

Неслужбена пречишћена верзија Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине садржи: Закон о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, број : 19/02), и измјене и допуне Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“, број: 29/05, 41/07 и 02/08).

ЗАКОН
О ОДРЖАВАЊУ СТАМБЕНИХ ЗГРАДА
У БРЧКО ДИСТРИКТУ БОСНЕ И ХЕРЦЕГОВИНЕ
(Неслужбена пречишћена верзија)

I. ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овим законом уређује се одржавање стамбених зграда у Брчко „дистрикту“³ Босне и Херцеговине.

Члан 2

(1) Стамбеном зградом (у даљем тексту: зграда), у смислу овог закона, сматра се зграда намијењена становању, као и зграда у којој је најмање један посебан дио намијењен становању и с њом чини грађевинску и функционалну цјелину.

(2) Под одржавањем зграде, у смислу овог закона, сматра се извођење радова редовног, инвестиционог као и радова хитног одржавања заједничких дијелова зграде.

(3) Корисницима посебних дијелова зграде (у даљем тексту: корисници), у смислу овог закона, сматраће се етажни власници посебних дијелова зграде, носиоци станарског права на посебним дијеловима зграде, као и сва друга лица која по било ком основу користе посебне дијелове зграде.

Члан 3

(1) Зграда се одржава на начин којим се обезбјеђује употребљивост и исправност заједничких уређаја и опреме, заједничких дијелова зграде, употребљивост зграде као цјелине и безбједност њеног коришћења.

(2) Одржавањем зграде, у смислу става 1 овог члана, сматра се извођење радова у стану или другом посебном дијелу зграде ако су од утицаја на одржавање, безбједно коришћење зграде и безбједност зграде као цјелине.

³ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

Члан 4

Корисници су дужни да користе стан односно други посебни дио зграде и заједничке дијелове зграде, на начин којим се неће проузроковати штета на згради као цјелини и на њеним посебним и заједничким дијеловима и којим се неће ометати коришћење станова, других посебних дијелова и заједничких дијелова зграде.

Члан 5

Радови на одржавању стамбене зграде према природи, обиму и динамици извођења јесу:

- 1) радови на инвестиционом одржавању;
- 2) радови на редовном одржавању и
- 3) радови хитних интервенција.

Члан 6

Радови на инвестиционом одржавању стамбене зграде су радови чијим извођењем се спречава или отклања опасност по живот и здравље људи, односно којима се обезбјеђује сигурност корисника зграде и околине.

Радови на инвестиционом одржавању стамбене зграде су:

- 1) поправка или замјена кровне конструкције и других конструктивних дијелова зграде;
- 2) поправка или замјена кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори);
- 3) поправка или замјена оштећених и дотрајалих фасада, степеништа и других заједничких дијелова зграде, који представљају опасност по живот и здравље људи;
- 4) поправка или замјена лифта с припадајућим дијеловима (кућица, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима) као и испитивање исправности са издавањем употребне дозволе према важећим прописима о лифтовима;
- 5) поправка или замјена олука, олучних цијеви и других елемената за одвод воде с крова и заштиту зграде од продора воде;
- 6) поправка или замјена хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
- 7) поправка или замјена водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног мјеста до прикључка на санитарни уређај у згради;
- 8) поправка или замјена вентилационих цијеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
- 9) поправка или замјена електроинсталације зграде од струјног ормара;
- 10) поправка или замјена инсталација централног гријања, грејних тијела у згради, дијелова топлотних постројења и уређаја зграде с пуњењем, пражњењем и озрачивањем топлотне мреже као и оправка и замјена инсталација за гас;
- 11) поправка или замјена пумпног постројења за избацивање воде с припадајућим дијеловима;

- 12) поправка или замјена хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдијевање зграде водом или за смањење притиска воде, с припадајућим дијеловима и инсталацијама;
- 13) поправка или замјена канала за смеће у згради;
- 14) поправка или замјена дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким дијеловима зграде;
- 15) поправка или замјена инсталација и уређаја за узбуњивање у згради;
- 16) поправка или замјена противпожарног степеништа, инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
- 17) поправка или замјена громобрана, интерфона, кабловских и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових дијелова у згради;
- 18) поправка или замјена хидраната, хидрантских цријева и других хидрантских дијелова у згради;
- 19) поправка или замјена казана за чврсто гориво у заједничким дијеловима зграде;
- 20) поправка или замјена санитарних уређаја у заједничким дијеловима зграде;
- 21) поправка или замјена уређаја за нужно освјетљење и агрегата;
- 22) поправка дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким просторијама;
- 23) поправка дрвених, металних и пластичних дијелова на прозорима заједничких просторија.

