

Na osnovu Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada ("Službeni glasnik USK" broj: 6/01 i 4/04) i člana 24. Statuta općine Sanski Most ("Službeni glasnik općine Sanski Most": broj: 4/08 i 5/08 i 5/09), na 12. sjednici Općinskog vijeća od 30.09.2009. godine donesena je:

'] O D L U K A

o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada na području općine Sanski Most

I OPĆE ODREDBE

Član 1.

Odlukom o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada (u daljem tekstu: Odluka) uređuju se pitanja vezana za: zajedničke dijelove i uređaje zgrada, obaveza upravljanja i održavanja istih, prava i obaveze suvlasnika, prava i obaveze upravitelja, visina naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrada, te prava i obaveze općine Sanski Most.

II ZAJEDNIČKI DIJELOVI I UREĐAJI ZGRADE

Član 2.

Zajednički dijelovi i uređaji zgrada su:

nosiva konstrukcija zgrade,
krovnna konstrukcija krovni pokrivač,
prohodne i neprohodne zajedničke terase,
fasada, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostora,
krovnna i ostala limarija (oluci, opšavi i dr.),
dimnjaci, ventilacioni kanali, hidranti, protupožarni aparati i si,
zajednička stubišta, ograde, požarni prolazi i si,
liftovi sa svim instalacijama,
električne instalacije od glavnih osigurača do razvodne table u stanu,
vodovodne instalacije u zajedničkim prostorijama, te zajedničke vertikalne vodovodne intalacije d glavnog vodomjera do pojedinačnog sistema instalacija u svakom stanu, sanitarni uređaji, instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama, vertikalne kanalizacione instalacije od uključenja odvoda iz stana do priključka na gradsku analizacionu mrežu,
električne instalacije stubišta i stubišne rasvjete,
gromobrnska instalacija,
telefonske instalacije od glavnog telefonskog čvorišta u zgradi do razvoda za posebne dijelove grade,
instalacije električnih brava, interfona, zvona isl.
zajednički dijelovi instalacija centralnog grijanja kao i grijna tijela u zajedničkim dijelovima,
smetlarnici, veš-kuhinje, podrumске, tavsanske i druge prostorije u suvlasništvu instalacije kablovskih, antenskih sistema i uređaja, ostali sistemi u uređaji koje zajednički koriste svi suvlasnici.

III KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA ZGRADE

a) Korištenje zajedničkih i posebnih dijelova zgrada

Član 3.

Etažni vlasnici, kao suvlasnici, imaju nedjeljivo, zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade iz člana 2. ove Odluke, i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva nad zemljištem pod zgradom i trajnog korištenja zemljišta koje služi za njenu redovnu upotrebu. Suvlasnici imaju pravo i obavezu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Suvlasnici imaju obavezu održavanja čistoće zajedničkih dijelova, snošenja svih troškova korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Suvlasnici su se dužni prema zajedničkoj imovini odnositi sa pažnjom dobrog domaćina.

Član 4.

Korištenjem zajedničkih dijelova zgrade, etažni vlasnici ne smiju ugrožavati isto pravo drugih korisnika.

Etažni vlasnici su dužni održavati svoje posebne dijelove (stanove i posl. prostore) u takvom stanju da ne ugrožavaju imovinu drugih vlasnika, niti zajedničke dijelove zgrade.

Suvlasnik koji nanese štetu zajedničkim ili posebnim dijelovima zgrade odgovoran je po općim propisima o naknadi štete.

Član 5.

Suvlasnici su dužni snositi troškove korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade.

Minimalna visina troškova za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrada utvrđuje se na osnovu površine posebnog dijela zgrade (stana ili poslovnog prostora) i cijena utvrđenih u članu 23. ove Odluke.

Član 6.

Suvlasnik je dužan dozvoliti pristup svom posebnom dijelu zgrade u svrhu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 1.

Način korištenja i upravljanja zgradom uređuje se međuvlasničkim ugovorom, **b)**

Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade

Član 8.

Zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravljaju etažni vlasnici kao suvlasnici.

Suvlasnici odlučuju o:

- osnivanju kućnog savjeta i organa kućnog savjeta.
- izboru upravitelja,
- programu održavanja,
- planu prihoda i rashoda.

- završnom obračunu,
- usvajanju izvještaja Upravitelja za prethodnu godinu,
- stvaranju i korištenju zajedničkih sredstava.
- kućnom redu,
- drugim pitanjima neophodnim za pravilno upravljanje zgradom.

Član 9.

Sve odluke se donose nadpolovičnom većinom suvlasnika koji posjeduju preko 50% površine posebnih dijelova zgrade.

Clan 10.

Suvlasnici su dužni zaključiti međuvlasnički ugovor kojim će urediti međusobne odnose i odnos kako prema posebnim dijelovima tako i prema zajedničkim dijelovima zgrade. Ugovor iz prethodnog stava sadrži:

- ugovorne strane,
- ulicu i broj zgrade i podatke o posebnim dijelovima (površina, sprat),
- način upravljanja i odlučivanja,
- popis zajedničkih dijelova zgrade,
- način prikupljanja, raspodjele i upotrebe sredstava namijenjenih održavanju zgrade.

