

○ Ову пресуду Уставни суд Федерације донио је једногласно у саставу: Домин Малбашић, председник Суда, Мирјана Чучковић, др сц. нур. Шахбаз Џихановић, Александра Мартиновић, др сц. Ката Сењак и Младен Срдић, судије Суда.

Broj: Y-20/15
 Сарајево, 27.01.2016. године

Председник
 Уставног суда Федерације
 Босне и Херцеговине
 Домин Малбашић, с.р.

SKUPŠTINA

84.

Na osnovu člana 37. stav 1. tačka f. Ustava Zeničko-dobojskog kantona, Skupština Zeničko-dobojskog kantona, na 25. sjednici održanoj dana 01.04.2016. godine, d o n o s i:

ZAKON

o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade

DIO PRVI - OPĆE ODREDBE

Član 1.

(Predmet)

- (1) Ovim Zakonom uređuje se korištenje, održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima stambenih i stambeno-poslovnih zgrada, (u daljem tekstu: zgrada), međusobni odnosi etažnih vlasnika, upravljanje zgradom, naknada za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obaveze Grada i općine.
- (2) Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom je javni interes, u cilju zaštite života i sigurnosti ljudi i imovine.

Član 2.

(Suvlasništvo)

Etažni vlasnici imaju suvlasništvo na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i suvlasništvo na zemljištu na kome

je zgrada izgrađena, ako zakonom nije drugačije određeno.

Član 3.

(Definicija pojmova korištenih u Zakonu)

Pojmovi korišteni u ovom Zakonu imaju sljedeće značenje:

- a) etažno vlasništvo je pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade koje proizilazi i ostaje neodvojivo povezano sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno, te se može samo zajedno sa njim prenijeti ili opteretiti,
- b) etažni vlasnik je fizičko ili pravno lice koje je vlasništvo na posebnom dijelu zgrade steklo po odredbama Zakona o stvarnim pravima („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 66/13 i 100/13), Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 27/97, 11/98, 22/99, 27/99, 7/00, 32/01, 61/01, 15/02, 54/04, 36/06, 51/07, 72/08 i 23/09), Zakona o vraćanju, dodjeli i prodaji stanova („Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“, broj: 28/05 i 02/08), kao i pravna lica nosioci prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i sl.),
- c) punomoćnik etažnog vlasnika je fizičko lice koje je etažni vlasnik na osnovu ovjerene punomoći ovlastio da ga zastupa u komunikaciji sa predstavnikom etažnih vlasnika, za preuzimanje računa za održavanje zgrade, računa komunalnih preduzeća, te sudskih podnesaka, kao i predstavljanje na skupu etažnih vlasnika,
- d) prinudni punomoćnik je lice imenovano od strane nadležne službe Grada odnosno općine, za privremeno zastupanje nedostupnog etažnog vlasnika, u slučaju kada su duže od tri mjeseca, on, članovi njegove uže porodice ili njegov punomoćnik, izgubili komunikaciju sa predstavnikom etažnih vlasnika i čija je privremena adresa nepoznata,
- e) zgrada je samostalna građevinska cjelina ili samostalna građevinska cjelina koja sa građevinskom cjelinom druge zgrade čini funkcionalnu cjelinu,
- f) posebnim dijelom zgrade se smatraju: stan, poslovni prostor, garaža, garažno mjesto, ostava, odnosno svaki dio zgrade koji može biti predmet vlasništva,
- g) stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz (član 3. Zakona o stambenim odnosima „Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine“ broj: 11/98 i 19/99),

b) upravitelj je privredno društvo osposobljeno i registrovano za upravljanje i /ili održavanje objekata i koje ispunjava uslove utvrdene Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova upravitelja kojeg donosi Grad odnosno općina.

k) prostorija za smještaj kotlovnice i/ili toplotne podstanice,

l) prostorija za sastanke, večeraj i sl.,

m) vjetrobranski prostor.

DIO DRUGI – ZAJEDNIČKI DIJELOVI ZGRADE

Član 4.

