

Na osnovu člana 46. stav (6) Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/12), ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi

UPUTSTVO

O NAČINU PROMJENE UPRAVITELJA

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet Uputstva)

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

POGLAVLJE II. NAČIN PROMJENE UPRAVITELJA

Član 2.

(Promjena upravitelja)

Promjena upravitelja vrši se u slijedećim slučajevima:

- donošenjem odluke etažnih vlasnika o promjeni upravitelja na način propisan u čl. 63. i 64. Zakona,
- donošenjem odluke etažnih vlasnika o izboru upravitelja za zgradu pod prinudnim upravljanjem,
- raskidanjem zajedničkog ugovora u skladu sa članom 50. Zakona,
- ukidanjem rješenja za obavljanje poslova upravitelja u skladu sa članom 39. Zakona.

POGLAVLJE III. POSTUPAK PRIMOPREDAJE ZGRADE NA UPRAVLJANJE

Član 3.

(Obaveza predstavnika etažnih vlasnika)

- 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 Ministarstvu na potvrdu ispravnosti postupka.
- Ministarstvo po izvršenom pregledu zapisnika, dostavlja predstavniku etažnih vlasnika pismeno mišljenje.
- U slučaju da je u mišljenju Ministarstva 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.
- Zapisnik iz stava (1) ovog člana, sa mišljenjem Ministarstva 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 zajednički ugovor, te u saglasnosti s 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.
- 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)

- Ranije 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 4. stav (4) ovog Uputstva.
- Zapisnik iz stava (1) ovog člana sadrži slijedeće elemente:
 - datum i mjesto sačinjavanja zapisnika,
 - evidenciju etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža na dan raskida ugovora,
 - ukupno planirana sredstva po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
 - ukupno uplaćena sredstva po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
 - ukupno iznos sredstava utrošen za održavanje zajedničkih dijelova zgrade za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
 - ukupno isplaćen iznos na ime naknade upravitelju za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
 - ukupno isplaćen iznos na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
 - evidenciju o utuženim etažnim vlasnicima, period za koji su utuženi i iznos utuženja,
 - evidenciju o neutuženim etažnim vlasnicima, period za koji je potrebno izvršiti utuženje i iznos duga,
 - sredstva potrebna za troškove sudske takse za utuženje etažnih vlasnika iz tačke i) ovog stava,
 - stanje na računu zgrade na dan raskida ugovora,
 - popis spornih stavki o kojima nije postignuta saglasnost.

Član 5.

(Obaveza ranijeg upravitelja)

- Po potpisivanju zapisnika iz člana 4. ovog Uputstva raniji upravitelj je dužan postupiti na način i u roku propisanom članom 46. st. (3), (4) i (5) Zakona.
- Raniji upravitelj je dužan nakon raskida zajedničkog 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.
- 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.

Član 6.

(Obaveza novoizabranog upravitelja)

- Novoizabrani upravitelj je dužan formirati Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: Komisija) u skladu sa čl. 53. i 54. Zakona.
- 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.
- Novoizabrani upravitelj je dužan donijeti odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom i dostaviti je Ministarstvu u roku propisanom članom 48. Zakona.

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.

POGLAVLJE V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8.

(Prestanak primjene ranijih propisa)

Danom stupanja na snagu ovog Uputstva prestaje da važi Uputstvo o načinu promjene upravitelja ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 26/04).

Član 9.

(Ravnopravnost spolova)

Gramatička terminologija u ovom Uputstvu odnosi se podjednako na lica muškog i ženskog spola, bez obzira na rod imenice upotrijebljen u tekstu Uputstva.

Član 10.

(Stupanje na snagu)

Ovo Uputstvo stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenim novinama Kantona Sarajevo".

Broj 27/01-02-10005/12

04. aprila 2012. godine

Sarajevo

Ministar

Čedomir Lukić, s. r.

Na osnovu člana 49. stav (3) Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/12), ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi

UPUTSTVO

O OSNOVNIM ELEMENTIMA ZAJEDNIČKOG UGOVORA

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet Uputstva)

Uputstvom o osnovnim elementima zajedničkog ugovora (u daljem tekstu: Uputstvo) propisuju se osnovni elementi zajedničkog ugovora kojim se regulišu međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom u smislu Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (u daljem tekstu: Zakon).

