

Neslužbena pročišćena verzija Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu Bosne i Hercegovine sadrži: Zakon 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 pročišćena verzija)

**I. TEMELJNE ODREDBE**

**Članak 1**

Ovim zakonom uređuje se održavanje stambenih zgrada u Brčko „**distriktu**“<sup>3</sup> Bosne i Hercegovine.

**Članak 2**

(1) Stambenom zgradom (u daljnjem tekstu: zgrada), u smislu ovoga 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 ovoga zakona, smatra se izvođenje radova redovitog, investicijskog kao i radova hitnog održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

(3) Korisnicima posebnih dijelova zgrade (u daljnjem tekstu: korisnici), u smislu ovoga zakona, smatrat će se etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade, nositelji stanarskog prava na posebnim dijelovima zgrade, kao i sve druge osobe koje po bilo kojoj osnovi rabe posebne dijelove zgrade.

**Članak 3**

---

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

(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 njene uporabe.

(2) Održavanjem zgrade, u smislu stavka 1. ovoga članka, smatra se izvođenje radova u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade ako su od utjecaja na održavanje, sigurnu uporabu zgrade i sigurnost zgrade kao cjeline.

#### **Članak 4**

Korisnici su dužni rabiti 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 uporaba stanova, drugih posebnih dijelova i zajedničkih dijelova zgrade.

#### **Članak 5**

Radovi na održavanju stambene zgrade prema naravi, obujmu i dinamici izvođenja su:

- 1) radovi na investicijskom održavanju,
- 2) radovi na redovitom održavanju,
- 3) radovi hitnih intervencija.

#### **Članak 6**

(1) Radovi na investicijskom 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 okoliša.

(2) Radovi na investicijskom održavanju stambene zgrade su:

- 1) popravak ili zamjena krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih dijelova zgrade;
- 2) popravak ili zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacijski kanali, krovni otvori);
- 3) popravak ili zamjena oštećenih i dotrajalih fasada, stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, koje predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi;
- 4) popravak ili zamjena dizala s pripadajućim dijelovima (kućica, dizalsko okno s instalacijama i uređajima) kao i ispitivanje ispravnosti s izdavanjem uporabne dozvole prema vrijedećim propisima o dizalima;
- 5) popravak ili zamjena oluka, olučnih cijevi i drugih elemenata za odvod vode s krova i zaštitu zgrade od prodora vode;
- 6) popravak ili zamjena horizontalne i vertikalne hidroizolacije;
- 7) popravak ili zamjena vodovodne i kanalizacijske mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacijsku mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mjesta do priključka na sanitarni uređaj u zgradi;
- 8) popravak ili zamjena ventilacijskih cijevi kanalizacijske mreže i njihovih glava na krovu zgrade;

- 9) popravak ili zamjena elektroinstalacije zgrade od strujnog ormara;
- 10) popravak ili zamjena instalacija centralnog grijanja, grijućih tijela u zgradi, dijelova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade s punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže kao i popravak i zamjena instalacija za plin;
- 11) popravak ili zamjena pumpnog postrojenja za izbacivanje vode s pripadajućim dijelovima;
- 12) popravak ili zamjena hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za opskrbu zgrade vodom ili za smanjenje tlaka vode, s pripadajućim dijelovima i instalacijama;
- 13) popravak ili zamjena kanala za smeće u zgradi;
- 14) popravak ili zamjena dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda na krovu, stubištu, terasama, lođama i drugim zajedničkim dijelovima zgrade;
- 15) popravak ili zamjena instalacija i uređaja za uzbunjivanje u zgradi;
- 16) popravak ili zamjena protupožarnog stubišta i instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
- 17) popravak ili zamjena gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, antenskih uređaja i njihovih dijelova u zgradi;
- 18) popravak ili zamjena hidranata, hidrantskih crijeva i drugih hidrantskih dijelova u zgradi;
- 19) popravak ili zamjena kazana za čvrsto gorivo u zajedničkim dijelovima zgrade;
- 20) popravak ili zamjena sanitarnih uređaja u zajedničkim dijelovima zgrade;
- 21) popravak ili zamjena uređaja za nužno osvjetljenje i agregata;
- 22) popravak dotrajalih podova, plafona u zajedničkim prostorijama;
- 23) popravak drvenih, metalnih i plastičnih dijelova na prozorima zajedničkih prostorija.

## **Članak 7**

Radovi na redovitom održavanju stambene zgrade su:

- 1) popravke ili zamjena automata za zajedničko osvjetljenje, prekidača, žarulja i dr.;
- 2) deratizacija, dezinfekcija i dezinfekcija zajedničkih prostorija u zgradi;
- 3) redoviti 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 zadovoljavajućoj razini upotrebljivosti.

## **Članak 8**

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

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

## **II. UPRAVLJANJE STAMBENOM ZGRADOM**

### **Članak 9**

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

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

### **Članak 10**

**„Gradonačelnik osniva Fond za održavanje u okviru mjerodavnog organa uprave.“<sup>4</sup>**

### **Članak 11**

(1) Fond za održavanje:

- 1) donosi program investicijskog održavanja zgrade;
- 2) odlučuje o načinu organiziranja radova na investicijskom održavanju zgrade;
- 3) donosi odluke o izvođenju radova na investicijskom održavanju zgrade, kao i radova hitnih intervencija;
- 4) utvrđuje visinu sredstava koja će se isplatiti za investicijsko 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 realiziranom programu održavanja zgrade i o trošenju sredstava za održavanje.

