

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 \_\_\_\_\_.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 okoliše, geodetsko i imovinsko-pravne poslove na potvrdu o ispravnosti postupka.

(2) Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliše, 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 okoliše, 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 okoliše, 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".

Broj: 01/1-02-\_\_\_\_/18.  
Breza: \_\_\_\_\_ 2018. god.

PREDSJEDAVAJUĆI  
Općinskog vijeća  
Vedad Jusić, s.r.

## **O b r a z l o ž e n j e**

### **PRAVNI OSNOV**

Pravni osnov za donošenje Uputstva sadržan je u članu 13. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji BiH („Sl. novine FBiH“, broj: 49/06 i 51/09) koji glasi:

„Organ odlučivanja jedinice lokalne samouprave je općinsko vijeće u općini, a gradsko vijeće u gradu (u daljnjem tekstu: vijeće)“.

Zatim u članu 32. stav 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko – Dobojskog kantona“ broj: 4/16), koji glasi:

„Grad, odnosno Općina donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Uputstvo o načinu promjene upravitelja“.

Pored gore navedenog kao pravni osnov za donošenje predmetnog Uputstva, sadržan je u članu 19. tačka 25. Statuta Općine Breza – Prečišćeni tekst („Službeni glasnik općine Breza“, broj: 8/09) koji glasi:

„Općinsko vijeće u okviru svoje nadležnosti donosi pojedinačne i druge akte iz samoupravnog djelokruga u skladu sa zakonom i ovim Statutom“.

### **RAZLOZI ZA DONOŠENJE PROPISA**

Skupština Zeničko-dobojskog kantona, na 25. sjednici održanoj dana 01.04.2016. god., donijela je Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada i uređaja zgrade koji je objavljen u „Službenim novinama Zeničko – Dobojskog kantona“ broj: 4/16, dana 15.04.2016. godine. Navedeni zakon stupio je na snagu osmog dana od dana objavljivanja.

Članom 50. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrada i uređaja zgrade, propisana je dužnost Općinskog vijeća da donese odgovarajuće podzakonske propise iz oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u skladu sa odredbama navedenog zakona. Donošenjem ovih podzakonskih propisa potpuno će se pravno urediti ova oblast na općinskom nivou, što do sada nije bilo, obzirom da je ranije važećim zakonom, obaveza donošenja ovih propisa bila u nadležnosti kantona.

Obzirom na naprijed navedeno, predlaže se Općinskom vijeću donošenje Uputstva o načinu promjene upravitelja.

Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoline  
geodetske i imovinsko-pravne poslove

