

Na osnovu člana 11. Odjeljka A, poglavlja V. Ustava Unsko-sanskog kantona - Prečišćeni tekst ("Sl.glasnik Unsko-sanskog kantona" br 1/04), na prijedlog Vlade Unsko-sanskog kantona, Skupština Unsko-sanskog kantona na 19. Sjednici održanoj dana 25.03.2004. godine, donijela je

ZAKON

O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADA

Član 1.

U Zakonu o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada ("Službeni glasnik Unsko-sanskog kantona", broj: 6/01), član 1. stav 2. mijenja se, i glasi:

"Suvlasnikom na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada u smislu ovog Zakona podrazumijevaju se lica koja su vlasništvo na posebnom dijelu zgrade stekla po odredbama Zakona o svojini na dijelovima zgrade ("Službeni list SR BiH", broj: 35/77), lica koja su pravo vlasništva na posebnim dijelovima zgrade stekla po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i pravna lica – nosioci prava raspolaganja posebnim dijelom zgrade".

Iza stava 2. dodaje se novi stav 3 koji glasi:

"Održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada je javni interes."

Član 1.a

U Članu 2. stav 1. dodaje se alineja 21. Koja glasi:

" - instalacije kablovskih, antenskih sistema i uređaja -ostali sistemi i uređaji "

Član 1.b

U Članu 3. iza stava 1. dodaju se novi stavovi 2., 3., 4. i 5. koji glase:

"Nije dozvoljeno da se u zajedničke dijelove zgrade uvode nove instalacije koje nisu zajedničko vlasništvo suvlasnika zgrade (instalacije kablovskih i antenskih sistema i uređaja, plinske instalacije, instalacije centralnog grijanja i sl.)."

"U zgradama u kojima su ove instalacije uvedene prije stupanja na snagu ovog Zakona, suvlasnici zgrade i davaoci usluga su dužni u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovog Zakona, sve instalacije prenijeti u suvlasništvo vlasnika posebnih dijelova zgrade i povjeriti ih upravitelju na održavanje."

"Instalacije iz stava 2. su sastavni dio međuvlasničkog ugovora i ugovora sa upraviteljem poslije izvršenja obaveze iz stava 3."

"Nadležni organ ne može izdati odobrenje za izvođenje radova iz stava 2. bez potpisanog međuvlasničkog ugovora i odluke suvlasnika zgrade. "

Član 2.

Član 9. mijenja se, i glasi:

"Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio, ili mu promjeni namjenu, dužan je odmah dostaviti o tome pismeni dokaz upravitelju i obavijestiti ovlaštenog predstavnika suvlasnika. U tim slučajevima suvlasnik nema pravo na vraćanje uložениh sredstava u zajedničku finansijsku rezervu.

Svaki suvlasnik koji vlasništvo na posebnom dijelu zgrade stekne u prometu nepokretnosti, preuzima sve obaveze ranijeg vlasnika posebnog dijela na kojem je on stekao pravo vlasništva u skladu sa ovim Zakonom".

Član 3.

U članu 12. iza riječi "odlučuju o" dodaje se nova alineja 1., koja glasi: " - izboru pravnog lica koje će biti upravitelj zgrade".

Iza alineje 8. dodaju se nove alineje 9. i 10., koje glase:

" - Reviziji ranije izdatih rješenja i ugovora o zakupu zajedničkih prostorija".

" - Promjeni namjene stana u poslovni prostor i vrsti poslovne djelatnosti koja će se u stanu obavljati".

U članu 12. alineje mijenjaju redoslijed, tako da dosadašnje alineje od 1. do 8. postaju alineje 2. do 9., nove alineje 9. i 10. postaju alineje 10. i 11., a dosadašnje alineje 9. i 10. postaju alineje 12. i 13.

Član 3.a

Iza člana 12 dodaje se novi član 12.a koji glasi:

"Član 12.a

Suvlasnici nemaju pravo samovoljno izvoditi radove i vršiti izmjene na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (fasadi, fasadnoj stolariji, lođama, balkonima, terasama, instalacijama centralnog grijanja i sl.)."

Član 4.

