

Na osnovu člana 10 b. odjeljak A, poglavlje V Ustava Unsko-sanskog kantona, Skupština Unsko-sanskog kantona, donijela je 12.07.2001.godine:

ZAKON

O KORIŠTENJU, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADA

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovim Zakonom uređuju se prava i obaveze vlasnika posebnih dijelova zgrade (u daljem tekstu: Etažni vlasnici), odnosno suvlasnika na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, (u daljem tekstu: suvlasnici) u pogledu korištenja i upravljanja na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i njihovom održavanju.

Suvlasnikom na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada u smislu ovog Zakona podrazumijevaju se lica koje su vlasništvo stekla na posebnim dijelovima zgrade do donošenja ovog Zakona i lica koje su pravo vlasništva na dijelovima zgrade stekli po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, kao i pravna lica čiji stanovi, prema odredbama tog Zakona nisu bili predmet otkupa ili nisu otkupljeni.

Pod zgradom, u smislu ovog Zakona, podrazumijeva se jedna građevinska cjelina odvojena od drugih zgrada dilatacijom i protupožarnim zidom sa jednim ili više ulaza.

Posebnim dijelovima zgrade podrazumijevaju se stanovi, poslovne prostorije i drugi prostori, koje isključivo koriste vlasnici tih dijelova pojedinačno.

Član 2.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se:

- nosiva konstrukcija zgrade (temeljna konstrukcija, nosivi zidovi, stubovi, međuspratne konstrukcije)
- krovna konstrukcija (kosi i ravni krovovi),
- krovni pokrivač (izolacije, crijep, salonit i slično),
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- fasade zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostora,
- krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšavi i drugo),
- dimnjaci, ventilacioni kanali, hidranti, protupožarni aparati, crijeva sa mlaznicama, kanali za smeće i slično,

- zajednička stubišta, ograde, požarni prilazi i slično,
- dizala za prevoz ljudi i tereta (liftovi) sa svim instalacijama koje obezbjeđuju normalno i bezbjedno korištenje istih,
- električne instalacije od glavnih osigurača do pomoćne razvodne table u stanu, osim uređaja koje isključivo koristi pojedinačni vlasnik.
- vodovodne instalacije u zajedničkim prostorijama, te zajedničke vertikalne vodovodne instalacije od glavnog vodomjera do pojedinačnog sistema instalacija svakog posebnog dijela,
- sanitarni uređaji, instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama,
- vertikalne kanalizacione instalacije od uključenja odvoda iz stana do priključka na gradsku kanalizacionu mrežu,
- električne instalacije stubišta i stubišne rasvjete (automati, sijalična mjesta i armature, razvodna ploča, brojila i uklopni sat),- gromobranska instalacija,
- telefonske instalacije od glavnog telefonskog čvorišta u zgradi do razvoda za posebne dijelove zgrade,
- instalacije električnih brava, interfona, pozivnih tastatura, zvana i slično,
- zajednički dijelovi instalacija centralnog grijanja od toplinske podstanice do pojedinačnog sistema instalacija posebnih dijelova, kao i grijna tijela i instalacije u zajedničkim prostorima,
- uređaji za snabdijevanje vodom (pumpne stanice za povećanje pritiska u lokalnoj mreži),
- smetljarnici, veš-kuhinje, podrumске, tavanske i druge prostorije u suvlasništvu,
- drugi dijelovi i uređaji koji služe zajedničkoj svrsi.

II KORIŠTENJE, UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

II-1. Korištenje zajedničkih dijelova i uređaja, prava i obaveze suvlasnika.

Član 3.

Etažni vlasnici kao suvlasnici imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva nad zemljištem pod zgradom i trajnog korištenja zemljišta koje služi za njenu redovnu upotrebu.

Suvlasnici imaju pravo i obavezu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Suvlasnici imaju obavezu održavanja čistoće zajedničkih dijelova zgrade i snose sve režijske troškove i troškove korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 4.

Korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane suvlasnika, podrazumijeva se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

Suvlasnik koji svojim ponašanjem nanosi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, odgovara po općim propisima o naknadi štete.

Član 5.

Suvlasnici su dužni snositi troškove korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade razmjerno vrijednosti njihovih posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade, a ako zajednički dijelovi služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade razmjerno vrijednosti njihovih posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti onog dijela zgrade u kojem se ti posebni dijelovi nalaze.

Član 6.

Suvlasnici su dužni zaključiti ugovor kojim će se urediti odnosi suvlasnika (u daljem tekstu međuvlasnički ugovor), najkasnije u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

U roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora iz stava 1. ovog člana, suvlasnici su dužni zaključiti i ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, sa pravnim licem čija je osnovna djelatnost upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i koje je tehnički i kadrovski osposobljeno za obavljanje ove djelatnosti. (u daljem tekstu Upravitelj).

Suvlasnici zgrade, o izboru upravitelja, dužni su pismeno obavijestiti Kantonalno ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoline u roku od 8 dana od dana potpisivanja ugovora o upravljanju zgradom.

Član 7.

Suvlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela zgrade u ispravnom stanju.

Suvlasnik je dužan o svom trošku izvršiti popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se spriječila ili otklonila šteta za posebni dio drugog suvlasnika odnosno za dijelove zgrade bilo da služe zgradi kao cjelini, ili služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade, u protivnom odgovara suvlasnicima za nastalu štetu.

Član 8.

Svaki suvlasnik je ovlašten i dužan prijaviti štetu upravitelju, za koju je saznao, a koja je nastala u njegovom posebnom dijelu ili zgradi.

Član 9.

Suvlasnik koji otuđi svoj posebni dio, ili mu promjeni namjenu, dužan je o tome odmah obavijestiti upravitelja i izabranog predstavnika suvlasnika i u tom slučaju nema pravo na vraćanje svojeg doprinosa u zajedničku financijsku rezervu.

Član 10.

Suvlasnik je dužan dozvoliti pristup u njegov posebni dio ili njegovu upotrebu, ako je to potrebno u svrhu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, što će se regulisati ugovorom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada.

Naknada imovinske štete, koja nastane pod uslovima iz prethodnog stava regulisat će se u skladu odredbama ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 11.

U slučajevima kad prijeti opasnost od štete svaki je suvlasnik ovlašten i dužan preduzeti mjere u sprječavanju nastanka štete, bez pristanka ostalih suvlasnika.

O poduzetim mjerama suvlasnik je dužan odmah obavijestiti pravno lice kome su povjereni poslovi upravljanja i održavanja zgrade.

II-2. Upravljanje zgradom

Član 12.

Suvlasnici imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju o:

- programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
- planu prihoda i rashoda zgrade,
- završnom obračunu,
- prihvaćanju godišnjeg izvještaja,
- izboru predstavnika suvlasnika i njegovom smjenjivanju,
- uvjetima osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija,
- stvaranju i korištenju zajedničkih sredstava,
- kućnom redu koji ne smije biti u suprotnosti sa odgovarajućom Odlukom na nivou lokalne samouprave,
- drugim pitanjima koje predloži predstavnik suvlasnika ili 1/3 suvlasnika.

Član 13.

Upravljanje stambenim i stambeno-poslovnim zgradama podrazumijeva:

