



PRIJEDLOG

Na osnovu člana 50. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 4/2016) i člana 18. Statuta općine Maglaj („Službeni novine općine Maglaj“, broj:8/07 ,3/08 i 6/08), Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 2017. godine, donijelo je:

ODLUKU

o kućnom redu, upravljanju, održavanju i korištenju
stambenih i stambeno-poslovnih objekata

DIO I. OPĆE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom se propisuje način korištenja stanova, poslovnih prostora u stambenim zgradama, kao i zajedničkih dijelova i uređaja koji se nalaze u stambenim zgradama, te zemljišta koja služe redovnoj upotrebi stambenih zgrada kolektivnih i individualnih na području općine Maglaj (u daljem tekstu: općina).

Član 2.

- (1) Odredbe ove Odluke su obavezne za sva lica koja su vlasnici stanova i stambenih zgrada, kolektivnih i individualnih, kao i lica koja su nastanjena u stambenim zgradama ili u njima privremeno borave, kao i za vlasnike i korisnike poslovnih prostora koji se nalaze u stambenim zgradama (u daljem tekstu: stanovi), kao i lica koja povremeno u zgrade dolaze (u daljem tekstu: druga lica).
- (2) Održavanje i upravljanje zgradama je od javnog interesa.
- (3) Etažni vlasnici (vlasnici) imaju prava i obaveze upravljanja i održavanja zgrade.

DIO II. KORIŠTENJE STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA U KOLEKTIVNIM I INDIVIDUALNIM STAMBENIM ZGRADAMA

Član 3.

- (1) Vlasnici, korisnici stanova i druga lica dužni su koristiti prostorije pažnjom dobrog domaćina, pazeći da druge stanove ne ometaju u mirnom korištenju stanova i poslovnih prostorija.
- (2) Smatrat će se prekršajem svako namjerno oštećenje na zgradi, stanu, odnosno poslovnom prostoru i zemljištu koje služi redovnoj upotrebi zgrade.

Član 4.

Svaka rekonstrukcija, dogradnja, nadziđivanje, promjena namjene građevine, konzervacija građevine, osim radova tekućeg održavanja, izvodit će se u skladu sa odobrenjem nadležne općinske službe.

Član 5.

(1) Za obaveze po odredbama ove odluke odgovaraju vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica pod uslovima propisanim Zakonom.

(2) Za poslove za koje vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica u kolektivnim stambenim zgradama zajednički odgovaraju, po odredbama ove Odluke, dužni su sačiniti ugovor kojim će urediti međusobne odnose prema odredbama ove Odluke s jasno definisanim pravima i obavezama ugovornih strana, s tim da su ugovorne strane svi stanari pojedinačno.

Član 6.

(1) Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni na zahtjev ovlaštenog lica nadležne Službe za upravu, dati na uvid ugovore iz člana 5. ove Odluke, dozvoliti obavljanje povremenih pregleda zajedničkih prostorija zgrade, kao i zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade, kao i svih uređaja koje služe zgradi kao cjelini, a mogu nepravilnim korištenjem i neredovnim održavanjem ugroziti druge vlasnike, korisnike, zakupce ili druga lica i zgradu kao cjelinu i susjedne objekte, a u vezi sa odredbama Zakona, ove Odluke i drugih propisa u ovoj oblasti.

(2) Ovlašteno lice iz prethodnog stava dužno je prije ulaska dokazati svojstvo službenog lica službenom iskaznicom koju izdaje i potpisuje Općinski načelnik.

(3) Smatrat će se prekršajem sprečavanje ili ometanje službenog lica u vršenju poslova povremene kontrole iz stava 1. ovog člana.

Član 7.

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica dužni su koristiti stan i poslovni prostor pažnjom dobrog domaćina, a posebno:

(1) ne oštećivati i ne prljati stan (zidove, vrata, prozore i sl.),

(2) redovno održavati i pravilno upotrebljavati uređaje koji služe redovnoj upotrebi stana i hitno osigurati izvršenje popravke ukoliko kvar ugrožava uslove stanovanja u susjednim stanovima i zgradi u cjelini. U zimskoj sezoni su dužni osigurati zaštitu instalacija od zaleđivanja,

(3) urednim i čistim održavati ulazna vrata u stanove, prozore, balkone i lođe, podrumске prostore i druge vanjske uređaje, a oštećenja bez odlaganja popraviti, a u slučaju vremenskih nepogoda, svi otvori moraju biti zatvoreni,

(4) kod redovnog održavanja i eventualne rekonstrukcije vanjskih otvora (prozora i balkonskih vrata), zadržati projektirani izgled fasade.

