

Na temelju članka 26. e. Ustava Hercegbosanske županije/kantona («Narodne novine HBŽ», broj 3/96), a na prijedlog Vlade Hercegbosanske županije, Skupština Hercegbosanske županije na sjednici održanoj dana 27.1.2005. godine, donosi

## **ZAKON**

### **o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada**

#### **I-OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovim zakonom ureduju se prava i obveze etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža (u daljem tekstu: etažni vlasnici) u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, te prava i obveze upravitelja u pogledu održavanja i upravljanja zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama (u daljem tekstu: stambene zgrade) i upravljanju njima .

##### **Članak 2.**

Etažnim vlasnikom smatraju se osobe koje su vlasništvo na stanu, poslovnom prostoru ili garaži stekle po odredbama Zakona o vlasništvu na dijelovima zgrade («Službeni list SRBiH», broj 35/77), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo («Službene novine FBiH», broj 27/97, 11/98, 22/99, 27/99 i 7/00, 32/01, 61/01 i 15/02), kao i pravne osobe- nositelji prava raspolaganja nad stanom, poslovnim prostorom ili garažom (organi uprave, ustanove, gospodarska društva i slično).

##### **Članak 3.**

Etažni vlasnici stambenih zgrada imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva nad zajedničkim dijelovima zgrade koji služi njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zemljištu pod zgradom, kao i obveze koje proistječu iz istih.

#### **II-ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE**

##### **Članak 4.**

U zajedničke dijelove zgrade spadaju:

- 1. Konstruktivni elementi stambene zgrade;**
- 2. Zajedničke prostorije stambene zgrade;**
- 3. Instalacije stambene zgrade;**
- 4. Uređaji u stambenoj zgradi i**
- 5. Ostali zajednički dijelovi stambene zgrade.**

##### **1. Konstruktivni elementi zgrade;**

- a) temelji s hidroizolacijom,
- b) nosivi konstruktivni zidovi i stupovi,
- c) međukatna konstrukcija s hidroizolacijom
- d) krovna konstrukcija,
- e) ravni i kosi krovovi,
- f) balkoni, lođe i balkonske ograde,
- g) stubišta

##### **2. Zajednički dijelovi i prostorije zgrada:**

- a) stubišni prostori sa ogradom,
- b) hodnici i galerije,
- c) podrumski prostori
- d) terase,

- e) potkrovlja - tavani,
- f) zajednička spremišta,
- g) prostorije za skupljanje otpada - smetljarnik i kanali za smeće,
- h) zajedničke prostorije,

### **3. Instalacije stambene zgrade:**

- a) vodovod - vertikalna i horizontalna instalacija u zidu i podu od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu ( isključujući vodomjerni uređaj ) do istočila u stanu ( isključujući istočila),
- b) kanalizacija - vertikalni i horizontalni vodovi uključujući sve odvode u zidu i stropu do revizionog okna na izlazu iz zgrade. Za zgrade sa više ulaza (više revizionih okana) u zajedničke instalacije spada instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionim oknom prema kolektoru,
- c) instalacije elektrike jaka struja - svi vodovi i uređaji od brojila (ne uključujući brojilo): odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče kupca ne uključujući razvodni ormar
- d) instalacija elektrike slaba struja - zvona, od govornog uređaja za zgradu do govornog uređaja u stanu (uključujući govorni uređaj u stanu,,
- e) gromobranska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija uključujući i uzemljivač,
- f) PTT instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
- g) stubišna i nužna rasvjeta - pomoćna rasvjeta,
- h) plinske instalacije - vertikalni usponski vodovi od mjerno regulacijskog seta,
- i) instalacije centralnog grijanja - vertikalna i horizontalna instalacija od ulaznog zapornog ventila, uključivo ventil, do zaključno sa ventilom ispred grijućih tijela - za dvocijevne sustave, odnosno do zaključno sa ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu - za jednocjevne sustave
- j) kablovski distribucionni sustavi i zajednički antenski sustavi, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan.

### **4. Uređaji u stambenoj zgradi:**

- a) liftovi za prijevoz ljudi i tereta - sa napojnim instalacijama - kablovima,
- b) hidroforska postrojenja sa pratećim instalacijama – uređaj za povećanje pritiska u vodovodnim instalacijama,
- c) protupožarni aparati, hidranti sa instalacijom i ventilima,
- d) kotlovnice koje nisu u vlasništvu javnih poduzeća
- e) sanitarni uređaji u zajedničkim prostorima,
- f) poštanski sandučići,
- g) pumpa za izbacivanje vode iz podruma.

### **5. Ostali zajednički dijelovi zgrade**

- a) dimnjaci i ventilacijski kanali
- b) pokrov — crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.
- c) krovna i fasadna limarija
- d) fasada
- e) fasadna stolarija i bravarija
- f) stolarija i bravarija zajedničkih dijelova zgrade,
- g) vjetrobrani,
- h) ulazi u zgradu,
- i) požarni koridori: ljestve i požarna stubišta,
- j) septičke jame,

- k) šahtovi vodovodnih instalacija
- l) toplovodni kanali od šahta do zgrade.

#### **Članak 5.**

(1) Održavanje pojedinih instalacija ili njihovih dijelova može se, zbog sigurnosti, povjeriti javnim komunalnim poduzećima i gospodarskim društvima, ako je to regulirano drugim aktima i ako se naplata za te radnje vrši na drugi način.

(2) Održavanje pojedinih instalacija koje se nalaze u zajedničkim prostorima, a nisu vlasništvo etažnih vlasnika (instalacije kablovske televizije), može se povjeriti poduzećima koja su njihovi vlasnici ukoliko je to regulirano ugovorom o postavljanju tih instalacija i ukoliko je prethodno dobivena suglasnost upravitelja.