Члан 7

Радови на редовном одржавању стамбене зграде су:

- 1) поправке или замјена аутомата за заједничко освјетљење, прекидача, сијалица и др.;
- 2) дератизација, дезинфекција и дезинсекција заједничких просторија у згради;
- 3) редовни прегледи и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног гријања, уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализација у згради, електроинсталација, уређаја за нужно свјетло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде;
- 4) чишћење олука и олучних цијеви у згради;
- 5) кречење заједничких просторија;
- 6) одржавање хигијене у заједничким дијеловима зграде;
- 7) други радови којима се обезбјеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Члан 8

(1) Радови хитних интервенција, у смислу овог закона, су радови на одржавању стамбене зграде којима се отклања непосредна опасност по живот и здравље људи или за околину (пожар, поплава, интервенције на електроинсталацији, заглављење у лифту и сл.).

(2) Корисник је дужан да одмах по сазнању о потреби предузимања радова хитне интервенције обавијести организацију којој су повјерени послови одржавања, односно која одржава уређаје и инсталације, као и друге надлежне организације, односно службе.

II. УПРАВЉАЊЕ СТАМБЕНОМ ЗГРАДОМ

Члан 9

(1) Управљање стамбеном зградом, у смислу овог закона, јесте старање о одржавању стамбене зграде као цјелине и заједничких дијелова у згради, одлучивање о обезбјеђивању и коришћењу финансијских средстава за одржавање, о начину коришћења заједничких дијелова зграде и о другим питањима од значаја за одржавање стамбене зграде.

(2) Права и обавезе које произилазе из права управљања зградом врше Фонд за одржавање стамбених зграда (у даљем тексту: Фонд за одржавање), који оснива градоначелник Брчко **дистрикта** Босне и Херцеговине (у даљем тексту: градоначелник), и етажни власници, односно носиоци станарских права, на начин одређен овим законом.

Члан 10

„Градоначелник оснива Фонд за одржавање у оквиру надлежног органа управе“⁴.

Члан 11

(1) Фонд за одржавање:

- 1) доноси програм инвестиционог одржавања зграде;
- 2) одлучује о начину организовања радова на инвестиционом одржавању зграде;
- 3) доноси одлуке о извођењу радова на инвестиционом одржавању зграде, као и радова хитних интервенција;
- 4) утврђује висину средстава која ће се исплатити за инвестиционо одржавање зграде, као и за извођење радова хитних интервенција;
- 5) одлучује о осигурању зграде.

(2) Фонд за одржавање на погодан начин обавјештава станара зграде о реализованом програму одржавања зграде и о трошењу средстава за одржавање.

Члан 12

⁴ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

Фонд за одржавање може организовати обављање послова на одржавању зграде тако да се обављање свих или појединих послова уступи предузећу или предузетнику за стамбене услуге под условима којима се обезбеђује њихово организовано извођење.

Члан 13

Уговор којим се предузећу, односно предузетнику, уступају послови на одржавању стамбене зграде, садржи нарочито:

- 1) врсте радова, услове и начин њиховог обављања;
- 2) цијену, начин и услове плаћања за обављање послова на одржавању;
- 3) начин извјештавања етажних власника односно носилаца станарских права у згради о извршеним пословима на одржавању;
- 4) међусобна права и обавезе у случају неизвршења или неблаговременог извршења радова на одржавању.

Члан 14

(1) Етажни власници, односно носиоци станарског права управљају зградом у складу са одредбама Закона о власништву и другим стварним правима Брчко **дистрикта** БиХ⁵. Носиоци станарског права имају иста права у погледу управљања као и етажни власници.

(2) Етажни власници, односно носиоци станарског права ће изабрати управника у складу са одредбама Закона о власништву и другим стварним правима Брчко **дистрикта** БиХ, те одредити обим његових овлашћења у погледу располагања средствима заједничке имовине.

Члан 15

Етажни власници, односно носиоци станарског права:

- 1) одлучују о начину организовања радова на текућем одржавању зграде,
- 2) доносе одлуке о извођењу радова на текућем одржавању зграде,
- 3) утврђују услове и начин одржавања реда у згради;
- 4) уређују начин коришћења заједничких дијелова зграде,
- 5) одлучују о побољшању услова становања у згради и о другим питањима у вези са одржавањем и управљањем у згради, која нису у надлежности Фонда за одржавање.

⁵ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

Члан 16

- (1) Етажни власници, односно носиоци станарског права формирају средства заједничких резерви у складу са одредбама Закона о власништву и другим стварним правима Брчко **дистрикта** БиХ.
- (2) Средства заједничких резерви налазиће се на посебном банковном рачуну станара зграде (у даљем тексту: банковни рачун).
- (3) Управник зграде дужан је да отвори банковни рачун у року од 30 дана од дана када је изабран.