POGLAVLJE II. OSNOVNI ELEMENTI ZAJEDNIČKOG UGOVORA

Član 2.

(Osnovni elementi zajedničkog ugovora)

Osnovni elementi zajedničkog ugovora su:

- naziv ugovora,
- ugovorne strane,
- predmet ugovora,
- prava i obaveze upravitelja,
- prava i obaveze etažnih vlasnika,
- osiguranje zajedničkih dijelova zgrade,
- prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika,
- način finansiranja,
- visina naknade upravitelju,
- visina naknade predstavniku etažnih vlasnika,
- raskidanje zajedničkog ugovora,
- način rješavanja sporova,
- prijelazne i završne odredbe,
- potpis i pečat ugovornih strana.

Član 3.

(Naziv ugovora)

Na početku teksta ugovora označava se naziv ugovora, tako da isti glasi: Zajednički ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

Član 4.

(Ugovorne strane)

- Pod arapskim brojem 1. se, kao prva ugovorna strana, označava upravitelj sa tačnim nazivom upravitelja, sjedištem upravitelja i licem ovlaštenim za zastupanje upravitelja.
- Pod arapskim brojem 2. se označava, kao druga ugovorna strana: etažni vlasnici stana, poslovnog prostora i garaže u zgradi za koju se navodi tačna adresa i broj, kao i broj ulaza koji čine zgradu kao građevinsku cjelinu, te ime i prezime, jedinstveni matični broj predstavnika etažnih vlasnika sa tačnom adresom stanovanja i brojem kontakt telefona.

Član 5.

(Predmet ugovora)

Predmet ugovora se označava kao: održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom kao skup aktivnosti kojim se u javnom interesu građana održavaju projektovane osobine objekta, dijelova objekta i opreme u smislu sigurnosti, funkcionalnosti i upotrebne vrijednosti na nivou važećih normativa i standarda.

Član 6.

(Prava i obaveze upravitelja)

Prava i obaveze upravitelja zajedničkim ugovorom utvrđuju se na način kako je to propisano u čl. 51., 59., 60. i 61. Zakona.

Član 7.

(Prava i obaveze etažnih vlasnika)

Prava i obaveze etažnih vlasnika zajedničkim ugovorom utvrđuju se na način kako je to propisano međuvlasničkim ugovorom i čl. 63., 64. i 67. Zakona.

Član 8.

(Osiguranje zajedničkih dijelova zgrade)

Zajednički ugovor sadrži odredbe o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade samo u slučaju kada etažni vlasnici donesu odluku o osiguranju zajedničkih dijelova zgrade, osiguranju od dopunske opasnosti i osiguranju od odgovornosti etažnih vlasnika prema trećim osobama i njihovim stvarima.

Član 9.

(Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika)

Prava i obaveze predstavnika etažnih vlasnika zajedničkim ugovorom utvrđuje se na način kako je to propisano međuvlasničkim ugovorom i članom 65. Zakona.

Član 10.

(Način finansiranja)

Način finansiranja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom zajedničkim ugovorom se utvrđuje na način propisan u čl. 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16. i 17. Zakona.

Član 11.

(Visina naknade upravitelju)

Visina naknade upravitelju zajedničkim ugovorom utvrđuje se u procentu čiji je najviši iznos propisan u članu 19. Zakona.

Član 12.

(Visina naknade predstavniku etažnih vlasnika)

Visina naknade predstavniku etažnih vlasnika zajedničkim ugovorom utvrđuje se u procentu čiji je najviši iznos propisan u članu 20. Zakona.

Član 13.

(Raskidanje zajedničkog ugovora)

- Zajednički ugovor sadrži odredbe o raskidanju ugovora na način propisan u članu 50. Zakona.
- Otkazni rok kod raskidanja ugovora iz stava (1) ovog člana je najmanje 30 dana, s tim da je zadnji dan otkaznog roka, posljednji dan u mjesecu.