(Zajednički dijelovi zgrade)

Zajedničke dijelove zgrade čine:

- a) konstruktivni elementi zgrade,
- b) zajednički prostori zgrade,
- c) instalacije zgrade,
- d) uređaji u zgradi,
- e) ostali zajednički dijelovi zgrade.

Član 5.

(Konstruktivni elementi zgrade)

Konstruktivni elementi zgrade su:

- a) temelji,
- b) nosivi zidovi, stubovi i grede,
- c) međuspratna konstrukcija,
- d) krovna konstrukcija,
- e) stepenište,
- f) vozno okno lifta.

Član 6.

(Zajednički prostori zgrade)

U zajedničke prostore zgrade spadaju:

- a) stubišni prostor,
- b) zajednički hodnik i galerija,
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave,
- d) zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade,
- e) potkrovlje - tavan,
- f) zajedničko spremište,
- g) prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće,
- h) mašinska prostorija lifta,
- i) prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade,
- j) prostorija za spremačicu,

Član 7.

(Instalacije zgrade)

Instalacije zgrade su:

- a) vodovodna - vertikalna i horizontalna instalacija od vodomjernog uređaja u šahtu ili podrumu (isključujući vodomjerni uređaj) do istočišta u stanu (isključujući istočišta i vodomjere koje postavljaju etažni vlasnici za stanove sa pripadajućom instalacijom),
- b) kanalizaciona - vertikalna i horizontalna instalacija u podu i zidu zgrade do revizionog okna na izlazu iz zgrade uključujući reviziono okno. Za zgrade sa više ulaza, tlače i više revizionih okana, u zajedničke instalacije spada i instalacija između revizionih okana do zaključno sa zadnjim revizionim oknom prema kolektoru, a izuzetno do priključka na kolektor,
- c) elektroinstalacija jake struje:
 - 1) za objekte gdje je električni priključak sa mjernim uređajem (uređajima) izveden na vanjskoj fasadi - svi vodovi i uređaji od mjerno-distributivnog ormara kao zasebnog dijela glavnog ormara u zgradi (isključujući brojilo), odlazni osigurači, odlazni napojni vod sa razvodima do sporedne ploče etažnih vlasnika (isključujući sporednu ploču),
 - 2) za višespratne objekte gdje je po etažama smješteno više stambenih ili poslovnih jedinica, a mjerni uređaji su smješteni po etažama - svi vodovi od vanjskog priključka sa glavnim napojnim (uzponskim) vodovima do sporednih razvodnih ploča po etažama, isključujući brojila i dalje, odlazni osigurači do sporednih razvodnih ploča etažnih vlasnika (isključujući razvodnu ploču),
- d) elektroinstalacija zvona od tastera na ulazu do zvona u stanu, isključujući zvono,
- e) elektroinstalacija govornog uređaja od uređaja na ulazu do govornog uređaja u stanu (isključujući govorni uređaj u stanu),
- f) groinobranska instalacija - komplet horizontalna i vertikalna instalacija, uključujući i uzemljivač,
- g) telefonska instalacija - horizontalna i vertikalna instalacija od distributivnog ormarića do prve utičnice u stanu,
- h) elektroinstalacija stubišne, nužne i pomoćne rasvjete,

- i) instalacija centralnog grijanja, vertikalna i horizontalna sa odzračnim ventilima od ulaznog zapornog ventila, isključujući ventil, do zaključno sa ventilom ispred grijnih tijela - za dvocijevne sisteme, odnosno do zaključno sa ulaznim ventilom za svaki stan u stubištu - za jednocijevne sisteme,
- j) plinska instalacija - vertikalna i horizontalna instalacija od zapornog ventila u sigurnosnom ormariću na ulazu u zgradu do zapornog ventila ispred mjerno-regulacionog seta, isključujući mjerno-regulacioni set,
- k) instalacija kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu (na krovu ili u prizemlju) do razvodnika na ulazu u stan,
- l) instalacija video nadzora zgrade,
- m) instalacija vatrodojavnih sistema,
- n) instalacija protuprovalnih sistema,
- o) instalacija za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci,
- p) ventilacioni i kanali za klimatizaciju,
- r) hidrantska instalacija.

