

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
Zeničko-dobojski kanton  
OPĆINA BREZA  
Općinsko vijeće

Na osnovu člana 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH („Sl.novine FBiH“, broj: 49/06 i 51/09), člana 32. stav 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko – Dobojskog kantona“ broj: 4/16), člana 19. tačka 25. Statuta Općine Breza – Prečišćeni tekst („Službeni glasnik Općine Breza“, broj: 8/09), Općinsko vijeće Breza na sjednici održanoj 30.05.2018. godine, donosi

## UPUTSTVO O NAČINU PROMJENE UPRAVITELJA

### I – OSNOVNE ODREDBE

#### Član 1.

##### (Predmet Uputstva)

(1) Uputstvom o načinu promjene upravitelja (u daljem tekstu: Uputstvo) propisuje se način promjene upravitelja, postupak primopredaje zgrade, zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koje su pokrenuti sudski postupci, kao i obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu u skladu sa Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

### II – NAČIN PROMJENE UPRAVITELJA

#### Član 2.

##### (Promjena upravitelja)

(1) Promjena upravitelja vrši se u sljedećim slučajevima:

- a) donošenjem odluke na skupu etažnih vlasnika o promjeni upravitelja na način propisan u članu 18. Zakona,
- b) donošenjem odluke na skupu etažnih vlasnika o izboru upravitelja za zgradu pod prinudnim upravljanjem,
- c) ukidanjem rješenja za obavljanje poslova upravitelja u skladu sa članom 11. Pravilnika o uslovima za obavljanje poslova upravitelja.

### III – POSTUPAK PRIMOPREDAJE ZGRADE NA UPRAVLJANJE

#### Član 3.

##### (Obaveza predstavnika etažnih vlasnika)

(1) Ovjerenu fotokopiju zapisnika sa skupa etažnih vlasnika, na kome je odlučeno o promjeni upravitelja, ili ovjerenu fotokopiju zapisnika o odlučivanju o promjeni upravitelja, donesenoj putem prikupljanja potpisa, predstavnik etažnih vlasnika je dužan u roku od osam dana od dana donošenja odluke dostaviti Službi za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetsko i imovinsko-pravne poslove na potvrdu o ispravnosti postupka.

(2) Služba za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetsko i imovinsko-pravne poslove po izvršenom pregledu zapisnika, dostavlja predstavniku etažnih vlasnika pismeno mišljenje.

(3) U slučaju da je u mišljenju Službe za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetsko i imovinsko-pravne poslove iz stava (2) ovog člana, navedeno da postupak donošenja odluke nije proveden u skladu sa Zakonom, predstavnik etažnih vlasnika je dužan ponoviti postupak donošenja odluke prema uputama datim u mišljenju.

(4) Zapisnik iz stava (1) ovog člana, sa mišljenjem Službe za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetsko i imovinsko-pravne poslove u kome je navedeno da je odluka navedena u zapisniku donesena u skladu sa Zakonom, predstavnik etažnih vlasnika je dužan dostaviti upravitelju sa kojim ima zaključen ugovor o održavanju i upravljanju, te u saglasnosti sa tim ugovorom definisati datum raskida ugovora u pismenoj formi, što potpisuje s jedne strane ovlašteno lice upravitelja i s druge strane predstavnik etažnih vlasnika, a koji mora biti sa zadnjim danom u mjesecu.

(5) Zapisnik iz stava (1) ovog člana sa pismenim dokazom o raskidu ugovora iz stava (4) ovog člana i zapisnik iz člana 4. ovog Uputstva, predstavnik etažnih vlasnika je dužan dostaviti novoizabranom upravitelju.

#### **Član 4.**

##### **(Zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci)**

(1) Izabrani upravitelj je dužan sa predstavnikom etažnih vlasnika sačiniti zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci sa danom raskida ugovora utvrđenim na način propisan u članu 3. stav (4) ovog Uputstva.

(2) Zapisnik iz stava (1) ovog člana sadrži sljedeće elemente:

- a) datum i mjesto sačinjavanja zapisnika,
- b) evidenciju etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža na dan raskida ugovora,
- c) ukupno planirana sredstva po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- d) ukupno uplaćena sredstva po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- e) ukupan iznos sredstava utrošen za održavanje zajedničkih dijelova zgrade za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- f) ukupno isplaćen iznos na ime naknade upravitelju za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- g) ukupno isplaćen iznos na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- h) evidenciju o utuženim etažnim vlasnicima, period za koji su utuženi i iznos utuženja,
- i) evidenciju o neutuženim etažnim vlasnicima, period za koji je potrebno izvršiti utuženje i iznos duga,
- j) sredstva potrebna za troškove sudske takse za utuženje etažnih vlasnika iz tačke i) ovog stava,
- k) stanje na računu zgrade na dan raskida ugovora,
- l) popis spornih stavki o kojima nije postignuta saglasnost.

**Član 5.**  
**(Obaveza ranijeg upravitelja)**

(1) Po potpisivanju zapisnika iz člana 4. ovog Uputstva raniji upravitelj je dužan finansijska sredstva utvrđena zapisnikom iz člana 4. stav (2) tačka k) prebaciti na račun novoizabranog upravitelja najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je novoizabrani upravitelj preuzeo održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom.

(2) Raniji upravitelj je dužan nakon raskida ugovora, obavijestiti predstavnika etažnih vlasnika o svim promjenama na računu zgrade, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, do naplate svih finansijskih sredstava po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja.

(3) Sredstva naplaćena po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, nakon raskida ugovora, raniji upravitelj je dužan uplatiti na račun novoizabranog upravitelja u roku od 30 dana od dana naplate tih sredstava.

(4) Raniji upravitelj je dužan izvršiti utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade, za period u kojem je obavljao poslove kao upravitelj ili kao određeni prinudni upravitelj.

**Član 6.**  
**(Obaveza novoizabranog upravitelja)**

(1) Novoizabrani upravitelj je dužan formirati Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: Komisija) u skladu sa članom 29. stav(5) Zakona.

(2) Komisija iz stava (1) ovog člana je dužna da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje s aspekta upotrebljivosti, sigurnosti i pouzdanosti i o tome sačini zapisnik.

(3) Novoizabrani upravitelj je dužan donijeti odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom i dostaviti je Službi za prostorno uređenje, zaštitu okolice, geodetsko i imovinsko-pravne poslove u roku od 30 dana od dana donošenja navedene odluke.

**Član 7.**

**(Procedura promjene upravitelja za zgradu pod prinudnim upravljanjem)**

U zgradi sa prinudnim upravljanjem, u kojoj su etažni vlasnici donijeli odluku o izboru redovnog upravitelja, promjena upravitelja se vrši na način i po postupku propisanim ovim Uputstvom.

**IV – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Član 8.**  
**(Stupanje na snagu)**

Ovo Uputstvo stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Breza".