključiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova, sa upravnikom koga oni izaberu.
- Pored upravnika, kao pravnog lica registrovanog za obavljanje djelatnosti upravljanja nekretninama uz naknadu i na osnovu ugovora i pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama, propisana je mogućnost da to može biti i fizičko lice-obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje iste djelatnosti, koji ispunjava uslove propisane Pravilnikom o uvjetima za obavljanje poslova upravnika.
- Da su etažni vlasnici i upravnik dužni, postojeće ugovore između etažnih vlasnika i upravnika, uskladiti sa Zakonom o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade u roku od devet mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona. Ugovor potpisuje odgovorno lice upravnika i predstavnik etažnih vlasnika, nakon prethodno pribavljene saglasnosti etažnih vlasnika na tekst ugovora, dakle predstavnik etažnih vlasnika potpisuje ugovor nakon što etažni vlasnici daju saglasnost na tekst ugovora na skupu etažnih vlasnika ili prikupljanjem potpisa, o čemu se sačinjava zapisnik, a što će nadležna inspekcija u postupku nadzora kontrolisati.
- Ugovor između etažnih vlasnika i upravnika obavezno sadrži odredbe o način uplate sredstava minimalne naknade i zajedničke rezerve na poseban podračun zgrade ili na transakcijski račun upravnika otvoren isključivo za poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade. Ovim se daje mogućnost etažnim vlasnicima da se izjasne o načinu uplate sredstava na poseban podračun zgrade, pri čemu sredstvima s tog podračuna raspolaže upravnik i predstavnik etažnih vlasnika isključivo kao supotpisnici. Na ovaj način se izbjegava svaka mogućnost nenamjenskog trošenja sredstava od strane upravnika.
- Za poslove redovnog upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade potrebna je saglasnost etažnih vlasnika čiji suvlasnički dijelovi, odnosno čija površina posebnih dijelova (stanovi, samostalne poslovne prostorije, samostalna garaža ili jasno omeđeno mjesto u zgradi namijenjeno ostavljanju motornih vozila), čini više od polovine zbira korisnih površina svih posebnih dijelova zgrade, a za poslove vanrednog upravljanja ili poboljšanja zajedničkih dijelova koji prelaze okvire redovnog upravljanja (promjena namjene, zasnivanje hipoteke, zasnivanje služnosti, veće popravke ili prepravke koje nisu nužne za održavanje), potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.
- Obaveze upravnika su detaljnije regulisane u smislu transparentnijeg rada upravnika u odnosu na etažne vlasnike, pa i kroz obavezu da na zahtjev svakog etažnog vlasnika dostavi mu godišnji izvještaj o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u prethodnoj kalendarskoj godini i stavi mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se isti zasniva i to najkasnije do 30. marta svake godine, vodeći računa o zaštiti ličnih podataka ostalih etažnih vlasnika.
- Pitanje odlučivanja etažnih vlasnika putem prikupljanja potpisa, ukoliko se skup etažnih vlasnika ne može održati, je regulisano na način da potpise može prikupljati predstavnik etažnih vlasnika sa još dva etažna vlasnika ili najmanje tri etažna vlasnika i da su odgovorni za vjerodostojnost podataka navedenih u zapisniku o donošenju odluke prikupljanjem potpisa. Na ovaj način će se otkloniti moguće zloupotrebe od strane pojedinih predstavnika etažnih vlasnika, odnosno lica koja to žele biti.

- Zakonom je ostavljena mogućnost, bez bilo kakvih ograničenja u smislu uslova, da etažni vlasnici za predstavnika mogu izabrati fizičko lice za koje oni smatraju da će na najbolji način obavljati te poslove. Dakle etažni vlasnici imaju mogućnost da sami izaberu bilo koje fizičko lice za predstavnika etažnog vlasnika i sigurno je da će izabrani predstavnik etažnih vlasnika na kvalitetniji način zastupati interese etažnih vlasnika u odnosu na prinudne predstavnike etažnih vlasnika. Praksa je pokazala da, tamo gdje je predstavnik etažnih vlasnika savjestan i postupa sa pažnjom dobrog domaćina, da je i upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade na zadovoljavajućem nivou. Ovo je posebno značajno ako se ima u vidu veliki broj zgrada starije gradnje, koje već ili će u kratkom vremenskom intervalu zahtjevati značajnija finansijska sredstva u smislu održavanja zajedničkih dijelova zgrade (krov, fasada, lift i sl.), a obaveza održavanja i finansiranja je obaveza etažnih vlasnika.

MINISTAR

Čedomir Lukić



web: <http://mpz.ks.gov.ba>
e-mail: mpz@mpz.ks.gov.ba
Tel: + 387 (0) 33 562-029, Fax: + 387 (0) 33 562-031
Sarajevo, Reisa Džemaludina Čauševića 1

