

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.

Član 14.

(Način rješavanja sporova)

Zajedničkim ugovorom se utvrđuje da su ugovorne strane saglasne da sve sporove rješavaju sporazumno, a u slučaju da se ne može postići sporazum nadležan je sud u Sarajevu.

Član 15.

(Prijelazne i završne odredbe)

- (1) Zajedničkim ugovorom se utvrđuje da za sve što nije precizirano tim ugovorom se primjenjuju odredbe Zakona.
- (2) Zajedničkim ugovorom se utvrđuje rok na koji je ugovor zaključen i broj primjeraka zaključenog ugovora koji zadržava svaka ugovorna strana.

Član 16.

(Potpis i pečat ugovornih strana)

Na kraju zajedničkog ugovora stavlja se broj, mjesto i datum zaključenja ugovora, potpis i pečat ovlaštenog predstavnika upravitelja i potpis ovlaštenog predstavnika etažnih vlasnika.

POGLAVLJE III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 17.

(Usklađivanje postojećih zaključenih zajedničkih ugovora)

Upravitelj i predstavnik etažnih vlasnika su dužni postojeće zaključene zajedničke ugovore uskladiti sa ovim Uputstvom u roku od jedne godine od dana donošenja Uputstva.

Član 18.

(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 19.

(Stupanje na snagu)

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

Broj 27/01-02-10006/12

04. aprila 2012. godine

Sarajevo

Ministar

Čedomir Lukić, s. r.

Na osnovu člana 51. stav (1) tačka t) Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom ("Službene novine Kantona Sarajevo", broj 3/12), ministar stambene politike Kantona Sarajevo donosi

UPUTSTVO

O SADRŽAJU OBRASCA "GODIŠNJI IZVJEŠTAJ O RADU UPRAVITELJA"

POGLAVLJE I. OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

(Predmet Uputstva)

Uputstvom o sadržaju obrasca "Godišnji izvještaj o radu upravitelja" (u daljem tekstu: Uputstvo) propisuje se sadržaj Godišnjeg izvještaja o radu upravitelja (u daljem tekstu: Izvještaj), rok za dostavljanje Izvještaja o radu upravitelja Ministarstvu stambene politike Kantona Sarajevo (u daljem tekstu: Ministarstvo) u skladu sa Zakonom o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom (u daljem tekstu: Zakon).

POGLAVLJE II. SADRŽAJ IZVJEŠTAJA

Član 2.

(Sadržaj Izvještaja)

Izvještaj o radu upravitelja se sastoji od:

- a) tekstualnog dijela,
- b) popunjenog obrasca M1 i M2 koji čine sastavni dio ovog Uputstva.

Član 3.

(Tekstualni dio Izvještaja)

Tekstualni dio izvještaja sadrži:

- a) ocjenu stanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom u izvještajnom periodu,
- b) kritične tačke u održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom, koje mogu biti uzrokom neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi, neposredne opasnosti za oštećenje imovine ili ugrožavanja elementarnih životnih uvjeta u zgradi,
- c) konkretne mjere u cilju poboljšanja stanja održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom koje će biti preduzete u narednom periodu.

Član 4.

(Sadržaj obrasca M1)

- (1) U obrazac M1 se upisuju podaci o upravitelju i osnovni kumulativni i finansijski pokazatelji.
- (2) Osnovni podaci o upravitelju obuhvataju: naziv upravitelja, adresu, odgovorno lice, kontakt telefon, fax i e.mail adresu.
- (3) Osnovni kumulativni i finansijski pokazatelji obuhvataju sljedeće podatke:
 - a) broj zgrada u kojima se vrši održavanje i upravljanje,
 - b) broj stanova, poslovnih prostora i garaža u kojima se vrši održavanje i upravljanje,
 - c) ukupna površina stanova, poslovnih prostora i garaža u kojima se vrši održavanje i upravljanje,
 - d) ukupna akumulirana sredstva iz prethodnih perioda zatečena na računu na dan 31.12. prethodne godine,
 - e) ukupna planirana sredstva na ime naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom,
 - f) ukupno uplaćena sredstva, na transakcijske račune, na ime naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
 - g) ukupna utužena sredstva na ime naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
 - h) ukupan iznos sredstava koje je upravitelj dužan utužiti zbog neplaćanja naknade,
 - i) iznos sredstava koji je upravitelj naplatio po osnovu naknade za upravljanje,
 - j) iznos sredstava isplaćen na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika,
 - k) ukupna utrošena sredstva za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
 - l) ukupna sredstva uplaćena na transakcijski račun iz ostalih izvora finansiranja, izuzimajući naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom,
 - m) naziv banke, broj transakcijskog računa i stanje računa i blagajne na dan 31.12. izvještajne godine.
- (4) Upravitelj je obavezan unositi podatke u obrazac M1 poštujući naziv i redoslijed redova.

Član 5.

(Sadržaj obrasca M2)

- (1) U obrazac M2 se upisuju podaci o upravitelju, pregled utroška novčanih sredstava po vrstama održavanja zajedničkih dijelova zgrade i izvorima finansiranja i podaci o utrošenim sredstvima za karakteristične aktivnosti održavanja.
- (2) Osnovni podaci o upravitelju obuhvataju naziv upravitelja.
- (3) Pregled utroška novčanih sredstava po vrstama održavanja zajedničkih dijelova zgrade i izvorima finansiranja obuhvata sljedeće podatke:
 - a) tekuće održavanje,
 - b) velike popravke,
 - c) hitne intervencije,
 - d) nužne popravke,
 - e) intervencija poslije prirodne nepogode,
 - f) investiciono održavanje.