- obaveze suvlasnika,
- ovlaštena lica za zastupanje suvlasnika,
- način i uslove zaključivanja ugovora o upravljanju i izbor upravitelja,
- način redovnog održavanja (čišćenja) zajedničkih dijelova zgrade.
- način poduzimanja hitnih popravki,
- pitanja investicionog održavanja,
- druga pitanja neophodna za pravilno upravljanje zgradom.

Suvlasnici su dužni zaključiti međuvlasnički ugovor najkasnije do 31.12.2009. godine.

Član U.

Ugovor iz prethodnog člana, kojeg su potpisali suvlasnici koji posjeduju više od 50% ukupne površine posebnih dijelova zgrade, obavezuje i one suvlasnike koji nisu potpisali međuvlasnički ugovor.

Ukoliko suvlasnici ne potpišu međuvlasnički ugovor, na prijedlog jednog ili više suvlasnika općinski sud će u vanparničnom postupku urediti međuvlasničke odnose.

Član 12.

Suvlasnici su dužni u roku od 60 dana po zaključenju međuvlasničkog ugovora izvršiti izbor Upravitelja i sa njim zaključiti ugovor održavanju zajedničkih uređaja i dijelova zgrade.

Član 13.

Ukoliko suvlasnici u roku iz prethodnog člana ne osiguraju upravljanje zgradom nadležna služba za stambene poslove će po službenoj dužnosti odrediti upravitelja.

Suvlasnicima u zgradi kojoj je određen upravitelj na osnovu prethodnog stava, naknada za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade uvećava se za 30%.

1. Upravitelj

Član 14.

Za upravitelja može biti izabrano pravno lice registrovano za obavljanje te vrste poslova i koji ima certifikat izdat od strane Kantonalnog ministarstva za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoline. Suvlasnici zgrade dužni su o izboru Upravitelja pismeno obavijestiti Kantonalno ministarstvo za građenje, prostorno uređenje i zaštitu okoline.

Član 15.

Sa upraviteljem se zaključuje ugovor o upravljanju. Ugovorom iz prethodnog stava reguliše se:

- sadržaj i obim poslova redovnog-tekućeg održavanja,
- poduzimanje hitnih opravakL
- investiciono održavanje i posebna naknada za investiciono održavanje,
- obaveze i rokovi izrade prijedloga godišnjeg programa održavanja, plana prihoda i rashoda, godišnjeg izvještaja o radu,
- način pokrivanja troškova upravljanja i održavanja,
- zastupanje suvlasnika pred sudom i drugim organima,
- odgovornost u slučaju neizvršavanja ugovorenih obaveza.

Član 16.

Upravitelj je dužan savjesno i kvalitetno obavljati sve poslove upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja, a naročito ima obavezu:

- zaključivati ugovore u upravljanju,
- brinuti se da zajednički dijelovi i uređaji zgrade budu u graditeljski ispravnom i funkcionalnom stanju,
- obavljati godišnji i povremeni pregled zajedničkih dijelova i uređaja i o tome sačiniti zapisnik,
- utvriti optimalnu visinu sredstava zajedničke finansijske rezerve koju snosi svaki suvlasnik,
- raspoređivati troškove zajedničkih dijelova na suvlasnike,
- vršiti naplatu naknade za održavanje, obavještavati suvlasnike o obavljenim poslovima,
- podnijeti suvlasnicima godišnji izvještaj o radu i utrošku sredstva, izraditi godišnji i višegodišnji program održavanja,
- vodi sve potrebne evidencije o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora, garaža i drugih zajedničkih dijelova zgrade kojom upravlja,
- vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija za svaku zgradu,
- obavljanje i drugih poslova utvrđenih ugovorom o upravljanju.

IV ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADA

Član 17.

Održavanje zajedničkih dijelova zgrada i uređaja podrazumijeva:

- investiciono održavanje,
- tekuće održavanje,
- nužne popravke.
- hitne popravke.

i) Investiciono održavanje

Član 5.

Investiciono održavanje stambenih zgrada obuhvata sve veće popravke kojima se povećava investiciona vrijednost zgrade, a naročito:

- zamjena krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih dijelova zgrade,
- zamjena krovnog pokrivača i drugih elemenata krova,
- zamjena vertikalne i horizontalne hidroizolacije radi zaštite od vode i vlage.
- zamjena oluka, opšava i drugih elemenata za odvod vode sa krova, -zamjena kanalizacione mreže unutar zgrade do priključka na kanalizaciju,
- zamjena telefonskih i elektro-instalacija u zgradi,
- opravka i zamjena ventilacionih cijevi, gromobrana, satelitskih antena, dotrajale požarne opreme i hidranata, podova, zidova i stropova u zajedničkim dijelovima zgrade,
- bojenje ili zamjena fasade i fasadnih obloga,
- zamjena spoljne stolarije, kao i spoljnih dijelova elemenata zgrade,
- ostali radovi u skladu sa Zakonom.

b) Tekuće održavanje

Član 19.