Član 8. (Uređaji u zgradi)

Uređaji u zgradi su:

- a) lift za prijevoz ljudi i tereta - sa pripadajućom instalacijom,
- b) uređaj za povećanje pritiska vode,
- c) protupožarni aparat,
- d) sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima,
- e) pumpa za izbacivanje vode iz podruma,
- f) prepumpni uređaj,
- g) postrojenje kotlovnice koja je u zajedničkom vlasništvu,
- h) zajednička TV antena,
- i) postrojenje za ventilaciju,
- j) postrojenje za klimatizaciju,
- k) oprema za video nadzor zgrade,
- l) oprema vatrodojavnog sistema,
- m) oprema protuprovalnog sistema,
- n) radijatori u zajedničkom prostoru,
- o) rampa za pripadajući parking ili garažu.

Član 9. (Ostali zajednički dijelovi zgrade)

Ostali zajednički dijelovi zgrade su:

- a) pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl.),
- b) svi slojevi ravnog krova,
- c) krovna i fasadna limarija,
- d) horizontalna i vertikalna hidroizolacija,
- e) fasadna i krovna termoizolacija,
- f) termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade,
- g) fasada,
- h) stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade,
- i) požarni koridor, ljestve i požarno stepenište,
- j) septička jama,
- k) šaht vodovodne i kanalizacione instalacije,
- l) ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran,
- m) ograda zajedničke terase, lođe i balkona,
- n) poštanski sandučić,
- o) zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika,
- p) stepenišna ograda.

DIO TREĆI - KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREDAJIMA ZGRADE

Član 10. (Korištenje, održavanje i upravljanje)

- (1) Etažni vlasnici imaju pravo korištenja, te pravo i obavezu održavanja i upravljanja zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (2) U ostvarivanju prava i obaveza iz stava (1) ovog člana etažni vlasnici dužni su predstavniku etažnih vlasnika i upravitelju dostaviti dokaze o vlasništvu, odnosno o pravu korištenja posebnih dijelova zgrade, kao i podatke o broju stanara u stanu kao i sve promjene u vezi stanara, u roku od 30 dana od dana nastale promjene.

Član 11. (Pravo korištenja)

Pod pravom korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika smatra se nesmetano korištenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

Član 12. (Medusobni odnosi etažnih vlasnika)

- (1) Medusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.
- (2) U zgradama u kojima postoji dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stava (1) ovog člana zaključuje se između etažnih vlasnika čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu.
- (3) Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.
- (4) Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz stava (1) ovog člana zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (1) ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku urediti te odnose.

Član 13. (Međuvlasnički ugovor)

Ugovor iz stava (1) člana 12. ovog Zakona naročito sadrži:

- a) ugovorne strane,
- b) ulicu i broj zgrade u kojoj se nalaze posebni dijelovi i podatke o njima (broj ulaza, sprata, broj stana),
- c) način upravljanja i odlučivanja,
- d) popis zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste dijelovima etažnih vlasnika,
- e) ovlaštene osobe za zastupanje etažnih vlasnika,
- f) obim poslova koje će obavljati ta osoba i odgovornost za obavljanje poslova, te visinu naknade za obavljene poslove,
- g) uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima namjenjenih za održavanje zgrade, kao i obavezu

- upravitelja da na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika predoči aktuelnu informaciju o uplatama i isplatama i stanju novčanih sredstava etažnih vlasnika,
- h) obavezu etažnih vlasnika u pogledu dostavljanja dokaza o pravu vlasništva odnosno korištenja posebnih dijelova zgrade,
- i) druga pitanja bitna za korištenje, upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 14. (Forma međuvlasničkog ugovora)

- (1) Međuvlasnički ugovor zaključuje se u pismenom obliku koji se ovjerava kod gradskog odnosno općinskog organa uprave ili notara.
- (2) Ovjeru međuvlasničkog ugovora vrši predstavnik etažnih vlasnika.