III. СРЕДСТВА И ТРОШКОВИ ОДРЖАВАЊА

Члан 17

- (1) Новчана средства која су намијењена за одржавање зграда сходно одредбама Закона о откупу станова на којима постоји станарско право у Брчко **дистрикту**⁶, налазе се на посебном подрачуну у оквиру јединственог рачуна „Трезора“⁶.
- (2) Подрачун из претходног става садржи посебни салдо за сваку стамбену зграду (у даљем тексту: салдо зграде). На салдо зграде разврставају се новчана средства остварена продајом стана у тој згради, у складу са Законом о откупу станова на којима постоји станарско право.
- (3) За инвестиционо одржавање зграде, као и за радове хитних интервенција, користе се средства која се налазе на салду зграде.
- (4) Средства остварена уплатом станарина за коришћење станова у згради који су у јавном власништву пренијеће се на салдо зграде.

Члан 18

- (1) Трошкове редовног одржавања стамбене зграде сnose етажни власници, односно носиоци станарског права, у складу са одредбама Закона о власништву и другим стварним правима „**Брчко дистрикта БиХ**“⁷.
- (2) Власници пословних просторија, односно власници станова у којима се обавља пословна дјелатност, плаћају увећане трошкове за одржавање стамбене зграде, у зависности од врсте и утицаја дјелатности којом се баве на увећање трошкова за одржавање.

⁶ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

⁶ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

⁷ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

(3) Градоначелник утврђује критеријуме и начин на који ће власници пословних просторија, односно власници станова у којима се обавља пословна дјелатност, плаћати трошкове за одржавање стамбене зграде.

(4) Највиши износ трошкова из става 2 овог члана за власнике пословних просторија не може бити виши од четвороструког износа трошкова утврђених у складу са овим законом, а за власнике станова у којима се обавља пословна дјелатност, од двоструког износа тих трошкова.

Члан 19

За обавезе које преузме стамбена зграда у вези са одржавањем, одговарају супсидијарно етажни власници, односно носиоци станарског права у складу са критеријумима плаћања трошкова одржавања утврђеним одредбама Закона о власништву и другим стварним правима „Брчко дистрикта БиХ“⁷.

IV. НАДЗОР

Члан 20

(1) Надзор над примјеном одредаба овог закона и прописа донесених на основу њега врши надлежно одјељење Владе Брчко дистрикта Босне и Херцеговине (у даљем тексту: надлежно одјељење).

(2) У поступку надзора надлежно одјељење наложиће рјешењем предузећу или предузетнику коме су повјерени послови одржавања стамбене зграде, да без одлагања у остављеном року изврше радове на одржавању којима се спречава угрожавање живота и здравља људи и безбједности околине.

(3) Уколико трошкови радова на одржавању којима се спречава угрожавање живота и здравља људи и безбједности околине прелазе постојећи износ на салду зграде, етажни власници односно носиоци станарског права у згради биће дужни да обезбиједи разлику.

V. КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 21

Новчаном казном од 100 до 1.000 КМ казниће се за прекршај етажни власник, односно други корисник, ако:

1) користи стан, односно други посебан или заједнички дио зграде на начин којим се проузрокује штета у згради или њеним заједничким и посебним дијеловима, односно ометају остали корисници у мирном коришћењу посебних, односно заједничких дијелова зграде (члан 4);

⁷ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

2) не омогући обављање неопходних радова у мјери која је потребна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи и материјална добра (члан 8).

Члан 22

Новчаном казном од 100 до 1.000 КМ казниће се за прекршај управник зграде који не отвори банковни рачун у року од 30 дана од дана када је изабран (члан 16).

VI. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 23

(1) Након откупа 50% станова у згради у складу са Законом о откупу станова „**на којима постоји станарско право у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине**“⁸, права и обавезе Фонда за одржавање преносе се на етажне власнике зграде.

(2) „Након истека „шест“² година од дана ступања на снагу Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту БиХ („Службени гласник Брчко дистрикта БиХ“ број 19/02)“¹, права и обавезе Фонда за одржавање преносе се на етажне власнике зграде, и у случају да није откупљено 50% станова у згради.

(3) Неутрошена средства која се налазе на салду зграде, биће пренесена на банковни рачун у року од 15 дана од дана наступања околности из ставова 1 и 2 овог члана.

(4) Средства остварена продајом станова након истека рока од „шест“² година од дана ступања на снагу овог закона биће пренесена на банковни рачун у року од 30 дана од дана уплате тих средстава.

(5) У случају из става 2 овог члана, **дистрикт** је дужан да сноси дио трошкова одржавања зграде, у складу са одредбама Закона о власништву и другим стварним правима Брчко дистрикта БиХ.

(6) Етажни власници у згради у којој у моменту ступања на снагу овог закона, нема стана на којем постоји Астанарско право, имају овлашћења Фонда за одржавање, ступањем на снагу овог закона.

Члан 24

Закон о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине ступио је на снагу 07. јануара 2003. године а његове измјене и допуне 29. новембра 2005. године, 8. јануара 2008. године и 20. фебруара 2008. године.

⁸ Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 02/08)

² Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 41/07)

¹ Закон о измјенама и допунама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 29/05)

² Закон о измјенама Закона о одржавању стамбених зграда у Брчко дистрикту Босне и Херцеговине (Службени гласник Брчко дистрикта БиХ, број: 41/07)

