



Broj: 08-05-3745/17.  
Datum: 04.02.2021.godine

Svim etažnim vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža u stambenim i poslovnim zgradama

## O B A V J E Š T E N J E

U skladu sa Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko dobojskog kantona“, broj: 4/2016), Općina Zavidovići je već duži period pokušavala da obezbijedi upravitelja za upravljanje i održavanje objekata. Dana 13.01.2020. godine nakon provedene procedure Javnog poziva Općinski načelnik je donio rješenje za obavljanje poslova upravitelja kojim se odobrava PD „Grafikom“ d.o.o. Maglaj obavljanje poslova upravitelja na području općine Zavidovići.

Svi etažni vlasnici stanova, poslovnih prostora i garaža u stambenim i poslovnim zgradama su bili dužni da održe skupove etažnih vlasnika, zaključe međuvlasničke ugovore, odaberu predstavnike etažnih vlasnika ili odbor etažnih vlasnika i zaključe ugovore o upravljanju sa ovlaštenim upraviteljem. Pored nastojanja da se daju sve upute, pomoć, slanjem obavještenja od strane Općine Zavidovići, veliki broj etažnih vlasnika još uvijek nije izvršio sve Zakonom propisane obaveze. Ovom prilikom još jednom ukazujemo na obaveze koje su definisane u sljedećim članovima Zakona:

### **Odredbom člana 12. navedenog Zakona propisano je da:**

- (1) Međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade etažni vlasnici regulišu međuvlasničkim ugovorom.
- (2) U zgradama u kojima postoji dva ili više odvojenih ulaza ugovor iz stava (1) ovog člana zaključuje se između etažnih vlasnika čiji se posebni dijelovi nalaze u istom ulazu.
- (3) Ugovor koji je potpisalo više od 50% etažnih vlasnika obavezuje i one vlasnike koji su ga odbili potpisati, kao i etažne vlasnike koji su pravo vlasništva stekli nakon sklapanja tog ugovora.
- (4) Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz stava (1) ovog člana zaključiti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.
- (5) Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stava (1) ovog člana na prijedlog jednog ili više etažnih vlasnika, općinski sud će u vanparničnom postupku urediti te odnose.

### **Odredbom člana 15. Zakona propisano je da:**

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade etažni vlasnici odlučuju:

- a) na skupu etažnih vlasnika,
- b) preko odbora etažnih vlasnika,
- c) preko predstavnika etažnih vlasnika.

**Odredbom člana 40. Zakona propisano je da:**

(1) Naknadu iz Člana 39. ovog Zakona etažni vlasnici uplaćuju u iznosu koji ne može biti manji od:

- a) za stambeni prostor 0,22 KM/m2 mjesečno,
- b) za poslovni prostor 0,33 KM /m2 mjesečno,
- c) za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/m2 mjesečno.

(2) Izuzetno, iznos naknade može biti uvećan na obrazloženi zahtjev upravitelja ili većinom glasova svih etažnih vlasnika.

(3) Lice koje je steklo stanarsko pravo do 06.12.2000. godine, a stan ili drugi posebni dio zgrade nije otkupilo, lice koje stan ili drugi posebni dio zgrade koristi po osnovu akta nadležnog organa, ima sva prava i obaveze koje su ovim Zakonom propisane za etažnog vlasnika.

(4) Naknadu iz stava (1) za stanove, koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi vlasnik stana, a za stanove izdate pod zakup troškove snosi zakupac odnosno podstanar.

**Odredbom člana 28. Zakona propisano je da:**

(1) Svaka zgrada koja ima dva ili više etažnih vlasnika i više od 4 stana, mora imati svog upravitelja.

(2) Etažni vlasnici dužni su izvršiti izbor upravitelja u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona.

(3) U zgradama koje čine jednu građevinsku cjelinu, etažni vlasnici su dužni izabrati jednog upravitelja,

(4) Odluka o izboru upravitelja obavezuje ostale vlasnike.

Obzirom da su svi Zakonski rokovi prošli, još jednom se pozivaju, fizička i pravna lica koji su etažni vlasnici stanova, poslovnih prostora i garaža u stambenim, stambeno-poslovnim zgradama, a koji nisu zaključili ugovore sa upraviteljem, da u roku od 20 dana od dana objavljivanja ovog obavještenja, zaključče ugovor sa upraviteljem.

Upravitelj ima sjedište u Zavidovićima ulica „Alije Izetbegovića“ b.b. u bivšoj cvječari iza „Kineske prodavnice“, kontakt telefoni upravitelja su 063/028-718 i 063/028-720.

Napominjemo da su odredbom Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada predviđene kazne za sva lica koja se ne pridržavaju zakonskih odredbi. U članu 17. Regulisan je i način imenovanja prinudnog predstavnika, u slučaju nepoštivanja ovih odredbi, Općina će postupiti u skladu sa ovlaštenjima.

Ovo obavještenje se smatra i kao upozorenje na obavezu izvršavanja zakonskih obaveza i prihvatanja Zakonom predviđenih posljedica u slučaju neispunjavanja istih.

**DOSTAVLJENO:**

- 1. Etažnim vlasnicima - podijeljeno u zgradama,
- 2. Oglasna tabla Općine Zavidovići,
- 3. Radio 1503,
- 4. Web stranica Općine Zavidovići,
- 5. Mjesne zajednice „Asim Čamdžić“, „Branioci grada“, „Klek“.

POMOĆNIK NAČELNIKA

Izet Bašić dipl.ing.agr.