(3) Instalacije iz stava 2. ovog članka će se isključiti iz ugovora između upravitelja i etažnih vlasnika

#### **Članak 6.**

(1) Na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini (sukladno članku 4. ovog zakona) etažni vlasnici imaju zajedničko-nesmetano pravo korištenja tih dijelova bez povređivanja prava drugih sukladno Zakonu o vlasništvu na dijelovima zgrade («Službeni list SRBiH», broj 35/77).

(2) Na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe samo nekim a ne svim posebnim dijelovima zgrade etažni vlasnici stanova na tim posebnim dijelovima imaju zajedničko pravo korištenja tog dijela zgrade u kome se ti posebni dijelovi nalaze.

#### **Članak 7.**

(1) Pod održavanjem stambenih zgrada u smislu ovog zakona podrazumijeva se:

- a) redovito održavanje zajedničkih dijelova, prostora i opreme stambenih zgrada u graditeljskom i funkcionalnom stanju,
- b) hitne popravke zajedničkih dijelova, prostora i opreme stambenih zgrada,
- c) periodični pregled, provjera i servisiranje dijelova, prostora i opreme stambenih zgrada,
- d) intervencije poslije elementarnih nepogoda,
- e) koordinacija održavanja s predstavnikom etažnih vlasnika,
- f) veće popravke zajedničkih dijelova, prostora i opreme stambenih zgrada.

(2) Sredstava potrebna za mjere iz alineja: a), b), c), i e), stavka 1. ovog članka osiguravaju se iz sredstava naknade za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova zgrada.

(3) Sredstva potrebna za mjere iz alineja: d) i f) osigurati će se iz posebnih izvora vlasnika i korisnika stanova i poslovnih prostora ( krediti, pozajmice, gotovina i slično).

#### **Članak 8.**

(1) Redovito održavanje zajedničkih dijelova u stambenim zgradama obuhvaća:

- a) radove i poslove koje su etažni vlasnici obvezni financirati iz sredstava mjesečne naknade, i to:
  1. deratizacija,
  2. redovito mjesečno održavanje i servisiranje liftova,
  3. skidanje ledenica, snijega i leda sa streha i krovova,
  4. uklanjanje svih visećih predmeta sa fasada i krovova koji ugrožavaju sigurnost prolaznika,
  5. nabavku sitnog potrošnog materijala ( sijalica, sredstava za čišćenje prostora),
  6. pročepljenje kanalizacije,
  7. popravci internih govornih uređaja i njihovih instalacija,
  8. čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija,
  9. izdvajanje sredstava za troškove utuživanja etažnih vlasnika koji ne plaćaju naknadu
- b) radove i poslove koji se financiraju iz sredstava mjesečne naknade, ukoliko preostane sredstava poslije obavljanja radova iz točke a) ili od dodatnih sredstava koja osiguraju etažni vlasnici i posebno uplaćuju upravitelju, i to:

1. čišćenje dimnjaka,
2. godišnji pregled i servisiranje liftova,
3. servisiranje protupožarnih instalacija i opreme,
4. ispitivanje gromobranskih instalacija,
5. ispitivanje plinske instalacije,
6. pregled i servis uređaja prisilne ventilacije,
7. servisiranje hidroforskih postrojenja,
8. servisiranje uređaja za prepumpavanje,
9. osiguranje zgrade od požara.
10. osiguranje od odgovornosti- (izljeva vode, izljeva kanalizacije, udara vjetra, požara na elektroinstalaciji, padanja snijega i dijelova zgrade, crijep, opeka, lim, fasada na prolaznike i vozila itd.)
11. popravci vodovodne instalacije,
12. popravci kanalizacije,
13. popravci elektroinstalacija,
14. popravci instalacija centralnog grijanja,
15. popravci na plinskoj instalaciji,
16. popravci krova,
17. popravci limarije,
18. popravci dimnjaka,
19. popravke na fasadi - zidovi i vijenci,
20. popravci stolarije,
21. popravci bravarije,
22. popravci kanalizacije - odvodi, .
23. popravci elektroinstalacija,
24. popravci zvona,
25. popravci rasvjete zajedničkih prostorija,
26. popravci telefonskih instalacija,
27. popravci gromobranskih instalacija,
28. popravci i servis zajedničke antene,
29. održavanje hidrofora,
30. održavanje prepumpnih uređaja,
31. održavanje uređaja prisilne ventilacije,
32. održavanje plinske instalacije,
33. nabavka opreme za male popravke,
34. održavanje čistoće oko zgrada na površinama koje nisu javne,
35. izvršenje naloga građevinske i ostalih inspekcija,
36. skidanje snijega sa krovova u posebnim vremenskim uvjetima,
37. održavanje poštanskih sandučića,
38. održavanje instalacija centralnog grijanja,

(2) Redoslijed i prioritet ovih radova određuju etažni vlasnici na temelju potreba i stanja zgrade.

### Članak 9.

Velike popravke na stambenim zgradama, koje se ne rade u okviru godišnjeg održavanja - povremeni zahvati koji se financiraju iz naknadno osiguranih sredstava (kredit, pozajmice, gotovina), su:

#### **1. Popravka nosive konstrukcije zgrade:**

- a) temelji,
- b) nosivi zidovi,
- c) međukatna konstrukcija,
- d) balkoni,
- e) kosi krovovi - krovna konstrukcija,

- f) zamjena pokrova i limarije,
- g) ravni krovovi - konstrukcija,
- h) hidroizolacije ravnih krovova, temelja, temeljnih zidova i podruma.

### **2.Obrtnički radovi:**

- a) popravka ili zamjena vanjske stolarije,
- b) popravka ili zamjena fasade - bojenje.

### **3.Popravka instalacija:**

- a) zamjena kanalizacijskih instalacija - rekonstrukcija.
- b) zamjena vodovodnih instalacija - rekonstrukcija,
- c) velike popravke ili zamjena hidroforskih postrojenja,
- d) velike popravke liftova,
- e) zamjena usponskih vodova elektroinstalacija,
- f) zamjena telefonskih instalacija - rekonstrukcija,
- g) zamjena kablovskih distribucionih sistema i zajedničkih antenskih sistema,
- h) zamjena ili veća popravka električnih brava i interfonске instalacije - rekonstrukcija,
- i) zamjena instalacija centralnog grijanja - rekonstrukcija.