- čuvanje i arhiviranje svih relevantnih podataka o posebnim dijelovima, suvlasnicima i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrada,
- zaključivanje međuvlasničkog ugovora,
- zaključivanje ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada, sa suvlasnicima ili izabranim predstavnicima suvlasnika,
- naplatu finansijskih sredstava za režijske troškove upravljanja i troškove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada,
- organiziranje čišćenja i održavanja higijene zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- vođenje knjigovodstava, te operativnih finansijskih poslova u funkciji upravljanja i održavanja,
- osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja stambenih zgrada, te aktivnosti oko naplate tj. refundiranja štete u zgradama,
- donošenje i realizacija planova i programa održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada.
- informiranje predstavnika suvlasnika, te koordiniranje sa suvlasnicima,
- prikupljanje ponuda i ugovaranje radova na redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te nadzor nad izvođenjem ovih radova,
- donošenje i realizacija programa modernizacije i rekonstrukcije zajedničkih dijelova i uređaja zgrada,
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima vlasti u pravnim stvarima koji se odnose na zajedničke dijelove i uređaje zgrada,
- koordinacija sa lokalnim vlastima, te predstavnicima zgrada.

Sve navedene poslove upravitelj će obavljati u ime i za račun vlasnika - korisnika zajedničkih prostorija stambene zgrade i u tom smislu će dobiti ovlaštenja koja će se definisati ugovorom.

Član 14.

Uzajamne odnose, prava i obaveze u korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova vlasnici posebnih dijelova regulišu međuvlasničkim ugovorom, u skladu sa odredbama ovog Zakona i drugim propisima.

Ugovor iz stava 1. ovog člana naročito sadrži:

- ugovorne strane,

- ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima,
- način upravljanja i odlučivanja,
- popis suvlasnika, sa utvrđenim suvlasničkim dijelovima,
- popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- način prikupljanja, raspodjele i upotrebe sredstava namijenjenih za održavanje zgrade,
- obaveze suvlasnika,
- ovlaštena lica za zastupanje suvlasnika i druga pitanja bitna za korištenje upravljanje i održavanje -zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.
- način i uslove zaključivanja ugovora o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 15.

Ugovor iz člana 14 koji je potpisalo više od 50% suvlasnika i koji ukupno posjeduju više od 50% ukupne površine zgrade, obavezuje i one suvlasnike koji su ga odbili potpisati.

Ako suvlasnici ne zaključe ugovor iz stava 1. prethodnog člana na prijedlog jednog ili više suvlasnika, Općinski sud će, na prijedlog upravitelja, u vanparničnom postupku svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 16.

Ugovor o međuvlasničkim odnosima zaključuje se u pismenom obliku i može se mijenjati pod istim uvjetima na osnovu kojih je i donesen.

Samo nadležni sud može po zahtjevu jednog ili više suvlasnika odrediti da li će se izvršiti promjene u ugovoru i protiv volje drugih suvlasnika, ako nađe da su promjene neophodne.

Član 17.

Suvlasnici su obavezni sklopiti ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u skladu članom 6, kojim se obavezno reguliše:

- sadržaj i obim poslova redovnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja prema godišnjem programu održavanja,
- poduzimanje hitnih popravaka,
- pitanja u vezi posebnih zahvata na održavanju i poboljšanju zgrade kojima se povećava vrijednost zgrade (investiciono održavanje)
- obaveze i rokovi izrade prijedloga godišnjih programa održavanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvještaja o radu,

- način pokrivanja troškova upravljanja i održavanja,
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim tijelima državne vlasti u postupcima koji proizilaze iz upravljanja,
- odgovornost za slučaj ne izvršenja ugovorenih obaveza.

Član 18.

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade suvlasnici odlučuju na skupu suvlasnika.

Za poduzimanje poslova redovnog upravljanja zgradom potrebna je suglasnost više od 50% suvlasnika i koji ukupno posjeduju više od 50% ukupne površine.

Za poduzimanje poslova koji prelaze okvir redovnog upravljanja i održavanja zgrade (promjena namjene zajedničkih dijelova zgrade, velike opravke ili prepravke zajedničkih dijelova i uređaja koji povećavaju vrijednost zgrade a nisu nužne za održavanje, prodaja zajedničkih dijelova zgrade i sl.) potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

Ako se za poslove iz stava 2 i 3 ovoga člana ne postigne potrebna suglasnost, a za preduzimanje posla postoje opravdani razlozi, svaki suvlasnik ima pravo zahtijevati da o tome odluči sud.