Pod tekućim održavanjem zajedničkih dijelova zgrade podrazumijeva se:

- manje opravke krova,
- čišćenje i iemljenje oluka,
- održavanje i čišćenje dimnjaka,
- čišćenje i uklanjanje snijega i leda,
- manje popravke unutrašnje i spoljne stolarije,
- popravka i zamjena brava, okova na vratima, prozorima i drugim otvorima, -održavanje i popravka stepeništa,
- remont i održavanje liftova,
- krećenje i molovanje zajedničkih prostorija, farbanje unutrašnje stolarije, bojenje cijevne mreže za grijanje, vodopskrbu i si.
- redovno održavanje i zamjena prekidača, osigurača, zvonca, sijaličnih grla i si
- popravka i održavanje automata za stubišnu rasvjetu,
- postavljanje oglasnih tabli, sandučića za poštu,
- dezinsekcija, dezinfekcija i deratizacija,
- drugi poslovi u skladu sa Zakonom.

c) Nužni popravci

Član 20.

Pod nužnim popravcima podrazumijevaju se radovi koje je neophodno poduzeti u cilju otklanjanja opasnosti po život i zdravlje ljudi, a naročito:

- sanacija krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja i si,
- sanacija dimnjaka i dimovodnih kanala,
- zamjena vodovodnih, kanalizacionih, električnih ili telefonskih instalacija,
- popravka fasade,
- svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i zdravlje ljudi.

Hitni popravci

Član 21.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova koji se javljaju neočekivano i kojima se sprečavaju posljedice kako po zgradu tako i život i zdravlje ljudi, a naročito:

- kvarova na sistemu grijanja,
- puknuća, oštećenja ili začepljenja vodovodnih i kanalizacionih instalacija,
- kvarova na električnim instalacijama,
- zamjena oštećenja dimnjaka i dimovodnih cijevi, prodiranja oborinskih voda u zgradu,
- kvarova na liftu,
- otpadanja dijelova fasade.

V NAKNADA ZA ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADA

Član 22.

Svi suvlasnici su obavezni plaćati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Naknada se uplaćuje na poseban račun upravitelja. Upravitelj ima obavezu da vodi analitičku evidenciju za svaku pojedinačnu zgradu.

Član 23.

Iznos najmanje osnovne godišnje naknade utvrđuje se množenjem površine posebnog dijela (stana ili poslovnog prostora) sa građevinskom vrijednošću kvadratnog metra novogradnje posebnog dijela u prethodnoj godini, koju utvrdi Vlada USK najkasnije do 31.03. tekuće godine. Naknada iz prethodnog stava se plaća u 12 jednakih mjesečnih rata.

Član 24.

Iznos naknade iz prethodnog člana koriguje se: koeficijentom vrste posebnog dijela, koeficijentom katnosti i koeficijentom opremljivosti koji su utvrđeni u članu 30. Zakona.

Član 25.

Ukoliko se opravke i radovi ne mogu i pokriti iz sredstava naknade iz člana 23 i 24. ove Odluke, suvlasnici su dužni obezbijediti dodatna sredstva u skladu sa programom održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 26.

Sredstva ubrana po osnovu člana 23. i 24. ove Odluke su namjenska i koriste se za: tekuće održavanje, hitne i nužne popravke, a sredstva ubrana po osnovu člana 25. Odluke koristiće se za investicio.no održavanje u skladu sa usvojenim programom.

VI PRAVA I OBAVEZE OPĆINE

Član 27.

Za posebne dijelove zgrada gdje je vlasnik nepoznat, sva prava i obaveze suvlasnika preuzima općinska služba za stambene poslove.

Općina je dužna obezbijediti u budžetu Općine najmanje 20% sredstava za opravku i održavanje fasada zgrada graditeljskog nasljeđa i spomeničke vrijednosti, te sredstva za hitne intervencije naložene od strane nadležne inspekcije.

Član 7.

Sredstva utrošena za hitne intervencije režiindiraće vlasnici posebnih dijelova zgrade.

Član 29.

Općina će odmah po donošenju ove Odluke donijeti Odluku o kućnom redu koje su se dužni pridržavati svi suvlasnici posebnih dijelova zgrada.

Član 30.

Nadzor nad sprovođenjem ove Odluke vrše općinski inspekcijski organi.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 31.

Za nepridražavanje odredbi ove Odluke primjenjivaće se kaznene odredbe utvrđene Zakonom.

Član 32.

Ova Odluka stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenom glasniku općine Sanski Most".

Broj :07-02-2508/09

**Predsjedavajući Općinskog vijeća
Praštalo Drago**

Datum:01.10.2009