

Na osnovu člana 23 Statuta Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine, Skupština Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine na 53. sjednici održanoj 29. novembra 2002. godine, usvaja

Z A K O N

O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE

I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovim zakonom uređuje se održavanje stambenih zgrada u Brčko Distriktu Bosne i Hercegovine.

Član 2

(1) Stambenom zgradom (u daljem tekstu: zgrada), u smislu ovog zakona, smatra se zgrada namijenjena stanovanju, kao i zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban dio namijenjen stanovanju i sa njom čini građevinsku i funkcionalnu cjelinu.

(2) Pod održavanjem zgrade, u smislu ovog zakona, smatra se izvođenje radova redovnog, investicionog kao i radova hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(3) Korisnicima posebnih dijelova zgrade (u daljem tekstu: korisnici), u smislu ovog zakona, smatrat će se etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade, nosioci stanarskog prava na posebnim dijelovima zgrade, kao i sva druga lica koja po bilo kom osnovu koriste posebne dijelove zgrade.

Član 3

(1) Zgrada se održava na način kojim se osigurava upotrebljivost i ispravnost zajedničkih uređaja i opreme, zajedničkih dijelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i sigurnost njenog korištenja.

(2) Održavanjem zgrade, u smislu stava 1 ovog člana, smatra se izvođenje radova u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade ako su od uticaja na održavanje, sigurno korištenje zgrade i sigurnost zgrade kao cjeline.

Član 4

Korisnici su dužni da koriste stan odnosno drugi posebni dio zgrade i zajedničke dijelove zgrade, na način kojim se neće prouzrokovati šteta na zgradi kao cjelini i na njenim posebnim i zajedničkim dijelovima kojima se neće ometati korištenje stanova, drugih posebnih dijelova i zajedničkih dijelova zgrade.

Član 5

Radovi na održavanju stambene zgrade prema prirodi, obimu i dinamici izvođenja su:

- 1) radovi na investicionom održavanju;
- 2) radovi na redovnom održavanju ;
- 3) radovi hitnih intervencija.

Član 6

(1) Radovi na investicionom održavanju stambene zgrade su radovi čijim izvođenjem se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se osigurava sigurnost korisnika zgrade i okoline.

(2) Radovi na investicionom održavanju stambene zgrade su:

- 1) popravka ili zamjena krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih dijelova zgrade;
- 2) popravka ili zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori);
- 3) popravka ili zamjena oštećenih i dotrajalih fasada, stepeništa i drugih zajedničkih dijelova zgrade, koje predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi;
- 4) popravka ili zamjena lifta s pripadajućim dijelovima (kućica, liftovsko okno s instalacijama i uređajima) kao i ispitivanje ispravnosti s izdavanjem upotrebne dozvole prema važećim propisima o liftovima;
- 5) popravka ili zamjena oluka, olučnih cijevi i drugih elemenata za odvod vode s krova i zaštitu zgrade od prodora vode;
- 6) popravka ili zamjena horizontalne i vertikalne hidroizolacije;
- 7) popravka ili zamjena vodovodne i kanalizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mjesta do priključka na sanitarni uređaj u zgradi;
- 8) popravka ili zamjena ventilacionih cijevi kanalizacione mreže i njihovih glava na krovu zgrade;
- 9) popravka ili zamjena elektroinstalacije zgrade od strujnog ormara;
- 10) popravka ili zamjena instalacija centralnog grijanja, grijaćih tijela u zgradi, dijelova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade s punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže kao i popravka i zamjena instalacija za gas;

- 11) popravka ili zamjena pumpnog postrojenja za izbacivanje vode s pripadajućim dijelovima;
- 12) popravka ili zamjena hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za snabdijevanje zgrade vodom ili za smanjenje pritiska vode, s pripadajućim dijelovima i instalacijama;
- 13) popravka ili zamjena kanala za smeće u zgradi;
- 14) popravka ili zamjena dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda na krovu, stepeništu, terasama, lođama i drugim zajedničkim dijelovima zgrade;
- 15) popravka ili zamjena instalacija i uređaja za uzbunjivanje u zgradi;
- 16) popravka ili zamjena protivpožarnog stepeništa, instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
- 17) popravka ili zamjena gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, antenskih uređaja i njihovih dijelova u zgradi;
- 18) popravka ili zamjena hidranata, hidrantskih crijeva i drugih hidrantskih dijelova u zgradi;
- 19) popravka ili zamjena kazana za čvrsto gorivo u zajedničkim dijelovima zgrade;
- 20) popravka ili zamjena sanitarnih uređaja u zajedničkim dijelovima zgrade;
- 21) popravka ili zamjena uređaja za nužno osvjetljenje i agregata;
- 22) popravka dotrajalih podova, plafona i zidova u zajedničkim prostorijama;
- 23) popravka drvenih, metalnih i plastičnih dijelova na prozorima zajedničkih prostorija.