Međuvlasničkim ugovorom suvlasnici mogu obrazovati uža tijela na kojima će odlučivati o pitanjima redovnog održavanja, kao i o nužnim i hitnim popravkama na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

Član 19.

Suvlasnici zgrade, koja čini jednu građevinsku cjelinu, dužni su pod uvjetima iz člana 6. ovog Zakona osigurati upravljanje zgradom.

Ukoliko suvlasnici iz bilo kojih razloga, pod uslovima iz člana 6 ovog Zakona, ne osiguraju upravljanje zgradom, lokalni stambeni organ uprave će po službenoj dužnosti odrediti pravno lice registrovano za obavljanje poslova upravljanja i održavanja, kao prinudnog upravitelja.

Suvlasnicima kojima je određeno prinudno upravljanje visina naknade utvrđene članom 29 i 30 ovog Zakona uvećava se za 30 %.

II-3. Prava i obaveze upravitelja

Član 20.

Upravitelj je dužan savjesno i kvalitetno obavljati sve poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, a naročito ima obavezu:

- zaključivati ugovore o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada,

- brinuti se da zajednički dijelovi i uređaji zgrade budu u graditeljski ispravnom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje,
- obavljati povremeni i godišnji pregled zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i o tome sačiniti zapisnik,
- utvrditi optimalnu visinu sredstava zajedničke finansijske rezerve koju snosi svaki suvlasnik,
- raspoređivati troškove zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na suvlasnike,
- vršiti naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- obavještavati suvlasnike o obavljenim poslovima,
- obavljati i druge poslove u skladu sa obavezama preuzetim ugovorom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- prijaviti inspekcijskim organima svaku radnju ili ponašanje suvlasnika koja nije u skladu sa zakonom,
- predočiti suvlasnicima na njihov zahtjev izvještaj o radu o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini, te mu omogućiti uvid u isprave na kojima se temelji i to najkasnije do 30. juna tekuće godine,
- izraditi godišnji i višegodišnji program održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrada, a najkasnije do isteka tekuće kalendarske godine,
- prikupiti više ponuda za poslove održavanja pod uvjetima predviđenim zakonom.

Član 21.

Sa upraviteljem koji postupa suprotno obavezama iz prethodnog člana, suvlasnici mogu raskinuti ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

U slučaju iz prethodnog stava upravitelj im je dužan nadoknaditi štetu koja nastane zbog njegove nemarnosti i propusta.

II-4. Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada

Član 22.

Zajednički dijelovi i uređaji zgrade moraju se redovno održavati, tako da se osigura stalna ispravnost, upotrebljivost i sigurnost svih osnovnih dijelova, uređaja, instalacija opreme i zgrade kao cjeline, koji služe svim korisnicima zgrade.

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrada obuhvata:

- investiciono održavanje,
- tekuće održavanje,

- nužne popravke
- hitne popravke zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 23.

Investicionim održavanjem stambenih zgrada obuhvaćene su, sve veće popravke i slijedeći radovi kojima se povećava investiciona vrijednost zgrade:

- zamjena krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih dijelova zgrada,
- zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova,
- preziđivanje dimnjaka,
- zamjena vertikalne i horizontalne hidroizolacije radi zaštite zgrade i stanova od vode i vlage,
- zamjena oluka, olučnih cijevi, limenih opšava i drugih elemenata za odvod vode sa krova zgrade,
- zamjena hidrofleksnih i ostalih postrojenja,
- zamjena kanalizacione mreže do priključka na kanalizaciju zgrade,
- zamjena telefonskih i elektro-instalacija u zgradi do priključnog ormara, odnosno razvodne table,
- zamjena razvodne table sa električnim brojilima i osiguračima u zgradi i priključnog PTT ormara sa instalacijom,
- opravka i zamjena ventilacionih cijevi i njihovih glava na krovu zgrade,
- ispitivanje i zamjena instalacije gromobrana, satelitskih antena, antenskih uređaja i njihovih dijelova u zgradi,
- zamjena dotrajalih požarnih oprema i hidranata u zgradi,
- zamjena podova, zidova i stropova u zajedničkim dijelovima zgrade.
- zamjena spoljne stolarije zgrade, kao i spoljnih dijelova i elemenata zgrade,
- zamjena stepeništa u zgradi,
- bojenje fasade, zamjena oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade, uključujući i bojenje i premazivanje zaštitnim sredstvom spoljne stolarije i vanjskih metalnih dijelova zgrade, sa prioritetošom zaštite od prodora vode i vlage,
- zamjena slivnika, šahtova, odvodnih kanala i septičkih jama koje pripadaju zgradi,
- zamjena kanala za smeće u zgradi,