### **4. Hitne popravke**

Obavljaju se na temelju naloga iz članka 21. stavak 3. ovog zakona.

### **5. Intervencije poslije elementarnih nepogoda**

obavljaju se u cilju sanacije posljedica elementarnih nepogoda

## **III- UPRAVLJANJE ZGRADAMA**

### **Članak 10.**

(1) Svaka zgrada koja ima dva i više etažnih vlasnika, u kojoj je privatizirano više od 50 % korisne površine, mora izabrati jednog upravitelja u roku od 9 (devet) mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Stambena zgrada koja ima jednog etažnog vlasnika i više korisnika koji su u najamnom odnosu, mora izabrati upravitelja u roku od 6 (šest) mjeseca od stupanja na snagu ovog zakona.

(3) Novoizgrađene stambene zgrade iz stava 1. i 2. ovog člana moraju izabrati upravitelja u roku od 3 (tri) mjeseca od dana dobivanja uporabne dozvole.

(4) Općine su dužne dostaviti Ministarstvu graditeljstva, obnove, prostornog uređenja i zaštite okoliša (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) obavijest o novoizgrađenim stambenim zgradama i njihovim vlasnicima u roku od 1 (jednog) mjeseca od dana izdavanja uporabne dozvole.

(5) Za zgrade koje čine jednu građevnu cjelinu (dilatacija i protupožarni zid) etažni vlasnici su dužni odabrati jednog upravitelja.

(6) Ministarstvo određuje način vođenja evidencije stambenih zgrada i evidencije upravitelja.

### **Članak 11.**

(1) Etažni vlasnici stanova o izboru upravitelja zgrade dužni su dostaviti zapisnik o izboru upravitelja Ministarstvu i općinskoj službi za upravu nadležnoj za stambene poslove u roku od 8 (osam) dana od dana izbora.

(2) Etažni vlasnici su dužni izabranom upravitelju dostaviti zapisnik o izboru upravitelja i dokaze o vlasništvu u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o izboru upravitelja.

(3) Etažni vlasnici su dužni upravitelju i ovlaštenom predstavniku predložiti dokaze o vlasništvu i dostaviti kopiju istih.

(4) O svakoj promjeni vlasništva, etažni vlasnici su dužni obavijestiti upravitelja u roku od mjesec dana.

### **Članak 12.**

Upravitelj je gospodarsko društvo koje je registrirano za obavljanje djelatnosti: održavanje objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova i upravljanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru i koje ispunjava uvjete iz člana 13 .ovog Zakona.

### Članak 13.

(1) Pored uvjeta propisanih ovim zakonom, upravitelj mora posjedovati rješenje o ispunjavanju uvjeta za obavljanje poslova upravitelja i Certifikat upravitelja koje izdaje Ministarstvo.

(2) Ministar graditeljstva, obnove, prostornog uređenja i zaštite okoliša (u daljnjem tekstu: ministar) donosi Pravilnik o uvjetima za obavljanje poslova upravitelja.

(3) Pravilnikom iz prethodnog stavka propisuju se:

- uvjeti koje moraju zadovoljiti gospodarska društva da bi mogla obavljati poslove upravitelja;
- potrebnu dokumentaciju za dobivanje certifikata;
- uvjeti pod kojim se gubi certifikat upravitelja;
- postupak dodjele certifikata;
- obveze postojećih upravitelja;
- način određivanja prinudnog upravitelja.

(4) Zahtjev za dobivanje Certifikata upravitelja, sa potrebnom dokumentacijom, podnosi se Ministarstvu.

(5) Na rješenje po zahtjevu iz prethodnog stava ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor kod nadležnog Kantonalnog suda.

(6) Certifikat upravitelja iz stavka 1. ovog članka bit će objavljen u «Narodnim novinama Hercegbosanske županije».

### Članak 14.

(1) Na temelju zapisnika o izboru upravitelja, upravitelj sa svakim od etažnih vlasnika zaključuje pojedinačne ugovore o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i o upravljanju zgradom u roku od 60 dana od dana izbora upravitelja.

(2) Odluka o izboru upravitelja iz članka 29. stavka 1. točka f) obavezuje sve ostale vlasnike.

(3) Nakon potpisivanja pojedinačnih ugovora s etažnim vlasnicima koji u ukupnom vlasništvu imaju više od 50% korisnog prostora zgrade, upravitelj potpisuje i kolektivni ugovor sa predstavnikom etažnih vlasnika. Prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika teku od momenta zaključenja kolektivnog ugovora. Kada se raskine kolektivni ugovor prestaju važiti svi pojedinačni ugovori između upravitelja i etažnih vlasnika.

(4) Upravitelj je dužan formirati povjerenstvo za pregled zgrada. Stalne članove povjerenstva čine po jedan diplomirani inženjer strojarske, elektro, građevinske ili arhitektonske struke sa položenim stručnim ispitom u struci. Promjenjivi član povjerenstva je predstavnik etažnih vlasnika. Suglasnost za stalne članove povjerenstva daje Ministarstvo.

(5) Zadatak povjerenstva iz prethodnog stavka je da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje s aspekta održavanja i upravljanja i o tome sačini zapisnik.

(6) Ukoliko dođe do promjene upravitelja iz bilo kojih razloga (odlukom etažnih vlasnika, bankrotiranje firme, gubljenje certifikata, odlukom upravitelja i sl.), promjena će se obaviti sukladno odredbama "Naputka o načinu promjene upravitelja" kojeg će donijeti ministar..