Član 7

Radovi na redovnom održavanju stambene zgrade su:

- 1) popravke ili zamjena automata za zajedničko osvjetljenje, prekidača, sijalica i dr.;
- 2) deratizacija, dezinfekcija i dezinfekcija zajedničkih prostorija u zgradi;
- 3) redovni pregledi i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grijanja, uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobrantskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacija u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svjetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade;
- 4) čišćenje oluka i olučnih cijevi u zgradi;
- 5) krećenje zajedničkih prostorija;
- 6) održavanje higijene u zajedničkim dijelovima zgrade;
- 7) drugi radovi kojima se osigurava tekuće održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Član 8

(1) Radovi hitnih intervencija, u smislu ovog zakona, su radovi na održavanju stambene zgrade kojima se otklanja neposredna opasnost po život i zdravlje ljudi ili za okolinu (požar, poplava, intervencije na elektroinstalaciji, zaglavljenje u liftu i sl.).

(2) Korisnik je dužan da odmah po saznanju o potrebi preduzimanja radova hitne intervencije obavijesti organizaciju kojoj su povjereni poslovi održavanja, odnosno koja održava uređaje i instalacije, kao i druge nadležne organizacije, odnosno službe.

II. UPRAVLJANJE STAMBENOM ZGRADOM

Član 9

(1) Upravljanje stambenom zgradom, u smislu ovog zakona, jeste staranje o održavanju stambene zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova u zgradi, odlučivanje o osiguravanju i korištenju finansijskih sredstava za održavanje, o načinu korištenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za održavanje stambene zgrade.

(2) Prava i obaveze koje proizilaze iz prava upravljanja zgradom vrši Fond za održavanje stambenih zgrada (u daljem tekstu: Fond za održavanje), koji osniva gradonačelnik Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: gradonačelnik), i etažni vlasnici odnosno nosioci stanarskih prava, na način određen ovim zakonom.

Član 10

Gradonačelnik će osnovati Fond za održavanje kao kancelariju u okviru Pododjeljenja za stambena pitanja u Odjeljenju za javne radove.

Član 11

(1) Fond za održavanje:

- 1) donosi program investicionog održavanja zgrade;
- 2) odlučuje o načinu organizovanja radova na investicionom održavanju zgrade;
- 3) donosi odluke o izvođenju radova na investicionom održavanju zgrade, kao i radova hitnih intervencija;
- 4) utvrđuje visinu sredstava koja će se isplatiti za investiciono održavanje zgrade, kao i za izvođenje radova hitnih intervencija;
- 5) odlučuje o osiguranju zgrade.

(2) Fond za održavanje na pogodan način obavještava stanare zgrade o realizovanom programu održavanja zgrade i o trošenju sredstava za održavanje.

Član 12

Fond za održavanje može organizovati obavljanje poslova na održavanju zgrade tako da se obavljanje svih ili pojedinih poslova ustupi preduzeću ili

preduzetniku za stambene usluge pod uslovima kojim se obezbeđuje njihovo organizovano izvođenje.

Član 13

Ugovor kojim se preduzeću, odnosno preduzetniku, ustupaju poslovi na održavanju stambene zgrade zaključuju ugovor, sadrži:

- 1) vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- 2) cijenu, način i uslove plaćanja za obavljanje poslova na održavanju;
- 3) način izvještavanja etažnih vlasnika odnosno nosioca stanarskih prava u zgradi o izvršenim poslovima na održavanju;
- 4) međusobna prava i obaveze u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova na održavanju.

Član 14

(1) Etažni vlasnici odnosno nosioci stanarskog prava upravljaju zgradom u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta BiH («Službeni glasnik Brčko Distrikta» br. 11/01). Nosioci stanarskog prava imaju ista prava u pogledu upravljanja kao i etažni vlasnici.

(2) Etažni vlasnici odnosno nosioci stanarskog prava će izabrati upravnika u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta BiH, te odrediti obim njegovih ovlaštenja u pogledu raspolaganja sredstvima zajedničke imovine.

Član 15

Etažni vlasnici odnosno nosioci stanarskog prava:

- 1) odlučuju o načinu organizovanja radova na tekućem održavanju zgrada;
- 2) donose odluke o izvođenju radova na tekućem održavanju zgrade;
- 3) utvrđuju uslove i način održavanja reda u zgradi;
- 4) uređuju način korištenja zajedničkih dijelova zgrade;
- 5) odlučuju o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi i o drugim pitanjima u vezi s održavanjem i upravljanjem u zgradi, koja nisu u nadležnosti Fonda za održavanje.

Član 16

(1) Etažni vlasnici odnosno nosioci stanarskog prava formiraju sredstva zajedničkih rezervi u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta BiH.

(2) Sredstva zajedničkih rezervi nalazit će se na posebnom bankovnom računu stanara zgrade (u daljem tekstu: bankovni račun).

(3) Upravnik zgrade dužan je da otvori bankovni račun u roku od 30 dana od dana kada je izabran.

III. SREDSTVA I TROŠKOVI ODRŽAVANJA

Član 17

(1) Novčana sredstva koja su namijenjena za održavanje zgrada shodno odredbama Zakona o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko Distriktu («Službeni glasnik Brčko Distrikta» br. 10/2002), nalaze se na posebnom podračunu u okviru jedinstvenog računa Distrikta.