- zamjena dijelova vodovodne mreže u zajedničkim prostorijama, te zajedničkih vertikalnih vodovodnih instalacija zgrade od vodomjera do prvog odvoda prema stanu,
- zamjena kanalizacione mreže u zajedničkim prostorijama i mreže od priključka na uličnu kanalizaciju do uključenja odvoda iz stana,
- zamjena telefonskih i elektro instalacija u zgradi od priključnog ormara, odnosno razvodne table do priključnog mjesta u stanu,
- zamjena instalacije centralnog grijanja i uređaja za zagrijavanje koji se nalaze u zajedničkim dijelovima i prostorijama zgrade.

Član 24.

Pod tekućim održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade podrazumijeva se:

1.) Radovi na vanjskim dijelovima zgrade:

- manje opravke krova,
- pojedinačna zamjena pokrova i izolacije,
- čišćenje i lemljenje oluka i drugih zaštitnih dijelova na krovu zgrade,
- održavanje i čišćenje dimnjaka,
- čišćenje i uklanjanje snijega i leda sa krova i vijenca,

2.) Radovi u zajedničkim prostorijama stambene zgrade:

- manje popravke unutrašnje i spoljne stolarije,
- popravka i zamjena brava i okova na vratima, prozorima i drugim otvorima,
- održavanje i zamjena tabli sa pozivnim tasterima,
- zamjena stakla i kita na prozorima, vratima i drugim zastakljenim površinama,
- održavanje i popravka svih vrsta stepenica van posebnih dijelova,
- servisiranje, popravke i remont liftova sa pripadajućim dijelovima instalacijama i uređajima i usklađivanje sa tehničkim propisima,
- krećenje i molovanje zajedničkih prostorija, bojenje unutrašnje stolarije, pojedinačna zamjena keramičkih pločica i drugih obloga,
- bojenje cijevne mreže grijanja i drugih uređaja za zagrijavanje u zajedničkim prostorijama i dijelovima zgrade,
- održavanje instalacije vodovoda i kanalizacije koje se nalaze u zajedničkim prostorijama i dijelovima zgrade,

- održavanje i popravka svih vrsta podova u zajedničkim dijelovima,
- odgušivanje odvodnih kanala, cijevi, slivnika, sifona i slično,
- redovno održavanje i zamjena: prekidača, osigurača, električna zvonca, tastera, pojačala, plafonjerki, sijaličnih grla i dr.
- popravka i zamjena automata za stubišnu rasvjetu,
- postavljanje oglasnih tabli u stubištu zgrade,
- održavanje sandučića za poštu.
- dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija podrumskih i drugih zajedničkih prostorija u zgradi.

Član 25.

Pod nužnim popravcima zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra se preduzimanje radova, kada postoji opasnost po život i zdravlje ljudi, izvođenje svih vrsta radova po nalogu nadležnih inspekcijskih organa, a naročito radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- sanacije ravnih i kosih krovova,
- zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske, centralnog grijanja i slično),
- popravak fasade zgrade,
- veći radovi na zamjenama izolacije zidova, podova i temelja zgrade,
- zamjena dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda i pregrada na krovu, stepeništu, terasi, balkonu, lođi i drugim zajedničkim dijelovima zgrade,
- svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i zdravlje ljudi.