### **Članak 12**

Fond za održavanje može organizirati obavljanje poslova na održavanju zgrade tako da se obavljanje svih ili pojedinih poslova ustupi poduzeću ili poduzetniku za stambene usluge pod uvjetima kojim se osigurava njihovo organizirano izvođenje.

---

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

### Članak 13

Ugovor kojim se poduzeću, odnosno poduzetniku, ustupaju poslovi na održavanju stambene zgrade zaključuju ugovor, sadrži:

- 1) vrste radova, uvjete i način njihovoga obavljanja;
- 2) cijenu, način i uvjete plaćanja za obavljanje poslova na održavanju;
- 3) način izvještavanja etažnih vlasnika odnosno nositelja stanarskih prava u zgradi o izvršenim poslovima na održavanju;
- 4) međusobna prava i obveze u slučaju neizvršenja ili nepravodobnog izvršenja radova na održavanju.

### Članak 14

(1) Etažni vlasnici odnosno nositelji stanarskog prava upravljaju zgradom u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko distrikta BiH <sup>5</sup> Nositelji stanarskog prava imaju ista prava u pogledu upravljanja kao i etažni vlasnici.

(2) Etažni vlasnici odnosno nositelji stanarskog prava će izabrati upravnika u skladu s odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Brčko **distrikta** BiH, te odrediti obujam njegovih ovlasti u pogledu raspolaganja sredstvima zajedničke imovine.

### Članak 15

Etažni vlasnici odnosno nositelji stanarskog prava:

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

### Članak 16

(1) Etažni vlasnici odnosno nositelji 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 daljnjem tekstu: bankovni račun).

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

---

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

### III. SREDSTVA I TROŠKOVI ODRŽAVANJA

#### Članak 17

(1) Novčana sredstva koja su namijenjena za održavanje zgrada primjerno 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>.

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

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

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

#### Članak 18

(1) Troškove redovitog održavanja stambene zgrade snose etažni vlasnici, odnosno nositelji stanarskog prava, u skladu s 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 ovisnosti od vrste i utjecaja 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 stavka 2. ovoga članka za vlasnike poslovnih prostorija ne može biti viši od četvorostrukog iznosa troškova utvrđenih u skladu s ovim zakonom, a za vlasnike stanova u kojima se obavlja poslovna djelatnost, od dvostrukog iznosa tih troškova.

---

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

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

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

## Članak 19

Za obveze koje preuzme stambena zgrada u vezi s održavanjem, odgovaraju supsidijarno etažni vlasnici, odnosno nositelji stanarskog prava u skladu s kriterijima plaćanja troškova održavanja utvrđenim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima “**Brčko distrikta BiH**”<sup>7</sup>.

## IV. NADZOR

### Članak 20

(1) Nadzor nad primjenom odredaba ovoga zakona i propisa donesenih na temelju njega vrši ovlašteni odjel Vlade Brčko **distrikta** Bosne i Hercegovine (u daljnjem tekstu: ovlašteni odjel).

(2) U postupku nadzora ovlašteni odjel naložit će rješenjem poduzeću ili poduzetniku kome su povjereni poslovi održavanja stambene zgrade, da bez odlaganja u ostavakljenom roku izvrše radove na održavanju kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i sigurnosti okoliša.

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

## V. KAZNE NE ODREDBE

### Članak 21

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

1) rabi 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 mirnoj uporabi posebnih, odnosno zajedničkih dijelova zgrade (članak 4);

2) ne omogući obavljanje nužnih radova u mjeri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalna dobra (članak 8).

---

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

## Članak 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 (članak 16).

## VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 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 obveze Fonda za održavanje prenose se na etažne vlasnike zgrade.

(2) **“Nakon isteka „šest”<sup>2</sup> godine od dana stupanja na snagu Zakona o održavanju stambenih zgrada u Brčko distriktu BiH ( “Službeni glasnik Brčko distrikta BiH” broj: 19/02)”<sup>1</sup>**, prava i obveze Fonda za održavanje prenose se na etažne vlasnike zgrade, i u slučaju da nije otkupljeno 50% stanova u zgradi.

(3) Neutrošena sredstva koja se nalaze na saldu zgrade, bit će prenesena na bankovni račun u roku od 15 dana od dana nastupanja okolnosti iz stavaka 1 i 2 ovoga članka.

(4) Sredstva ostvarena prodajom stanova nakon isteka roka od **“šest”<sup>2</sup>** godine od dana stupanja na snagu ovoga zakona bit će prenesena na bankovni račun u roku od 30 dana od dana uplate tih sredstava.

(5) U slučaju iz stavka 2 ovoga članka, **distrikt** je dužan snositi 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 ovoga zakona, nema stana na kojem postoji stanarsko pravo, imaju ovlasti Fonda za održavanje, stupanjem na snagu ovoga zakona.

### Članak 24

---

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

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

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

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



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