(2) Podračun iz prethodnog stava sadrži posebni saldo za svaku stambenu zgradu (u daljem tekstu: saldo zgrade). Na saldo zgrade razvrstavaju se novčana sredstva ostvarena prodajom stana u toj zgradi, u skladu sa Zakonom o otkupu stanova na kojima postoji stanarsko pravo.

(3) Za investiciono održavanje zgrade, kao i za radove hitnih intervencija, koriste se sredstva koja se nalaze na saldu zgrade.

(4) Sredstva ostvarena uplatom stanarina za korištenje stanova u zgradi koji su u javnom vlasništvu prenijet će se na saldo zgrade.

Član 18

(1) Troškove redovnog održavanja stambene zgrade snose etažni vlasnici, odnosno nosioci stanarskog prava, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

(2) Vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna djelatnost, plaćaju uvećane troškove za održavanje stambene zgrade, u zavisnosti od vrste i uticaja djelatnosti kojom se bave na uvećanje troškova za održavanje.

(3) Gradonačelnik utvrđuje kriterije i način na koji će vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna djelatnost, plaćati troškove za održavanje stambene zgrade.

(4) Najviši iznos troškova iz stava 2. ovog člana za vlasnike poslovnih prostorija ne može biti viši od četverostrukog iznosa troškova utvrđenih u skladu s ovim zakonom, a za vlasnike stanova u kojima se obavlja poslovna djelatnost, od dvostrukog iznosa tih troškova.

Član 19

Za obaveze koje preuzme stambena zgrada u vezi s održavanjem, odgovaraju supsidijarno etažni vlasnici, odnosno nosioci stanarskog prava u skladu s kriterijima plaćanja troškova održavanja utvrđenim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

IV. NADZOR

Član 20

(1) Nadzor nad primjenom odredaba ovog zakona i propisa donesenih na osnovu njega vrši nadležno odjeljenje Vlade Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine (u daljem tekstu: nadležno odjeljenje).

(2) U postupku nadzora nadležno odjeljenje naložit će rješenjem preduzeću ili preduzetniku kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade, da bez odlaganja u ostavljenom roku izvrše radove na održavanju kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i sigurnosti okoline.

(3) Ukoliko troškovi radova na održavanju kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i sigurnosti okoline prelaze postojeći iznos na saldu zgrade, etažni vlasnici odnosno nosioci stanarskog prava u zgradi bit će dužni da osiguraju razliku.

V. KAZNENE ODREDBE

Član 21

Novčanom kaznom od 100 do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik odnosno drugi korisnik, ako:

- 1) koristi stan, odnosno drugi poseban ili zajednički dio zgrade na način kojim se prouzrokuje šteta u zgradi ili njenim zajedničkim i posebnim dijelovima, odnosno ometaju ostali korisnici u mirnom korištenju posebnih, odnosno zajedničkih dijelova zgrade (član 4);
- 2) ne omogući obavljanje neophodnih radova u mjeri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra (član 8).

Član 22

Novčanom kaznom od 100 do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj upravnik zgrade koji ne otvori bankovni račun u roku od 30 dana od dana kada je izabran (član 16).

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 23

(1) Nakon otkupa 50% stanova u zgradi u skladu sa Zakonom o otkupu stanova, prava i obaveze Fonda za održavanje prenose se na etažne vlasnike zgrade.

(2) Nakon isteka dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona, prava i obaveze Fonda za održavanje prenose se na etažne vlasnike zgrade, i u slučaju da nije otkupljeno 50% stanova u zgradi.

(3) Neurošena sredstva koja se nalaze na saldu zgrade, bit će prenesena na bankovni račun u roku od 15 dana od dana nastupanja okolnosti iz stavova 1 i 2 ovog člana.

(4) Sredstva ostvarena prodajom stanova nakon isteka roka od dvije godine od dana stupanja na snagu ovog zakona bit će prenesena na bankovni račun u roku od 30 dana od dana uplate tih sredstava.

(5) U slučaju iz stava 2 ovog člana, Distrikt je dužan da snosi dio troškova održavanja zgrade, u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko Distrikta BiH.

(6) Etažni vlasnici u zgradi u kojoj u momentu stupanja na snagu ovog zakona, nema stana na kojem postoji stanarsko pravo, imaju ovlaštenja Fonda za održavanje, stupanjem na snagu ovog zakona.

Član 24

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Brčko Distrikta Bosne i Hercegovine".

**Босна и Херцеговина
БРЧКО ДИСТРИКТ
БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
СКУПШТИНА БРЧКО ДИСТРИКТА**

**Bosna i Hercegovina
BRČKO DISTRIKT
BOSNE I HERCEGOVINE
SKUPŠTINA BRČKO DISTRIKTA**

Broj: 0-02-022-303/02
Brčko, 29. novembar 2002. godine

**PREDSJEDNIK
SKUPŠTINE BRČKO DISTRIKA**

Mirsad Đapo, dipl. pravnik

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.