

Neslužbena prečišćena verzija Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine sadrži: Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj : 19/02), i izmjene i dopune Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“, broj: 29/05, 41/07 i 02/08).

**Z A K O N**  
**O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA**  
**U BRČKO DISTRIKTU BOSNE I HERCEGOVINE**  
**(Neslužbena prečišćena verzija)**

**I. OSNOVNE ODREDBE**

**Član 1**

Ovim zakonom uređuje se održavanje stambenih zgrada u Brčko „**distriktu**“<sup>3</sup> 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 s 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, smatraće 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 obezbjeđuje upotrebljivost i ispravnost zajedničkih uređaja i opreme, zajedničkih dijelova zgrade, upotrebljivost zgrade kao cjeline i bezbjednost njenog korišćenja.

(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, bezbjedno korišćenje zgrade i bezbjednost zgrade kao cjeline.

---

<sup>3</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

## 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 i kojim se neće ometati korišćenje stanova, drugih posebnih dijelova i zajedničkih dijelova zgrade.

## Član 5

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

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

## Član 6

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

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, koji predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi;
- 4) popravka ili zamjena lifta s pripadajućim dijelovima (kućica, liftovsko okno sa instalacijama i uređajima) kao i ispitivanje ispravnosti sa 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, grejnih tijela u zgradi, dijelova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade s punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže kao i opravka 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 dezinsekcija zajedničkih prostorija u zgradi;
- 3) redovni pregledi i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grijanja, uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobranskih 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 obezbjeđuje 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 obezbjeđivanju i korišćenju finansijskih sredstava za održavanje, o načinu korišćenja zajedničkih dijelova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za održavanje stambene zgrade.

(2) Prava i obaveze koje proizilaze iz prava upravljanja zgradom vrše 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 osniva Fond za održavanje u okviru nadležnog organa uprave“<sup>4</sup>.**

## 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 stanara 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 kojima se obezbeđuje njihovo organizovano izvođenje.

## Član 13

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

- 1) vrste radova, uslove i način njihovog obavljanja;
- 2) cijenu, način i uslove plaćanja za obavljanje poslova na održavanju;

---

<sup>4</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine ( Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

- 3) način izvještavanja etažnih vlasnika odnosno nosilaca 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 sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko **distrikta** BiH <sup>5</sup>. 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 sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko **distrikta** BiH, te odrediti obim njegovih ovlašćenja u pogledu raspolaganja sredstvima zajedničke imovine.

#### Član 15

Etažni vlasnici, odnosno nosioci stanarskog prava:

- 1) odlučuju o načinu organizovanja radova na tekućem održavanju zgrade,
- 2) donose odluke o izvođenju radova na tekućem održavanju zgrade,
- 3) utvrđuju uslove i način održavanja reda u zgradi;
- 4) uređuju način korišćenja zajedničkih dijelova zgrade,
- 5) odlučuju o poboljšanju uslova stanovanja u zgradi i o drugim pitanjima u vezi sa 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 sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko **distrikta** BiH.

(2) Sredstva zajedničkih rezervi nalaziće 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** <sup>6</sup>, nalaze se na posebnom podračunu u okviru jedinstvenog računa „**Trezora**“<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

<sup>6</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

(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 korišćenje stanova u zgradi koji su u javnom vlasništvu prenijeće se na saldo zgrade.

### Član 18

(1) Troškove redovnog održavanja stambene zgrade snose etažni vlasnici, odnosno nosioci stanarskog prava, u skladu sa odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima „**Brčko distrikta BiH**“<sup>7</sup>.

(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 kriterijume 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 četvorostrukog iznosa troškova utvrđenih u skladu sa 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 sa održavanjem, odgovaraju supsidijarno etažni vlasnici, odnosno nosioci stanarskog prava u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima „**Brčko distrikta BiH**“<sup>7</sup>.

## IV. NADZOR

### Član 20

---

<sup>6</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

<sup>7</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

<sup>7</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

(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 naložiće 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 bezbjednosti okoline.

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

## V. KAZNENE ODREDBE

### Član 21

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

## VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Član 23

(1) Nakon otkupa 50% stanova u zgradi u skladu sa Zakonom o otkupu stanova „**na kojima postoji stanarsko pravo u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine**“<sup>8</sup>, prava i obaveze Fonda za održavanje prenose se na etažne vlasnike zgrade.

(2) „Nakon isteka „šest“<sup>2</sup> godina od dana stupanja na snagu Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu BiH („Službeni glasnik Brčko distrikta BiH“ broj

---

<sup>8</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 02/08)

<sup>2</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 41/07)

**19/02)**<sup>1</sup>, 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, biće 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 „šest“<sup>2</sup> godina od dana stupanja na snagu ovog zakona biće 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 sa 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 Astararsko pravo, imaju ovlašćenja Fonda za održavanje, stupanjem na snagu ovog zakona.

## Član 24

Zakon o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine stupio je na snagu 07. januara 2003. godine a njegove izmjene i dopune 29. novembra 2005. godine, 8. januara 2008. godine i 20. februara 2008. godine.

---

<sup>1</sup> Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine ( Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 29/05)

<sup>2</sup> Zakon o izmjenama Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine (Službeni glasnik Brčko distrikta BiH, broj: 41/07)