(7) Naputkom iz prethodnog stavka propisati će se način promjene upravitelja, postupak primopredaje objekta i obveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

### Članak 15.

(1) Upravljanje zgradom obuhvaća:

- a) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i zajedničkim dijelovima zgrade,
- b) zaključivanje zajedničkog ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada sa predstavnicima etažnih vlasnika zgrada,
- c) naplata naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada,
- d) vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno financijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu (sredstva za održavanje moraju biti na računu za svaku zgradu),
- e) izrada prijedloga godišnjih planova održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za

- narednu godinu i njihovo dostavljanje predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do kraja mjeseca studenog tekuće godine,
- f) izrada godišnjih izvješća o održavanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada i njihovo dostavljanje predstavniku etažnih vlasnika najkasnije do kraja veljače tekuće godine,
  - g) organizacija realizacije usvojenih godišnjih planova održavanja,
  - h) pružanje svih informacija predstavnicima etažnih vlasnika u stambenoj zgradi,
  - i) izradu procedura o načinu prijave kvarova, njihovom otklanjanju, načinu ovjeravanja radnih naloga, načinu naplate usluga i načinu rješavanja spornih pitanja, te usuglašavanje procedura s ovlaštenim predstavnicima etažnih vlasnika i rad sukladno procedurama,
  - j) ugovaranje izvođenja radova redovitog održavanja na zajedničkim dijelovima stambene zgrade,
  - k) izrada godišnjih planova i programa za velike popravke, poboljšanje i zamjenu dotrajalih elemenata stambenih zgrada kao i plana modernizacije stambene zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika stambene zgrade,
  - l) koordinacija s Ministarstvom i predstavnicima vlasnika u stambenoj zgradi,
  - m) dostavljanje obrasca "Mjesečno i godišnje izvješće o radu upravitelja" Ministarstvu, koji propisuje ministar,
  - n) davanje suglasnosti javnim poduzećima i drugim gospodarskim društvima za obavljanje poslova u zajedničkim dijelovima zgrade,
  - o) davanje suglasnosti, prije izdavanja građevne dozvole, za sve radove koji na bilo koji način dotiču zajedničke dijelove zgrada,

(2) Kod zaključivanja ugovora između upravitelja, davatelja usluga i korisnika usluga može se regulirati plaćanje zajedničkih komunalnih usluga koje nisu mjerljive.

(3) Sve navedene poslove upravitelj će obavljati u ime i za račun vlasnika-korisnika zajedničkih prostorija stambene zgrade, a u skladu s međusobnim odnosima, pravima i obvezama definiranim ugovorom.

(4) Godišnje planove i izvješća iz točaka e) i f) prinudni upravitelji su dužni izvjesiti na dva mjesta u svakom ulazu u propisanim rokovima, zajedno s obaviješću u kom se roku i na koji način mogu dati primjedbe, sugestije i prijedlozi.

(5) Upravitelji su dužni obveze iz stava 1. tačke i) i 1) izvršiti u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

(6) Ukoliko upravitelj za poslove održavanja angažira podizvođača, onda račun upravitelja prema etažnim vlasnicima mora biti isti kao račun podizvođača prema upravitelju za poslove redovitog održavanja i hitnih popravka.

### **Članak 16.**

(1) U stambenim zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izvršili izbor upravitelja u roku iz članka 10. stavak 1., 2. i 3. ovog zakona, uvodi se prinudna uprava. Prinudnog upravitelja određuje općinska služba za upravu nadležna za stambene poslove s popisa ovlaštenih upravitelja iz članka 13. ovoga zakona, a koji popis joj, na traženje, dostavlja Ministarstvo

(2) Prinudna uprava traje sve dok vlasnici ne odaberu upravitelja u skladu sa člankom 14. ovog zakona.

(3) Etažni vlasnici su dužni plaćati naknadu za održavanje i upravljanje prinudnom upravitelju.

(4) Obveza je prinudnog upravitelja da održavanje i upravljanje zgradom vrši u skladu sa ovim zakonom i člankom 15. Zakona osim točke b).

### **Članak 17.**

(1) Naknadu za redovno održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada propisuje Vlada Hercegbosanske županije (u daljnjem tekstu: Vlada) na prijedlog Ministarstva u iznosu po 1 m<sup>2</sup> korisne površine.

(2) Etažni vlasnici u stambenim zgradama dužni su sudjelovali u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade razmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže.

(3) Etažni vlasnici dužni su snositi troškove pregleda stanja stambene zgrade povjerenstvu

za pregled zgrade iz članka 14. ovog zakona.

(4) Etažni vlasnici, nositelji prava raspolaganja iz članka 2. ovog zakona mogu svoja prava i obveze, po osnovu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima zgrade, prenijeti na korisnike stanova, garaža i poslovnih prostora.

(5) Prioriteti kod utroška sredstava naknade su radovi i poslovi navedeni u točki a) stavka 1. članka 8. ovog zakona.

(6) Ukoliko nedostaje sredstava za radove i poslove navedene u alinejama točke b) stavka 1. članka 8. ovog zakona koje se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade, odgovornost snose etažni vlasnici, kao i za sve posljedice koje mogu nastati zbog nedostatka sredstava.

(7) Upravitelj je dužan pismeno upozoriti etažne vlasnike na štete koje mogu nastati ukoliko se ne obave intervencije na pojedinim zajedničkim dijelovima zgrade i opremi koja im pripada.

### **Članak 18.**

(1) Zgradama u kojima nije izvršena privatizacija stanova u postotku od najmanje 51%, upravljanje vrši upravitelj koji je održavao stambene zgrade do stupanja na snagu ovog zakona.

(2) Upravitelj iz stavka 1. ovog članka vrši upravljanje stambenim zgradama skladno članku 15. ovog zakona.

### **Članak 19.**

(1) Za redovito održavanje, hitne odnosno nužne popravke na zajedničkim dijelovima stambene zgrade svaki etažni vlasnik plaća propisani iznos po 1 m<sup>2</sup> korisne površine na zajednički račun upravitelja.