U članu 19. iza stava 2. dodaje se novi stav 3., koji glasi:

"Lokalni stambeni organ uprave će po službenoj dužnosti uvesti prinudnu upravu i odrediti prinudnog upravitelja čim se utvrdi da zgrada nema osigurano upravljanje i održavanje".

Dosadašnji stav 3. se briše i dodaju novi stavovi 4. i 5. koji glase: "Suvlasnicima kojima je određeno prinudno upravljanje, naknada utvrđena rješenjem prinudnog upravitelja u smislu Člana 29. i 30. počinje teći prvog dana tekućeg mjeseca u kojem je uvedeno prinudno upravljanje rješenjem lokalnog stambenog organa".

"žalba na rješenja iz stava 4. ne odlaže izvršenje rješenja."

Član 5.

U članu 21. iza stava 2. dodaje se novi stav 3., koji glasi:

"U slučaju raskida ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada upravitelj je dužan prebaciti neiskorištena sredstva zgrade na transakcijski račun novog upravitelja koji posjeduje certifikat za rad iz člana 33. stav 2. u roku od 15 dana od prijema pismenog zahtjeva novog upravitelja, odnosno od isteka roka predviđenog spomenutim ugovorom".

Član 6.

U članu 25. u alineji 5. iza riječi "fasade zgrade", dodaju se riječi "i zamjena fasadne stolarije".

Član 7.

U članu 27. stav 1. iza riječi "naknadu za" dodati riječi "upravljanje i".

Član 8.

U članu 30. tačka a) u alineji 3., cifra " $k_1 = 1,40$ " zamjenjuje se cifrom "1,25".

Iza tačke c) dodaju se novi stavovi 2. i 3. Koji glase:

"Koeficijent $k_3=1,15$ za zgrade sa centralnim grijanjem ne primjenjuje se za zgrade čija postojeća instalacija centralnog grijanja nije u funkciji i čiji vlasnici nisu uključeni u sistem centralnog grijanja, do stavljanja u funkciju. "

"Vlasnici mogu samoinicijativno u skladu sa svojim programom obezbjediti sredstva za popravku i stavljanje u funkciju instalacije centralnog grijanja."

Član 9.

U članu 31. stav 1. riječ "imovinu" zamjenjuje se riječima "finansijsku rezervu".

U alineji 1. riječ "redovnog" zamjenjuje se riječima "investicionog i tekućeg".

Član 10.

Član 32. mijenja se, i glasi:

"Ako se opravke i radovi navedeni u članu 22.,23., 24., 25. i 26. ne mogu obezbjediti i pokriveni iz sredstava utvrđenih članom 29. i članom 43. radovi i opravke se trebaju osigurati dodatnim sredstvima suvlasnika u skladu sa programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada i programom osiguranja uvjeta za tehničku ispravnost zgrade u skladu sa članom 61. Zakona o građenju ("S1. novine F BiH", br. 55/02) .

Iznos i način obezbjeđenja i uplate dodatnih sredstava za održavanje zgrade iz prethodnog stava utvrdit će se programom i aneksom ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada između suvlasnika i upravitelja.

Dodatna sredstva za održavanje zgrade suvlasnici mogu obezbjediti i iz zakupnine ustupljenih i iznajmljenih zajedničkih dijelova zgrada, odnosno zajedničkih prostorija zgrade, ili tenderskom prodajom tih prostorija za potrebe velikih i nužnih opravki zgrade u skladu sa usvojenim programom.

Dodatna sredstva za opravku i održavanje fasada zgrada graditeljskog nasljeđa i spomeničke vrijednosti obezbjeđuje i lokalna zajednica svojim sredstvima koja ne mogu biti manja od 20% ukupnih troškova opravke fasade.

Općine na području Unsko-sanskog kantona dužne su u svom budžetu za svaku godinu planirati sredstva za obavljanje hitnih intervencija na zgradama u slučajevima koji mogu ugroziti sigurnost građana.

Radove koji utiču na stabilnost objekta ili ugrožavaju sigurnost vlasnika stanova ili građana, upravitelj će izvršiti na teret obezbijedenih sredstava, a po izdatim nalogima nadležnih kantonalnih i općinskih inspeksijskih organa.