Član 26.

Hitnim popravcima zajedničkih dijelova i uređaja zgrade smatra se preduzimanje radova koji se javljaju neočekivano i kojima se sprječavaju posljedice po život i zdravlje ljudi, kao i veća oštećenja zgrade, a naročito u slučajevima:

- kvarova na sistemu centralnog grijanja,
- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica,
- kvarova na električnoj instalaciji,

- znatnijih oštećenja dimnjaka i dimovodnih kanala,
- prodiranje oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi (vertikala i šahtova)
- kvarova na liftu,
- otpadanja dijelova fasade.

Član 27.

Svi suvlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Naknadu iz prethodnog stava suvlasnici su dužni uplaćivati na poseban račun upravitelja, koji će se u tu svrhu otvoriti.

Upravitelj ima obavezu da vodi analitičku evidenciju za svaku pojedinačnu zgradu.

Član 28.

Ukoliko suvlasnik naknadu iz člana 27. ne plaća redovno, upravitelj ima pravo i obavezu podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog suvlasnika kod nadležnog suda.

Član 29.

Iznos najmanje osnovne godišnje naknade suvlasnika određuje se u visini koja odgovara 0,54 % građevinske vrijednosti njihovog posebnog dijela zgrade i uplaćuje se u 12 mjesečnih rata.

Vrijednost iz prethodnog stava utvrđuje se tako što se množi površina posebnog dijela sa građevinskom vrijednošću kvadratnog metra novogradnje posebnog dijela u prethodnoj godini, koju odredi Vlada na prijedlog nadležnog kantonalnog ministarstva najkasnije do 31.03. tekuće godine.

Član 30.

Iznos naknade iz člana 29. ovog Zakona koriguje se množenjem sa sljedećim koeficijentima:

a) koeficijent vrste posebnog dijela "k1"

- za stambeni prostor $k_1 = 1,00$
- za poslovni prostor $k_1 = 1,25$
- za stanove koji se u cijelosti koriste kao poslovni prostor $k_1 = 1,40$
- za samostalni garažni prostor u sklopu zgrade $k_1 = 0,75$
- za druge samostalne prostorije $k_1 = 1,00$

b) koeficijent katnosti "k2"

- zgrade katnosti do P+2 i sa manje od 5 posebnih dijelova $k_2 = 1,15$
- zgrade katnosti od P+3 do P+4 $k_2 = 1,00$
- zgrade katnosti veće od P+4 $k_2 = 1,10$

c) koeficijent opremljenosti "k3"

- zgrade sa centralnim grijanjem $k_3 = 1,15$
- zgrade sa hidrotanicom $k_3 = 1,10$
- zgrade sa liftom $k_3 = 1,20$

Član 31.

Sredstva održavanja ostvarena pod uvjetima iz člana 29. i 30. predstavljaju namjenski vezanu zajedničku imovinu svih suvlasnika, a namjenjena je za pokriće slijedećih troškova:

- redovnog održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade kod osiguravajućeg društva,
- otplate zajma za finansiranje troškova održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- protivpožarne zaštite,
- troškova upravljanja,

Korištenje sredstava održavanja iz prethodnog stava vrši se u skladu sa godišnjim programima i planovima održavanja, sa računa iz člana 27. stav 2. ovog Zakona.

U strukturi troškova datoj u stavu 1 ovog člana, prihod upravitelja čine samo troškovi upravljanja.

Član 32.

Ako se troškovi navedeni u članu 22, 23, 24, 25 i 26. ne mogu pokriti iz sredstava utvrđenih u članu 27, sredstva će se osigurati dodatnim sredstvima suvlasnika.

Iznos i način uplate sredstava iz prethodnog stava utvrđuje se ugovorom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada između suvlasnika i upravitelja.

Član 33.

Suvlasnici upravljanje i održavanje zgrade povjeravaju samo pravnom licu kome je to osnovna registrovana djelatnost.