Član 8.

Zabranjeno je:

(1) isprašivanje i zračenje predmeta iz stanova na prozorima, balkonima, lođama kao i u stubištima,

(2) izbacivanje otpadaka, smeća i drugih predmeta kroz prozor, pred vrata po haustorima i zadržavanje smeća pred vratima stanara,

(3) vješanje predmeta preko prozorskih i balkonskih parapeta,

(4) na balkonima ostavljanje ogrijeva i drugih predmeta koji mogu ugroziti sigurnost zgrade i prolaznika, kao i cijepanje ogrijeva i vršenje drugih radnji koji mogu ugroziti druge stanare, zgradu i prolaznike,

(5) ostavljanje uključenih uređaja koji koriste redovnoj upotrebi stana, kada stanari nisu u stanu (otvorena voda, uključeni električni i plinski uređaji i sl.),

(6) držati u stanu lako zapaljive materije,

(7) u stanu proizvoditi buku preko dozvoljenog nivoa buke,

(8) na balkonima, prohodnim terasama, lođama i ravnim krovovima pripremati jela na roštilju ili na drugim izvorima topline,

(9) na ravnim krovovima prati tepihe i druge predmete, sušiti veš, puštati djecu, odlagati drva i druge odbačene kućanske predmete i stari namještaj, preko krovnog parapeta sušiti tepihe i slično,

(10) postavljati klime i uređaje za hlađenje na zgradu-zidove zgrade i terasa koji svojim položajem i radom narušavaju izgled, kućni red stanara i čiji odvodi sa istih nisu riješeni i odvedeni tako da ne ispuštaju vodu na druge stanove, prozore i ulaze drugih stanova, ulaza u zgrade i dr.

Član 9.

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica dužni su omogućiti da:

- (1) u periodu od 22,00 sata do 6,00 sati i od 16,00 sati do 18,00 sati vlada potpuni mir,
 - (2) na oglasnoj ploči 24 sata ranije najaviti posebne događaje i aktivnosti koji podrazumijevaju narušavanje kućnog mira, bilo da se radi o dolasku većeg broja ljudi (proslave, glasna muzika i sl.), kao i vršenje opravki koje prouzrokuju buku,
 - (3) redovno provjetravati prostorije u kojima se proizvode para i mirisi,
 - (4) cvijeće na balkonima držati u posudama iz kojih se voda ne izlijeva, a zalijevati ga tako da ne kvasi fasadu ili balkon ispod i ne ugrožava prolaznike,
 - (5) pridržavati se posebnih propisa o držanju životinja u stanu, kao brinuti se o redovnoj higijeni životinja i spriječiti ometanje drugih stanara i onečišćenje dvorišta i zelenih površina,
 - (6) osigurati ventilaciju čiji izvod nadvisuje najvišu etažu za poslovni prostor u stambenim zgradama, u kojima se priprema hrana ili proizvode isparenja i mirisi.
- Smatrat će se prekršajem svako ne pridržavanje odredbi ovog člana.

Član 10.

Zajedničke dijelove zgrade čine:

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

(1) Konstruktivni dijelovi zgrade u smislu ove odluke su: temelji, nosivi zidovi, stubovi i grede, međuspratna konstrukcija, krovna konstrukcija, stepenište, vozno okno lifta.

(2) U zajedničke prostore zgrade spadaju: stubišni prostor, zajednički hodnik i galerija, podrumski prostor bez stanarske ostave, zajednička terasa, lođa i balkon, kojim svi etažni vlasnici imaju slobodan pristup iz zajedničkih prostorija zgrade, potkrovlje – tavan, zajedničko spremište, prostor za skupljanje smeća, smetljarnik i kanal za smeće, mašinska prostorija lifta, prostorija za smještaj zajedničkih uređaja zgrade, prostorija za spremačicu, prostorija za smještaj kotlovnice ili toplotne podstanice, prostorija za sastanke, vešeraj isl., vjetrobranski prostor.

(3) Instalacije zgrade su: vodovodna i kanalizaciona vertikalna i horizontalna instalacija, elektroinstalacija jake struje, elektroinstalacija zvona, elektroinstalacija govornog uređaja, gromobranska instalacija, telefonske instalacije, elektroinstalacije stubišne i nužne pomoćne rasvjete, instalacija centralnog grijanja, plinska instalacija, instalacija kablovskih i antenskih sistema, instalacija video nadzora zgrade, instalacija vatrodajavnih sistema, instalacija protuprovalnih sistema, instalacija za odvod produkata sagorijevanja ili dimnjaci, ventilacioni i kanali za klimatizaciju, hidrantska instalacija.