Upravitelj će u najkraćem roku o izvedenim radovima izvijestiti vlasnike zgrade koji su dužni nadoknaditi sredstva upravitelju sa odgovarajućom zakonskom kamatom za obavljene radove."

Član 11.

U članu 33. dodaju se novi stavovi 2. i 3., koji glase:

"Pored uvjeta predviđenih u članu 13. i 33. ovog Zakona Upravitelj mora posjedovati odobrenje za rad, odnosno certifikat koji izdaje Kantonalno ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoline".

Iza stava 2. dodaje se novi stav 3. koji glasi:

"Ministar Ministarstva iz stava 2. ovog člana donosi Pravilnik o uslovima za odobrenje poslova upravitelja".

Član 12.

U članu 34. stav 1. riječi "vrši Općinska urbanističko-građevinska inspekcija" zamjenjuju se riječima "vrše nadležni kantonalni i općinski inspekcijski organi".

Član 13.

U članu 37. stav 1. iza alineje 5. dodaju se nove alineje 6. i 7., koje glase:

"otuđi svoj posebni dio ili mu promijeni namjenu a o tome u roku od 8 dana ne dostavi pismeni dokaz upravitelju".

"stekne vlasništvo nad posebnim dijelom u prometu nepokretnosti, a o tome u roku od 8 dana ne dostavi pismeni dokaz upravitelju.".

Član 14.

U članu 38. stav 1. iza alineje 4. dodaje se nova alineja 5., koja glasi: ne prebaci neiskorištena sredstva zgrade na transakcijski račun novog upravitelja u slučaju raskida ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u skladu sa članom 20. i 21. ovog Zakona. ".

Član 15.

Iza člana 38. dodaje se novi član 38.a koji glasi:

"Član 38.a

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj stambeni organ uprave ukoliko ne postupi u skladu sa odredbama člana 19. stav 2. i 3. ovog Zakona.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u lokalnom stambenom organu uprave novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM.".

Član 16.

U članu 39. stav 1. riječi "najduže 3 godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona" zamjenjuju se riječima "do izbora upravitelja u skladu sa članom 33. ovog Zakona".

Iza stava 2. dodaje se novi stav 3. koji glasi:

"Nakon javno provedenog postupka izbora upravitelja, troškove upravljanja sa ovlaštenim upraviteljem utvrđuju suvlasnici i upravitelj međusobnim, ugovorom o upravljanju i održavanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade"

Član 17.

U članu 42. dodaju se novi stavovi 2. i 3., koji glase:

"Ukoliko korisnik posebnog dijela iz prethodnog stava ima status raseljene osobe-prognanika i izbjeglice-povratnika bez zaposlenja i status socijalno ugroženog stanovnika, naknadu za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se taj posebni dio nalazi uplaćuje upravitelju Kantonalno ministarstvo nadležno za socijalni rad putem općinskog organa nadležnog za stambene poslove".

"Prava, uvjeti i ukupan iznos naknada za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za kategorije stanovništava iz prethodnog stava utvrđuje se programom subvencioniranja troškova stanovanja socijalno ugroženih kategorija stanovništva koje na prijedlog nadležnog ministarstva utvrđuje Vlada USK-a na kraju tekuće godine i za kojeg sredstva moraju biti obezbjeđena u budžetu naredne godine".

Član 18.

U članu 43. cifra "950,00 KM" zamjenjuje se cifrom "600,00 KM".

Član 19.

Iza člana 43. dodaje se novi član 43.a, koji glasi:

"Član 43.a

Nadležni organi općina donijeće odluku o kućnom redu u cilju osiguranja reda, mira i čistoće u zgradama, kao i očuvanja zgrada i njihovih zajedničkih dijelova i uređaja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada."

Član 20.

Iza člana 44. dodaje se novi član 44.a, koji glasi:

Član 44.a

Pravilnik iz člana 33. stav 3. donijeće kantonalni ministar u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona."

Član 21.

Ovaj zakon stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona".

Broj: 01-1-174/04
25. mart 2004. god.

B i h a ć

Predsjedavajuća Skupštine
Unsko-sanskog kantona
dr. Jasminka Durić