(2) Ukoliko se u tijeku godine ne utroše prikupljena sredstva, ista se prenose za veće popravke ili redovito održavanje u slijedeću godinu.

### **Članak 20.**

(1) Naknada za upravljanje stambenim zgradama iz članka 15. stavak 1. točka c), a u skladu sa poslovima iz čl. 8. i 9. ovog zakona određuje se u iznosu od najviše 20% od cijene naknade utvrđene propisom Vlade iz članka 17. ovog zakona.

(2) Naknada prinudnom upravitelju iznosi 15% od naknade utvrđene aktom Vlade iz članka 17. ovog zakona.

### **Članak 21.**

(1) Vrstu i obim radova iz članka 9. ovog zakona, a koji zahtijeva veće zahvate, planiraju se dogovorno s etažnim vlasnicima i osiguravaju sredstva, proporcionalno prema udjelu vlasništva nad zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Radove koji utječu na stabilnost objekta ili ugrožavaju sigurnost vlasnika stanova ili građana upravitelj će izvršiti odmah ili u najkraćem roku i o izvedenim radovima izvijestiti vlasnike. Nalog za ove radove može izdati nadležna građevinska inspekcija.

(3) Općine su dužne u svom proračunu za svaku godinu planirati sredstva za obavljanje hitnih intervencija na stambenim zgradama gdje etažni vlasnici nisu skupili dovoljno sredstava. Odobravanje utroška ovih sredstava vršit će Općinski načelnik na temelju naloga općinskog građevinskog inspektora i zahtjeva upravitelja. Etažni vlasnici su dužni nadoknaditi sredstava za obavljanje ovih radova, s odgovarajućom kamatom.

### **Članak 22.**

(1) Naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima stambene zgrade za korisnike stanova namijenjenih za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje upravitelju Županijsko ministarstvo nadležno za socijalnu skrb.

(2) Ministarstvo iz prethodnog stavka je dužno u proračunu planirati stavku za naknade iz prethodnog stavka.

### **Članak 23.**

(1) Za obavljanje radova na otklanjanju kvarova koji su nastali u stanu i prouzrokuju štetu drugom etažnom vlasniku, a etažni vlasnik se protivi ulasku, rješenje za ulazak donosi po hitnom postupku nadležna općinska služba za stambene poslove po prijavi od strane upravitelja, odnosno ugroženog etažnog vlasnika.

(2) U slučaju nemogućnosti ulaska u stan s rješenjem nadležne službe iz stavka 1. ovog članka, rješenje se izvršava po pravilima prinudnog izvršenja rješenja u upravnom postupku.

#### **Članak 24.**

Čuvanje uređaja i opreme obveza je svih etažnih vlasnika i ostalih korisnika u zgradi.

#### **Članak 25.**

(1) Etažni vlasnici su obvezni plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada do 20-og u mjesecu za tekući mjesec na račun upravitelja.

(2) Upravitelj i prinudni upravitelj su dužni ažurirati stanje na računima etažnih vlasnika (pregled prihoda i troškova).

#### **Članak 26.**

(1) Ukoliko etažni vlasnik stana, poslovnog prostora i garaže ne plati u roku određenom zakonom naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima stambene zgrade, upravitelj zgrade podnosi tužbu kod nadležnog suda.

(2) Općina će u svom proračunu za svaku godinu planirati sredstva za troškove utuživanja etažnih vlasnika, koji ne plaćaju nadoknadu, od strane prinudnog upravitelja. Odobravanje utroška ovih sredstava vršit će općina na temelju zahtjeva i obrazloženja prinudnog upravitelja.

(3) Etažni vlasnici su dužni nadoknaditi sredstava za troškove utuživanja, s odgovarajućom kamatom.

#### **Članak 27.**

Ministar će posebnim pravilnikom propisati tehničke normative za održavanje zajedničkih dijelova, prostora i opreme stambenih zgrada.

### **IV MEĐUSOBNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA**

#### **Članak 28.**

(1) Međusobni odnosi te prava i obveze etažnih vlasnika u zgradi reguliraju se zakonom i međuvlasničkim ugovorom.

(2) U skladu s ovim zakonom i međuvlasničkim ugovorom etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o poslovima redovitog održavanja i upravljanja stambenom zgradom.

(3) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika u skladu s ovom zakonom ili na prijedlog određenog broja etažnih vlasnika čija površina stanova, poslovnih prostora i garaža čini više od 1/3 korisne površine zgrade.

(4) Na skupu etažnih vlasnika mora se voditi zapisnik koga potpisuje zapisničar i predstavnik etažnih vlasnika.

(5) Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika vodi se u skladu s obrascem «Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika» koji će propisati ministar posebnim naputkom.

(6) Etažni vlasnici su dužni predočiti predstavniku etažnih vlasnika svu dokumentaciju koju propisuje ovaj zakon i zapisnik iz prethodnog stavka.

(7) Predskup etažnih vlasnika, jedne ili više zgrada, saziva općinska služba za upravu nadležna za stambene poslove u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona putem pismene obavijesti izvještene na oglasnoj ploči ili drugom pogodnom mjestu u zgradi. Na predskupu etažnih vlasnika službena osoba općinske službe za upravu nadležne za stambene poslove upoznat će etažne vlasnike sa sadržajem ovog zakona te njihovim daljnjim obvezama i rokovima zaključivanja međuvlasničkog ugovora, izbora predstavnika etažnih vlasnika i izbora upravitelja. O održanom predskupu etažnih vlasnika službena osoba općinske službe za upravu nadležne za stambene poslove sačinit će službenu zabilješku.

(8) Ako do stupanja na snagu ovog zakona nisu sačinjene evidencije etažnih vlasnika, etažni vlasnici su dužni dostaviti predstavniku etažnih vlasnika dokaze o vlasništvu sukladno članku 11. ovog zakona i to u roku od 4 (četiri) mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona.