(4) Uređaji u zgradi su: lift za prevoz ljudi i tereta sa pripadajućom instalacijom, uređaj za povećanje pritiska vode, protupožarni aparat, sanitarni uređaj u zajedničkim prostorima, pumpa za izbacivanje vode iz podruma, prepumpni uređaj, postrojenje kotlovnice koja je u zajedničkom vlasništvu, zajednička TV antena, postrojenje za ventilaciju, postrojenje za klimatizaciju, oprema za video nadzor zgrade, oprema vatrodajavnog sistema, oprema protuprovalnog sistema, radijatori u zajedničkom prostoru, rampa za pripadajući parking ili garažu.

(5) Ostali zajednički dijelovi zgrade su: pokrov (crijep, salonit, lim, eternit, šindra i sl. , svi slojevi ravnog krova, krovna i fasadna limarija, horizontalna i vertikalna hidroizolacija, fasadna i krovna

termoizolacija, termoizolacija između stana i poslovne prostorije i zajedničkih prostora zgrade, fasada, stolarija i bravarija zajedničkih prostora zgrade, požarni koridor, ljestve i požarno stepenište, septička jama, šaht vodovodne i kanalizacione instalacije, ulazna nadstrešnica, vanjsko stepenište i vjetrobran, ograda zajedničke terase, lođe i balkona, poštanski sandučić, zid između zajedničkog i etažnog vlasništva, osim završne obrade na strani etažnog vlasnika, stepenišna ograda.

Član 11.

- (1) Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni osigurati da se stanovi i zajednički dijelovi zgrade i uređaji koriste prema njihovoj namjeni u skladu sa tehničkim propisima i na način kojim se osigurava kućni mir, red i čistoća.
- (2) Stanari su dužni osigurati redovno održavanje i čišćenje zajedničkih dijelova zgrade.

Član 12.

Obaveze vlasnika, korisnika, zakupac ili drugih lica su sljedeće:

- (1) osigurati čisto i uredno predvorje i stubište,
- (2) ulazna vrata moraju biti zaključana u vremenu od 22 sata do 6 sati, te su isti obavezni da u tom periodu prilikom ulaska i izlaska iz zgrade vrata obavezno zaključavaju,
- (3) pored ugrađenog interfona i zvona, moraju jasno biti ugrađeni natpisi sa imenima i prezimenima pored pojedinog interfona ili zvona,
- (4) osigurati osvjetljenje u predvorju i stubištu,
- (5) osigurati da poštanski sandučići budu uredni i čisti s jasno istaknutim imenima i prezimenima,
- (6) na vidljivom mjestu u predvorju postaviti oglasnu ploču,
- (7) osigurati da ulazna vrata zajedničkih prostorija, podruma, skladišta, tavana, prohodnih i neprohodnih terasa i ravnih krovova budu zaključana stalno,
- (8) osigurati da prozori na zajedničkim hodnicima, stubištima i podrumskim prolazima omogućе redovnu ventilaciju i budu zatvoreni u slučaju vremenskih nepogoda,
- (9) osigurati ulazak ekipama u zajedničke prostorije radi dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije,
- (10) da ne ostavljaju predmete (smeće, stari namještaj, ambalažu, ogrijev, obuću i slično), u zajedničkim prostorijama,
- (11) u zajedničkim predvorjima, stubištima, komunikacijama, podestima i hodnicima, smiju biti samo otirači i žardinjere sa cvijećem za koje su dužni osigurati redovnu brigu),
- (12) ulazna vrata trebaju imati uredno istaknutu pločicu s imenom i prezimenom vlasnika, korisnika, zakupca ili drugih lica ili nazivom pravnog lica koje vrši određenu djelatnost,
- (13) osigurati održavanje i korištenje liftova prema tehničkim propisima,
- (14) zabranjen je pristup neovlaštenim licima zajedničkim uređajima i vršenje popravki na njima,
- (15) da održavaju u ispravnom stanju centralno grijanje koje je instalisano u stubištima ili hodnicima zgrade.

Član 13.

Dvorište, služi za igru djece, za obavljanje kućnih poslova, kao što su privremeno pripremanje i odlaganje ogrijeva na za to određenom prostoru.

Član 14.

U dvorištu je zabranjeno skladištenje ogrijeva, građevinskog materijala, smeća (osim za ovu svrhu namijenjenih površina), pranje automobila, osim u dvorištima individualnih stambenih objekata koji imaju uređen odvod, obavljanje zanatskih ili proizvodnih djelatnosti kao sporednih zanimanja, osim u dvorištima individualnih objekata. U dvorištu se također mora poštovati kućni mir naveden u članu 11. ove Odluke.