Član 34.

Nadzor nad održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade vrši Općinska urbanističko-građevinska inspekcija.

Nalozi nadležnih inspekcijskih organa izdaju se i obavezuju isključivo suvlasnike zgrade.

Član 35.

Postupci pokrenuti kod nadležnog suda po sporovima o primjeni ovog Zakona smatraju se hitnim.

Član 36.

Nadzor nad sprovođenjem ovoga Zakona vrši Kantonalno ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoline.

III KAZNE NE ODREDBE

Član 37.

Novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj suvlasnik koji:

- ne zaključi međuvlasnički ili ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na način i u rokovima iz člana 6. ovog Zakona,
- koristi i upravlja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade protivno njihovoj namjeni i odredbama člana 4. ovog Zakona, kao i ugovora o međusobnim odnosima suvlasnika,
- ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova, održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade odnosno postupa suprotno odredbama u članu 10. i 11. ovog Zakona,
- svojim ponašanjem nanosi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, odnosno ponaša se suprotno odredbama u članovima 7. i 8,
- ne dozvoli predstavniku ovlaštene organizacije kojoj je povjereno održavanje zajedničkih prostorija i uređaja zgrade da izvrši povremeno pregled zajedničkih prostorija i uređaja zgrade (član 10).

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana pravno lice u svojstvu suvlasnika kaznit će se novčanom kaznom u iznosu od 500 do 10.000 KM.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba pravnog lica novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM.

Član 38.

Novčanom kaznom u iznosu od 500 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice kojem je povjereno održavanje, ako u okviru raspoloživih sredstava suvlasnika zgrade:

- bez odgađanja ne preduzima radnje iz člana 25. Na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- bez odgađanja ne preduzima radnje iz člana 26. Na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje suvlasnika i drugih lica,
- ne organizuje redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 23. i 24. ovog Zakona) i ne održava ih u funkcionalnom stanju prema odredbama ugovora,
- ne koristi sredstva za održavanje zgrade prema odredbama ugovora za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 39.

U cilju nastavljanja zaštite i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, dosadašnja pravna lica kojima je bilo povjereno održavanje stanova i zgrada nastavit će ovaj posao najduže tri godine od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

Za ovo razdoblje troškovi upravljanja se utvrđuju u iznosu do 20% od godišnje naknade suvlasnika utvrđene članovima 29. i 30. ovog Zakona, i ova sredstva predstavljaju prihod upravitelja.

Član 40.

Za posebne dijelove zgrada gdje je vlasnik nepoznat, sva suvlasnička prava i obaveze preuzima u ime općina općinski organ nadležan za stambene poslove na čijoj se teritoriji zgrada nalazi.

Član 41.

Sredstva koja se ostvare iz naplate zaostale i redovne stanarine do isteka roka iz člana 46. Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo, kao i sredstava koja se naplate po članu 27. ovog Zakona, koristit će se pod uvjetima datim u članu 31. ovog Zakona.

Član 42.

U slučaju da je vlasnik posebnog dijela zgrade nedostupan ili nema mogućnost korištenja ili raspolaganja svojim posebnim dijelom, odredbe ovog Zakona obavezuju korisnike tih posebnih dijelova.

Član 43.

Do utvrđivanja građevinske vrijednosti kvadratnog metra novogradnje u prethodnoj godini, na način i u rokovima predviđenim članom 29, stav 2 ovoga Zakona primjenjivat će se vrijednost od 950,00 KM za 1 m² korisne površine posebnog dijela.

Član 44.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje primjena općinskih odluka o upravljanju i održavanju stambenih zgrada, stanova koje se primjenjuju na teritoriji Unsko-sanskog kantona.

Član 45.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Unsko-sanskog kantona".

Broj: 01-1-50/01
12. jula 2001.god.
Bihać

Predsjedavajući Skupštine
Unsko-sanskog kantona
mr. Muhamed Beganović