### Članak 29.

(1) Sukladno međuvlasničkom ugovoru, etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika odlučuju o:

- a) godišnjem programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- b) godišnjem programu velikih popravaka,
- c) planu prihoda i rashoda stambene zgrade,
- d) godišnjem izvješću o upravljanju i održavanju stambene zgrade,
- e) izboru predstavnika za suradnju s upraviteljem (u daljnjem tekstu: predstavnik etažnih vlasnika),
- f) izboru gospodarskog društva koje će biti upravitelj zgrade,
- g) izdavanju u najam zajedničkih prostorija,
- h) pretvaranju zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
- i) ovlaštenju predstavnika etažnih vlasnika da potpiše kolektivni ugovor s upraviteljem,
- j) izboru i promjeni predstavnika etažnih vlasnika,
- k) formiranju drugih tijela etažnih vlasnika i utvrđivanju njihovih ovlasti,
- l) drugim pitanjima koje predloži predstavnik etažnih vlasnika ili grupa etažnih vlasnika koja u svom vlasništvu ima 1/3 korisne površine zgrade.

(2) Predstavnik etažnih vlasnika za više ulaza ili zgrada može biti fizička ili pravna osoba koju biraju etažni vlasnici na skupu.

(3) Odluke sa skupa etažnih vlasnika smatraju se punovažnim ako se za iste izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50 % korisne površine zgrade.

(4) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na naknadu sukladno međuvlasničkom ugovoru.

(5) Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulirano, obveze predstavnika etažnih vlasnika su:

- da kontrolira stanje na računu etažnih vlasnika, redovito i namjensko trošenje sredstava,
- dogovara s upraviteljem poslove održavanja u skladu sa usuglašenim procedurama,
- daje suglasnost na radne naloge upravitelja i kontrolira njihovo izvršenje,
- podnosi izvješće o svom radu skupu etažnih vlasnika,
- vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja,
- vrši usluge komunalnim poduzećima u vezi naplate komunalnih usluga čija se potrošnja očitava na zajedničkom mjerilu ili se plaća paušalno, ako sklopi ugovor s komunalnim poduzećem,
- saziva skup etažnih vlasnika,
- organizira usvajanje godišnjeg programa održavanja zgrada i stara se o njihovoj realizaciji,
- zaključuje ugovore ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao najmodavac zaključuje odgovarajuće ugovore,
- dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,
- redovito obavještava upravitelja o svom promjenama etažnih vlasnika i predstavnika etažnih vlasnika,
- obavještava upravitelja o izdavanju u najam zajedničkih prostorija,
- izvršava i druge obveze koje od njega traži skup etažnih vlasnika

### Članak 30.

(1) Skup etažnih vlasnika se održava po potrebi, a najmanje jednom godišnje u periodu siječanj – ožujak i na njemu se vrši usvajanje godišnjeg izvješća i plana o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade.

(2) Ukoliko etažni vlasnici ne održe skup etažnih vlasnika u rokovima iz prethodnih stavaka smatrat će se da su materijali, koje je dostavio upravitelj, usvojeni.

### Članak 31.

(1) Odluke sa skupa etažnih vlasnika smatraju se punovažnim ako se za iste izjasne etažni vlasnici koji u svom vlasništvu imaju više od 50 % ukupne korisne površine stambene zgrade.

(2) Ukoliko se iz bilo kojih razloga ne može sazvati skup etažnih vlasnika sa potrebnim kvorumom, predstavnik etažnih vlasnika može za pojedine odluke dobiti suglasnost etažnih vlasnika putem prikupljanja potpisa na obrascu zapisnika koji je propisan u članku 28. ovog zakona. U ovom slučaju u zapisnik mora biti upisan tekst odluke prije potpisivanja etažnih vlasnika.

(3) Ako je odluka donijeta sukladno prethodnom stavku na kraju zapisnika dodaje se napomena koja glasi: «Odluka donijeta prikupljanjem potpisa etažnih vlasnika», a zapisnik potpisuje predstavnik etažnih vlasnika.

(4) Odluke donesene na skupu etažnih vlasnika ili u skladu sa stavkom 2. ovog članka, su obvezujuće za sve etažne vlasnike u zgradi.

(5) Ukoliko je odluka donijeta sukladno stavku 2. ovog članka, predstavnik etažnih vlasnika je dužan istu izvjesiti na oglasnoj ploči ili nekom drugom vidnom mjestu u stambenoj zgradi.

### **Članak 32.**

(1) Za donošenje odluka čiji sadržaj ne obuhvaća poslove redovitog upravljanja i održavanja zgrade kao što je promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, velike popravke zajedničkih dijelova i uređaja koji povećavaju vrijednost zgrade, potrebna je suglasnost etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju više od 2/3 ukupne korisne površine zgrade.

(2) Odluke iz prethodnog stavka obvezujuće su za sve etažne vlasnike.

### **Članak 33.**

(1) Nedjeljivi vlasnički interesi u upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ostvaruju se kroz obvezu snošenja zajedničkih troškova koji padaju na teret svakog vlasnika stana, poslovnog prostora ili garaže u zgradi.

(2) Zajednički troškovi iz prethodnog stavka predstavljaju troškove i financijsku odgovornost etažnih vlasnika stanova u odnosu na zajedničke dijelove i uređaje zgrade kao i za usluge koje se osiguravaju za sve vlasnike u zgradi.

### **Članak 34.**

(1) U okviru međusobnih odnosa svaki etažni vlasnik stana dužan je održavati vlastiti stan, poslovni prostor i garažu u ispravnom stanju. Nijednom vlasniku nije dozvoljeno da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređuje zgrade ili stan bilo kog drugog etažnog vlasnika.

(2) Etažni vlasnici su obvezni dozvoliti ulazak ovlaštenim djelatnicima javnih poduzeća u zajedničke dijelove radi otklanjanja kvarova na instalacijama i uređajima koji su u nadležnosti tih javnih poduzeća.