Član 15.

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni osigurati održavanje dvorišta čistim i

urednim, a prekršajem se smatra svako namjerno onečišćavanje ili oštećivanje opreme, zelenih i drugih površina.

Član 16.

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni osigurati:

- (1) uredno i redovno održavanje ograda, koje mogu činiti ukrasne živice tako da ne predstavljaju opasnost za prolaznike,
- (2) da se ograde ne izvode od bodljikave žice, šiljaka i slično,
- (3) da prilaz kroz dvorište do predvorja uvijek bude prohodan i osvijetljen, a u zimskim uvjetima snijeg očišćen,
- (4) da dijelovi dvorišta, koji čine zelenu površinu, budu uredno održavani, što podrazumijeva redovnu njegu, obnovu, orezivanje, prehranjivanje, zaštitu od bolesti bilja, te čišćenje cjelokupne zelene površine i čuvanje od oštećenja,
- (5) da vanjski dijelovi fasada, balkoni, lođe i terase uvijek budu uredni i čisti, a oštećenja popravljena.

DIO III KORIŠTENJE, ODRŽAVANJE I UPRAVLJANJE ZAJEDNIČKIM DIJELOVIMA I UREĐAJIMA ZGRADE

Član 17.

- (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.
- (3) Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.
- (4) Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one etažne vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.
- (5) Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ove odluke.
- (6) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (3) ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku urediti te odnose.
- (7) Međuvlasnički ugovor se zaključuje u pismenom obliku koji se ovjerava kod općinskog organa uprave ili notara.
- (8) Ovjeru međuvlasničkog ugovora vrši predstavnik etažnih vlasnika.
- (9) Skup etažnih vlasnika bira predstavnika etažnih vlasnika na period od četiri godine.
- (10) Ukoliko zgrada ima više od 20 etažnih vlasnika može imati odbor etažnih vlasnika.
- (11) Odbor broji 3 člana i bira se na period od 4 godine.
- (12) Sjednica skupa etažnih vlasnika može se održati samo ako je prisutno više od 50% etažnih vlasnika, a odluke se donose većinom prisutnih glasova.
- (13) Za odluke o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih sredstava (kredit, hipoteke i sl.) i prodaji zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.
- (14) Etažni vlasnici su dužni odrediti osobu koja će obavljati poslove upravitelja.
- (15) Svaka zgrada koja ima 2 ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.
- (16) Predstavnik etažnih vlasnika zaključuje ugovor sa upraviteljem i istim su regulisana međusobna prava i obaveze između upravitelja i etažnih vlasnika o održavanju i upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.
- (17) Upravitelj je dužan po zaključenju ugovora isti dostaviti nadležnoj općinskoj službi.

(18) 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.

(19) U zgradama u kojima etažni vlasnici nisu izabrali upravitelja, općina po službenoj dužnosti ili na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, rješenjem određuje prinudnog upravitelja u skladu sa članom 31. Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

(20) Uslovi za obavljanje poslova upravitelja određeni su Pravilnikom o uslovima za obavljanje poslova i Uputstvom o načinu promjene upravitelja koje donosi Općinsko vijeće.

DIO IV. NADZOR

Član 18.

Nadzor nad provođenjem ove Odluke vrše općinske službe za upravu u okviru svojih nadležnosti i općinske inspekcije, svaka iz okvira svoje nadležnosti.

DIO V. KAZNENE ODREDBE

Član 19.

Novčanom kaznom od 100,00 KM do 1.000,00 KM kaznit će se za prekršaj vlasnik ako:

- a) svojim ponašanjem nanese štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- b) o svom trošku ne izvrši opravku na stanu ili poslovnom prostoru ako je neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika, ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini,
- c) koristi stan i zajedničke dijelove i uređaje zgrade na način koji povređuje pravo drugih vlasnika,
- d) ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova, odnosno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisano članovima 36. , 37. i 38. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (Sl.novine Ze-do kanton br. 4/16) , osobi kojoj je povjereno održavanje zgrade,
- e) ne obavjesti pravno lice ili obrtnika koji održava zajedničke dijelove i uređaje zgrade o radovima na zamjeni instalacija u stanu, odnosno poslovnom prostoru,
- f) ne dostavi dokaz o vlasništvu upravitelju ili predsjedniku koji o svakoj promjeni vlasništva ne obavjesti upravitelja,
- g) ne postupi po rješenju nadležnog inspektora.