Član 15. (Odlučivanje etažnih vlasnika)

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

- a) na skupu etažnih vlasnika,
- b) preko odbora etažnih vlasnika,
- c) preko predstavnika etažnih vlasnika.

Član 16. (Skup etažnih vlasnika)

- (1) Skup etažnih vlasnika čine etažni vlasnici zgrade.
- (2) Skup etažnih vlasnika saziva predstavnik etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika, upravitelj ili Gradska, odnosno općinska služba nadležna za stambene poslove (u daljem tekstu: Grad, odnosno općina).

Član 17. (Predstavnik etažnih vlasnika)

- (1) Predstavnik etažnih vlasnika je lice koga biraju etažni vlasnici na skupu etažnih vlasnika na period od četiri godine i može biti ponovo biran.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na naknadu za svoj rad u iznosu koji odrede etažni vlasnici na skupu, a maksimalno do 10% cijene utvrđene u članu 39. ovog Zakona.
- (3) Izuzetno, u zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali predstavnika etažnih vlasnika, Grad, odnosno

- općina rješenjem imenuje prinudnog predstavnika etažnih vlasnika sa liste kandidata odabranih po Javnom pozivu za obavljanje ovih poslova. Rješenje iz stava (3) ovog člana donosi se na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor predstavnika etažnih vlasnika.
- (4) Prinudni predstavnik etažnih vlasnika ima sva prava i obaveze koje su ovim zakonom propisane za predstavnike etažnih vlasnika.

Član 18. λ

(Odlučivanje na skupu etažnih vlasnika)

- (1) Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju o:
- pravilima o radu skupa etažnih vlasnika,
 - redovnom održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradu kao cjelinu, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
 - planu prihoda i rashoda zgrade,
 - završnom obračunu,
 - godišnjem izvještaju o upravljanju i održavanju zgrade,
 - izboru odbora etažnih vlasnika i njihovom smjenjivanju,
 - izboru predstavnika etažnih vlasnika i njegovom smjenjivanju,
 - izboru upravitelja,
 - investicionim radovima i ustanovljenju prava građenja,
 - o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (krediti, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - promjeni namjene zajedničkih prostorija u stan, odnosno poslovni prostor,
 - umanjenju ili uvećanju naknade za održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - drugim pitanjima koje predloži skup etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.
- (2) Sjednica skupa etažnih vlasnika zgrade može se održati samo ako je prisutno više od 50% etažnih

vlasnika. Odluke se donose većinom glasova prisutnih. Svaka etažna jedinica ima samo 1 glas.

- (3) O pitanjima iz stava (1) etažni vlasnici odlučuju većinom glasova prisutnih etažnih vlasnika, izuzev u tačkama j) i k) kada je potrebna saglasnost svih etažnih vlasnika.

Član 19.

(Odbor etažnih vlasnika)

- Zgrada sa više od 20 etažnih vlasnika može imati odbor etažnih vlasnika.
- Odbor broji 3 člana i bira se na period od 4 godine i može biti ponovo izabran.
- Odbor obavlja poslove predstavnika etažnih vlasnika.

Član 20.

(Obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

- Ako međuvlasničkim ugovorom nije drugačije regulisano, obaveze predstavnika etažnih vlasnika su:
 - da na oglasnoj ploči zgrade postavi listu etažnih vlasnika, njihovih sustanara i podstanara sa navedenim spratom i brojem stana i istu redovno ažurira,
 - da kontroliše stanje na računu zgrade, redovno i namjensko trošenje sredstava,
 - prati promjene etažnog vlasništva i o tome obavještava upravitelja i komunalna preduzeća,
 - da na zahtjev etažnog vlasnika izda potvrdu o broju članova njegovog domaćinstva,
 - dogovara sa upraviteljem poslove održavanja u skladu sa podzakonskim propisima,
 - da potpisuje saglasnost na radni nalog upravitelja i kontroliše njegovo izvršenje,
 - vrši kontrolu provođenja godišnjeg plana održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
 - saziva skup etažnih vlasnika,
 - zaključuje ugovor ili predlaže upravitelju zgrade da u ime i za račun zgrade kao zakupodavac zaključi ugovor na osnovu prethodno donesene odluke na skupu etažnih vlasnika,
 - obavještava upravitelja o izdavanju u zakup zajedničkih dijelova zgrade,
 - dostavlja upravitelju kopije dokaza o vlasništvu svih etažnih vlasnika radi uvođenja istih u evidenciju,

- l) da obezbijedi uvijek ispravne sandučice za prijem pošte za sve etažne vlasnike,
 - m) u slučaju planiranog odsustva dužeg od pet dana određuje svog zamjenika, o čemu obavještava etažne vlasnike i upravitelja putem oglasne ploče u zgradi,
 - n) Gradskoj odnosno općinskoj službi za nedostupnog etažnog vlasnika ponosi zahtjev za imenovanje privremenog punomoćnika za zastupanje etažnog vlasnika stana u slučaju kada tri mjeseca izgubi komunikaciju sa etažnim vlasnikom, članovima njegove uže porodice ili ovlaštenim punomoćnikom,
 - o) izvršava i druge obaveze u skladu sa ovim Zakonom i međuvlasničkim ugovorom.
- (2) Predstavnik etažnih vlasnika je dužan izvršavati obaveze iz stava (1) ovog člana s pažnjom dobrog domaćina.

Član 21.

(Šteta na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

- (1) Etažni vlasnik nema pravo da prisvaja, oštećuje ili na drugi način ugrožava zajedničke dijelove i uređaje zgrade.
- (2) Ako etažni vlasnik nanese štetu zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, obavezan je otkloniti štetu ili platiti troškove popravke u skladu sa odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

Član 22.

(Dužnost održavanja)

- (1) Etažni vlasnik dužan je brinuti se o stanu, odnosno drugim posebnim dijelovima zgrade, te instalacijama, a naročito električnim, plinovodnim, vodovodnim, toplovodnim i sanitarnim uređajima, i tako ih održavati da drugim etažnim vlasnicima ne nastane nikakva šteta.
- (2) Za svu štetu koju drugi etažni vlasnici pretrpe u vezi sa izvršavanjem, odnosno neizvršavanjem dužnosti iz stava (1) ovoga člana, odgovoran je onaj etažni vlasnik, čija je to bila dužnost, a ako je to bila dužnost više etažnih vlasnika, za štetu odgovaraju solidarno.
- (3) Etažni vlasnik je dužan da odobri ulazak u stan odnosno drugi posebni dio zgrade upravitelju zgrade ukoliko je to potrebno radi sprečavanja štete na drugim posebnim dijelovima zgrade, odnosno zajedničkim prostorijama ili radi hitnog održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Imovinsku štetu koju u vezi s time pretrpi dužni su mu srazmjerno svojim udjelima u

zgradi nadoknaditi etažni vlasnici koji koriste predmetne zajedničke prostorije, ako se radilo o održavanju zajedničkih prostorija, odnosno etažni vlasnik određenog stana ili drugog posebnog dijela zgrade.

- (4) Ukoliko se etažni vlasnik protivi ulasku u stan, odnosno u druge posebne dijelove zgrade shodno stavu (3) ovog člana, po zahtjevu upravitelja, rješenje o odobrenju ulaska upravitelja u stan, odnosno drugi posebni dio zgrade po skraćenom upravnom postupku donosi Grad, odnosno općina. U slučaju nemogućnosti ulaska u posebni dio zgrade uprkos postojanju rješenja nadležnog organa, rješenje se izvršava po službenoj dužnosti ili na zahtjev upravitelja zgrade po hitnom postupku.
- (5) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (4) ovog člana.

Član 23.

(Poboljšanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

- (1) Za donošenje odluke o preduzimanju poboljšanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade potreban je pristanak etažnih vlasnika nekretnine koji zajedno imaju minimalno 75% površine zgrade u svojim suvlasničkim dijelovima, osim za one poslove koji se smatraju poslovima tekućeg održavanja.
- (2) Izuzetno, od odredbe stava (1) ovog člana, pristanak svih etažnih vlasnika nije potreban ako etažni vlasnici koji zajedno imaju većinu suvlasničkih dijelova odluču da se izvrši poboljšanje, i da će oni sami snositi troškove ili se ti troškovi mogu pokriti iz sredstava prikupljenih po osnovu člana 40. ovog Zakona, ne ugrožavajući time mogućnost da se iz tih sredstava podmire potrebe redovnog održavanja, pod uslovom da ta poboljšanja neće ići na štetu nadglasanih etažnih vlasnika.

Član 24.

(Popravke na posebnom dijelu zgrade)

- (1) Etažni vlasnik vrši o svom trošku popravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju.
- (2) Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti popravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.
- (3) Ukoliko etažni vlasnik ne izvrši popravku u svom

posebnom dijelu kojom će se otkloniti šteta na posebnom dijelu drugog vlasnika ili na zajedničkim dijelovima zgrade, na zahtjev predstavnika etažnih vlasnika, Gradska odnosno općinska služba donijet će rješenje kojim se upravitelju nalaže izvršenje popravke na teret etažnog vlasnika.

- (4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (3) ovog člana.

Član 25.

(Promjene na posebnom dijelu zgrade)

- (1) Etažni vlasnik ovlašten je, ne tražeći za to odobrenje od ostalih etažnih vlasnika, u skladu s građevinskim propisima, o svome trošku izvršiti prepravke u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade, uključujući i promjenu namjene, ako se pridržava slijedećih pravila:
- promjena ne smije prouzrokovati oštećenje zgrade i drugih dijelova nekretnine, a ni povredu onih interesa ostalih etažnih vlasnika koji zaslužuju zaštitu, naročito ne smije prouzrokovati povredu vanjskog izgleda zgrade, ni opasnost za sigurnost lica, zgrade ili drugih stvari,
 - ako bi za promjenu bilo potrebno zadržeti u zajedničke dijelove zgrade, to je dopušteno samo ako je takva promjena uobičajena ili služi interesu vlasnika posebnog dijela, inače je svaki etažni vlasnik može zabraniti, ali ne može zabraniti postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu i telefon i sličnih uređaja, a ni postavljanje radijskih ili televizijskih antena, potrebnih prema stanju tehnike, ako nije moguć ili nije odobren priključak na postojeću antenu,
 - radi promjena na svom dijelu nije dopušteno zadržeti u one dijelove nekretnine koji su kao posebni dio u vlasništvu drugog etažnog vlasnika bez njegova odobrenja, ali taj etažni vlasnik će morati trpjeti promjene kojima se bitno i trajno ne povređuje njegovo pravo na posebnom dijelu zgrade,
 - etažni vlasnik posebnog dijela koji provodi promjene na svom dijelu dužan je dati primjerenu naknadu koja se utvrđuje na osnovu nalaza vještaka drugom etažnom vlasniku čija je prava time povrijedio i kada je taj bio dužan trpjeti tu povredu.
- (2) Ako je za promjenu namjene iz stava (1) ovog člana potrebna dozvola nadležnog organa, drugi etažni vlasnici koji tu promjenu moraju trpjeti ne mogu uskratiti svoj pristanak kad je on potreban, te odgovaraju za štetu koju bi prouzrokovali svojim uskraćivanjem.

Član 26.

(Obaveza osiguranja)

- Etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača.
- Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše obavezu iz stava (1) ovog člana, upravitelj je obavezan izvršiti osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade iz sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje.

Član 27.

(Upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade)

- Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju etažni vlasnici po općim pravilima o upravljanju suvlasničkom stvari.
- Etažni vlasnici su dužni učestvovati u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, te odrediti osobu koja će obavljati poslove upravitelja.

Član 28.

(Obaveza izbora upravitelja)

- Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.
- Etažni vlasnici dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja.
- Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Član 29.

(Potpisivanje ugovora sa upraviteljem)

- Etažni vlasnici zaključuju ugovor sa upraviteljem.
- Ugovorom se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- Ugovor potpisuje odgovorno lice upravitelja i predstavnik etažnih vlasnika.
- Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti gradskoj odnosno općinskoj službi.

(5) Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje na osnovu zapisnika o stanju zgrade, sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i fizičkog ili pravnog lica koji je ranije održavao zgradu.

Član 30. (Upravitelj)

(1) Upravitelj može biti privredno društvo, osposobljeno i registrovano za upravljanje i/ili održavanje objekata.

(2) Upravitelj vrši održavanje i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade u skladu sa ovim Zakonom, podzakonskim propisima, tehničkim propisima, standardima i normativima.

(3) Upravitelj i njegovi osnivači svom svojom imovinom garantuju i odgovaraju za sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na njegovom transakcijskom računu otvorenom isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom (sredstva posebne namjene).

(4) Sredstva etažnih vlasnika koja se nalaze na posebnom računu upravitelja ne mogu biti predmet izvršenja naloga za prisilnu naplatu protiv upravitelja kao izvršenika.

Član 31. (Prinudni upravitelj)

(1) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja iz člana 28. ovog Zakona, Grad, odnosno općina, po službenoj dužnosti ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, rješenjem određuje prinudnog upravitelja koji vrši prinudno upravljanje.

(2) Rješenje iz stava (1) ovog člana se donosi na period dok etažni vlasnici ne izvrše izbor upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu na upravljanje, u skladu sa ovim Zakonom.

(3) Prinudni upravitelj ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za upravitelja, uključujući i naknadu na ime usluga upravljanja.

(4) Žalba ne odlaže izvršenje rješenja iz stava (1) ovog člana.

Član 32. (Uslovi za obavljanje poslova upravitelja)

(1) Grad, odnosno općina donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja.

(2) Pravilnikom iz stava (1) ovog člana se propisuju:

a) uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja,

b) način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja,

c) dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja.

(3) Uputstvom iz stava (1) ovog člana se propisuju:

a) način promjene upravitelja,

b) postupak primopredaje zgrade,

c) zapisnik o stanju zgrade,

d) sadržaj prijave i potrebne dokaze o vlasništvu odnosno pravu korištenja, posebnih dijelova zgrade, koje svaki vlasnik odnosno korisnik prostora mora podnijeti upravitelju zgrade i predstavniku etažnih vlasnika,

e) zapisnik o stanju sredstava na računu zgrade,

f) sadržaj punomoći kojom etažni vlasnik opunomoćuje ovlaštenog punomoćnika za komunikaciju sa predstavnicima etažnih vlasnika i s upraviteljem,

g) obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu.

(4) Rješenja za obavljanje poslova upravitelja po zahtjevu podnesenom na način propisan Pravilnikom iz stava (1) ovog člana, donosi Grad, odnosno općina.

(5) Grad, odnosno općina može za zgrade propisati posebne uslove i za:

a) zajedničko zemljište i pripadajuće javne površine,
b) kućni red i sl.

Član 33. (Registar)

(1) Grad, odnosno općina obavezna je da vodi Registar zgrada i upravitelja u vidu knjige i elektronskoj formi.

(2) Registar iz stava (1) ovog člana treba naročito da sadrži podatke o: ukupnom broju zgrada, odnosno stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, broju upravitelja, podatke o broju zaključenih ugovora o upravljanju i održavanju i dokaze o etažnom vlasništvu na posebnim dijelovima u zgradi (stanovi, poslovni prostori, garaže) te sve podatke o vlasnicima tih prostora i eventualno o njihovim ovlaštenim punomoćnicima.