(3) Suglasnost za izvršavanje radova iz prethodnog stavka može dati i upravitelj.

(4) Javna poduzeća i upravitelj dužni su 24 sata ranije obavijestiti etažne vlasnike i korisnike stanova, osim u hitnim slučajevima, ako popravke koje se imaju poduzeti dovode do prekida neke od komunalnih usluga. Pisana obavijest se postavlja na oglasnu ploču ili na neko drugo vidno mjesto u stambenoj zgradi.

### **Članak 35.**

(1) Etažni vlasnik može vršiti popravke, odnosno poboljšanja i izmjene elemenata u svome stanu i poslovnom prostoru na način da ne oštećuje ili umanjuje vrijednost zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ostalih stanova u zgradi, a uz primjenu važećih propisa.

(2) Ukoliko etažni vlasnik ili druga pravna i fizička osoba vrši radove koji na bilo koji način dotiču zajedničke dijelove zgrade dužan je prethodno dobiti suglasnost upravitelja.

(3) Općine su obvezne dostaviti upravitelju zapisnik o tehničkom prijemu svih radova koji dodiruju zajedničke dijelove stambenih zgrada, u roku od 15 dana od dana izvršenog tehničkog prijema.

### **Članak 36.**

Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili bilo kojem drugom stanu, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke.

**Članak 37.**

(1) Svaki etažni vlasnik odgovoran je za osiguranje vlastite imovine kao i za osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade protiv rizika fizičkog uništenja i nastanka štete.

(2) Svaki etažni vlasnik odgovoran je za osiguranje vlastite imovine (koja ne pripada u zajedničke dijelove zgrade), kao i za posljedice u vidu nastalih šteta koje nastanu na zajedničkim dijelovima, a prouzročene su od imovine istog.

**Članak 38.**

Za posebna izdvajanja, za izvanredne troškove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potrebna je suglasnost etažnih vlasnika koji u svom vlasništvu imaju više od 2/3 ukupne korisne površine zgrade.

**V-NADZOR****Članak 39.**

Nadzor nad izvršenjem obveza iz oblasti održavanja i upravljanja stambenim zgradama na području Hercegbosanske županije vrši Ministarstvo.

**Članak 40.**

(1) Nadzor nad provođenjem odredaba ovog zakona drugih propisa i podzakonskih akata iz oblasti upravljanja i održavanja provode Ministarstvo i općinska služba za upravu nadležna za stambene poslove i to svaki u okviru svojih nadležnosti propisanih ovim zakonom.

(2) Pod nadzorom se podrazumijeva slijedeće:

- a) ispunjenost uvjeta za obavljanje poslova upravitelja - izdavanje certifikata;
- b) uvođenje prinudnog upravitelja,
- c) davanje stručnih uputa i objašnjenja za primjenu Zakona;
- d) poduzimanje mjera u vidu pismenih naloga za otklanjanje uočenih nedostataka u radu etažnih vlasnika i upravitelja;
- e) formiranje programskih rješenja za vođenje osnovnih matičnih podataka o zgradama i vlasnicima i to:
  - podaci o stambenim zgradama;
  - vođenje podataka o predstavnicima zgrada;
  - evidentiranje ugovora o upravljanju;
  - vođenje programa upravljanja stambene zgrade,
  - vođenje tehničkih podataka o zgradama.

**Članak 41.**

(1) Ministarstvo je dužno voditi evidenciju upravitelja. Obrazac «Evidencija upravitelja» propisuje ministar posebnim naputkom.

(2) Upravitelji su dužni voditi evidenciju zgrada nad kojima vrši održavanje i upravljanje. Obrazac «Evidencija zgrada nad kojima se vrši održavanje i upravljanje» propisuje ministar posebnim naputkom.

**Inspeksijski nadzor****Članak 42.**

(1) Inspeksijski nadzor, prema ovom zakonu, nad upraviteljima i etažnim vlasnicima provode županijski i općinski stambeno-komunalni inspektori ( u daljem tekstu: inspektori ).

(2) Za inspektora može se imenovati diplomirani inženjer građevinske ili arhitektonske i strojarske struke s najmanje tri godine radnog iskustva i položenim stručnim ispitom, diplomirani pravnik s najmanje tri godina radnog iskustva i položenim stručnim ispitom.

**Članak 43.**

(1) Inspektor svoj identitet dokazuje službenom iskaznicom.

(2) Sadržaj, način izdavanja i oblik iskaznice, propisuje ministar pravilnikom.

#### **Članak 44.**

(1) U vršenju inspekcijskog nadzora županijski stambeno-komunalni inspektor je ovlašten da kontrolira rad upravitelja i to:

- da li su etažni vlasnici izvršili izbor upravitelja u skladu članku 10. ovog zakona;
- da li je upravitelj pravna osoba - poduzeća registrirano kod nadležnog suda;
- da li je osposobljen da obavlja poslove upravitelja stambenim zgradama;
- da li upravitelj posjeduje urednu evidenciju o stanovima, poslovnim prostorima i garažama;
- da li je povjerenstvo za pregled zgrade formirana skladno važećim zakonskim propisima,
- kvalifikacijsku strukturu uposlenih;
- da li upravitelj vodi odvojeno evidenciju i operativno financijsko poslovanje svojih usluga i troškova održavanja zgrada.

(2) U vršenju inspekcijskog nadzora općinski stambeno-komunalni inspektor ovlašten je da kontrolira rad upravitelja i to:

- da li ima zaključene ugovore sa ovlaštenim pravnim osobama (ugovor o održavanju i čišćenju liftova, ugovor održavanju i čišćenju dimnjaka, ugovor o dezinfekciji, dezinfekciji i deratizaciji i sl.);
- da li ima zaključene ugovore sa etažnim vlasnicima i koji je to broj;
- da li je upravitelj zaključio ugovore sa etažnim vlasnicima u momentu kada su se vlasnici u omjeru preko 50% korisne površine zgrade u vlasništvu opredijelili za jednog upravitelja;
- da li upravitelj redovno izvještava etažne vlasnike o stanju na računu;
- da li je upravitelj primio zgradu na upravljanje putem zapisnika.