DIO VI. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 20.

Vlasnici, korisnici, zakupci ili druga lica su dužni ovu Odluku izvjesiti na vidnom mjestu u predvorju u roku od trideset dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 21.

- (1) Za sve obaveze stanara, utvredene ovom Odlukom, koja podrazumijevaju investiciona ulaganja odredbe ove Odluke će se primjenjivati po isteku roka od godinu dana od dana stupanja na snagu ove odluke.
- (2) Za obaveze koje podrazumijevaju pridržavanje određenih pravila ponašanja, propisanih ovom Odlukom, odredbe će se primjenjivati po isteku roka od trideset dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.
- (3) Ovlašćuju se mjesne zajednice da na svom području uzmu aktivno učešće u formiranju Skupa zgrade etažnih vlasnika u stambenim zgradama.

Član 22.

Oglasne table će biti postavljene u svim predvorjima stambenih zgrada na području općine Maglaj u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Član 23.

Nabavku i postavljanje oglasna table iz prethodnog člana je u novoizgrađenim i neuseljanim stambenim zgradama dužan osigurati investitor prije izdavanja upotrebne dozvole, a stanari su dužni osigurati da oglasna tabla bude trajno postavljena u zajedničkom predvorju kolektivne stambene zgrade.

Za ranije izgrađene stambene objekte koji nemaju zajednički ulaz, tj. imaju zasebne ulaze u stanove, obezbijediti jednu oglasnu tablu koju je potrebno postaviti na mjesto koje će biti vidno svim stanarima.

Član 24.

Održavanje stanova, poslovnih prostora i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade regulisano je odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona» broj: 4/2016) i provodit će se u skladu sa navedenim Zakonom.

Sastavni dio ove Odluke je Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja koji donosi Općinski načelnik.

Član 25.

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje da važi Odluka o kućnom redu i održavanju i korištenju zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama općine Maglaj broj 02-05-1608/2000 od 30.11.2000. godine .

Član 26.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u «Službenim novinama Općine Maglaj».

Broj: 02-05-1- /17

Dana: _____2017.godine

PREDSJEDAVAJUĆA OV,

Svjetlana Zamboni

O b r a z l o ž e n j e

PRAVNI OSNOV

U članu 50. Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 4/2016) propisano je da je Općinsko vijeće dužno donijeti odnosno uskladiti propise u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu Zakona.

RAZLOZI DONOŠENJA ODLUKE

Skupština Zeničko-Dobojskog kantona donijela je Zakona o korištenju upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 4/2016) pa je radi usklađivanja sa istim bilo potrebno donošenje predmetne Odluke.

POJAŠNJENJE PRAVNIH RJEŠENJA

Odredbom člana 5. predmetne Odluke propisano je da se sva pitanja koja se tiču korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade regulišu međuvlasničkim ugovorom koji su etažni vlasnici dužni zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Međuvlasnički ugovor koji potpiše više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one etažne vlasnike koji su ga odbili potpisati kao i etažne vlasnike koji su etažno vlasništvo stekli nakon sklapanja tog ugovora.

Ako etažni vlasnici ne zakluče međuvlasnički ugovor Općinski sud će u vanparničnom postupku, urediti te odnose na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika.

Odredbom člana 6. Odluke propisana je obaveza svih korisnika stambenih i poslovnih prostora koje se nalaze u zgradama kolektivnog stanovanja da upravitelju moraju dati na uvid međuvlasničke ugovore. Svaka zgrada koja ima 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 Zakona o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Upravitelj zgrade prima zgradu na održavanje i upravljanje. Upravitelj može biti privredno društvo osposobljeno i registrovano za upravljanje i održavanje objekata.

Odredbom člana 12. Odluke propisane su obaveze etažnih vlasnika čijim kršenjem etažni vlasnici čine prekršaj kažnjiv novčanom kaznom od 200 do 1.000,00 KM.

Što se tiče naknade za održavanje i upravljanje svi etažni vlasnici su obavezni plaćati naknadu na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika, isključivo za poslove održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom.

Naknada iz prethodnog člana ne može biti manja 0,22 KM/m² mjesečno za stambeni prostor, 0,33 KM/m² mjesečno za poslovni prostor i 0,15 KM/m² mjesečno za garažni prostor.

FINANSIJSKI EFEKTI DONOŠENJA ODLUKE

Za sprovođenje ove Odluke nije potrebno planirati sredstava u Budžetu općine Maglaj za 2017. godinu.

Obradivači

Jasminka Saračević

Nermina Starčević

Kontrolor

Fuad Hajrulahović