#### **Članak 45.**

(1) U provođenju nadzora inspektor ima pravo i dužnost rješenjem narediti otklanjanje nepravilnosti nad radom upravitelja te podnositi prekršajne prijave protiv upravitelja i etažnih vlasnika kod nadležnog suda za prekršaje.

(2) Inspektor rješenjem naređuje izvršenje određenih mjera i određuje rok za njihovo izvršenje u skladu sa zakonom.

(3) Zbog učestalih nepravilnosti u radu upravitelja, ako upravitelj ne obavlja povjerene mu poslove ili prestane ispunjavati uvjete za obavljanje poslova upravitelja, inspektor može predložiti Ministarstvu ukidanje izdanog mu certifikata.

(4) Protiv rješenja općinskog stambeno-komunalnog inspektora može se izjaviti žalba županijskom stambeno-komunalnom inspektor.

(5) Protiv rješenja županijskog stambeno-komunalnog inspektora donesenog u prvom stupnju dopuštena je žalba ministru.

(6) Rok za žalbu na rješenja iz stavka 4. i 5. ovog članka je 8 dana.

(7) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja ako se radi o poduzimanju hitnih mjera u općem interesu koji se ne mogu odlagati ili ako bi uslijed odlaganja izvršenja bila nanesena znatna materijalna šteta, ili ako bi bili ugroženi životi i zdravlje ljudi.

### **VI-KAZNENE ODREDBE**

#### **Članak 46.**

Novčanom kaznom od 100,00 do 2 000,00 KM kazniti će se za prekršaj etažni vlasnik, odnosno osoba koja raspolaže s prostorom u zgradi:

- a) koja koristi i upravlja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protivno njihovoj namjeni i odredbama ovog zakona i međuvlasničkog ugovora vlasnika;
- b) koja ne dozvoli vršenje popravka ili drugih radova odnosno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade;
- c) koja svojim ponašanjem nanosi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade;
- d) koja ne dozvoli osobi kojoj je povjereno održavanje zajedničkih prostorija i uređaja zgrade da izvrši povremeni pregled zajedničkih prostorija i uređaja zgrade;
- e) koja ne zaključi međuvlasnički ugovor;

- f) koja ne izvrši izbor upravitelja u određenom roku iz stavka 1. i 2. članka 10. ovog zakona;
- g) koja ne postupi skladno odredbi članka 11. stavak 2.;
- h) koja ne postupi skladno odredbi članka 11. stavak 3.;
- i) koja ne postupi skladno odredbi članka 30. stavak 1.

#### **Članak 47.**

Novčanom kaznom u iznosu od 1.500,00 - 10.000,00 KM kaznit će se osoba koja obavlja poslove upravitelja bez pribavljenog certifikata od Ministarstva (članak 13. stavak 1.).

#### **Članak 48.**

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se upravitelj i prinudni upravitelj:

- koji radove upravljanja i održavanja ne izvršava sukladno članku 8.;
- koji obavlja poslove upravitelja bez pribavljenog certifikata Ministarstva (članak 13. stavak 1.)
- koji ne postupi skladno odredbi članka 14. stavak 1. 3. i 4.;
- koji ne upravlja zgradom skladno odredbi članka 15. stavak 1.;
- koji ne postupi skladno odredbi članka 16. stavak 4.
- koji ne upozori etažne vlasnike na štete koje mogu nastati ukoliko se ne obave intervencije na pojedinim zajedničkim dijelovima zgrade i opreme koja im pripada (članak 17. stavak 8.),
- koji ne dostavi godišnje izvješće o prihodima i troškovima na računu etažnih vlasnika (članak 26. stavak 2.),

## **VII-PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 49.**

Odluku o utvrđivanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada iz članka 17. ovog zakona na prijedlog Ministarstva donosi Vlada u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

#### **Članak 50.**

Tehničke normative za održavanje stambenih i stambeno -poslovnih zgrada iz članka 27. ovog zakona propisuje ministar u roku 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

#### **Članak 51.**

Pravilnik iz članka 13. stavak 2. ovog zakona ministar će donijeti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

#### **Članak 52.**

Pravilnik iz članka 43. stavak. 2. ovog zakona ministar će donijeti u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

#### **Članak 53.**

U roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona ministar će donijeti:

- Naputak o izradi obrasca «Zapisnik sa skupa etažnih vlasnika» (članak 28. stavak 5.);
- Naputak o izradi obrasca «Evidencija upravitelja» (članak 41. stavak 1.);
- Naputak o izradi obrasca «Evidencija zgrada nad kojima se vrši održavanje i upravljanje (članak 41. stavak 2.);

U roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona ministar će donijeti:

- Naputak o načinu promjene upravitelja (članak 14. stavak 6.);
- Naputak o izradi obrasca «Mjesečno i godišnje izvješće o radu upravitelja» (članak 15. stavak 1. točka m)).

#### **Članak 54.**

(1) Općinsko vijeće donijet će Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, a do tada se primjenjuju dosadašnje odluke o kućnom redu.

(2) Odlukom iz prethodnog stavka se propisuje način korištenja stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim zgradama, te zemljišta koje služi za redovnu uporabu zgrade; prava i obveze vlasnika stanova; nadzor nad provođenjem te odluke; kaznene

odredbe; prava, obveze i način rada kućnog savjeta ukoliko se formira; i druga pitanja sukladno pojedinim odredbama ovog zakona.

**Članak 55.**

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaju važiti općinski propisi koji su regulirali održavanje zgrada.

**Članak 56.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u «Narodnim novinama Hercegbosanske županije».

---

Ovaj Zakon objavljen je u „Narodnim novinama Hercegbosanske županije“ broj: 1/05