

Na temelju članka 26 st. 1., točka e Ustava Županije Zapadnohercegovačke ("Narodne, novine Županije Zapadnohercegovačke", broj 1/96) i članka 42. i 50. Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo (SI. novine Federacije BiH, broj 27/97 i 11/98), na prijedlog Vlade Županije Zapadnohercegovačke, Skupština Županije Zapadnohercegovačke na sjednici održanoj 18. prosinca 2001. godine, donosi

## **ZAKON O UPORABI, UPRAVLJANJU I ODRŽAVANJU ZAJEDNIČKIH DIJELOVA I UREĐAJA ZGRADA**

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovim Zakonom uređuju se prava i obveze vlasnika posebnih dijelova zgrade (u daljem tekstu: etažni vlasnici) glede održavanja, upravljanja i uporabe zajedničkih dijelova i uređaja zgrada.

Pod pojmom etažni vlasnik u smislu ovoga zakona, razumijeva se osoba koja je stekle vlasništvo na posebnim dijelovima zgrade do donošenja ovoga zakona, osoba koja je pravo vlasništva na dijelovima zgrade stekla po odredbama Zakona o prodaji stanova nad kojim postoji stanarsko pravo i pravna osoba čiji stanovi, prema odredbama toga zakona nisu bili predmet otkupa ili nisu bili otkupljeni.

Pod pojmom poseban dio zgrade razumijeva se stan, poslovna prostorija i drugi prostor koji se rabe za posebne namjene (trafo-postaja u zgradi, toplinska pod-postaja u zgradi i si.).

#### Članak 2.

Etažni vlasnici imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva ili pravo trajnog korištenja zemljišta koje služi za redovitu uporabu zgrade.

#### Članak 3.

Ako etažni vlasnici zgrade međuvlasničkim ugovorom ne urede drukčije, zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade smatraju se:

- nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stupovi, međukatna konstrukcija, krovna konstrukcija i si.),
- pokrov,
- tavan,
- prohodne i neprohodne zajedničke terase,
- pročelja zgrade uključivo prozori i vrata,
- elementi zaštite od vanjskih utjecaja na zajedničkim dijelovima zgrade (kapci, žaluzine, grilje i si.),
- krovna i ostala limarija na zajedničkim dijelovima zgrade,

- dimnjaci i ventilacijski kanali, hidranti, protupožarni sustavi i instalacije uključujući i protupožarne aparate u zajedničkim dijelovima zgrada,
- zajednička stubišta uključujući i ogradu stubišta,
- požarni prilazi, ljestve i stepeništa,
- dizala u zajedničkim dijelovima zgrade s instalacijama i uređajima koji omogućavaju njihovu redovitu uporabu,
- instalacije za dovod plina i električne energije do brojila stana ili drugog posebnog dijela zgrade,
- oborinske i fekalne instalacije kanalizacije, glavni vertikalni i horizontalni vodovi i temeljne instalacije uključivo revizionna okna i upojni bunari,
- vodovodne instalacije od glavnog vodomjera za zgradu do odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade odnosno do vodomjera u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- sanitarni uređaji i instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim dijelovima zgrade,
- električne instalacije stubišne rasvjete i drugih trošila u zajedničkim dijelovima zgrade, glavna razvodna ploča s uklopnim satom, električne instalacije za stanove i posebne dijelove zgrade do brojila za stan ili drugi posebni dio zgrade,
- nužna i panik rasvjeta,
- zajedničke instalacije centralnog grijanja i centralne pripreme tople vode do radijatorskog ventila odnosno ventila trošila u stanu ili drugom posebnom dijelu zgrade,
- radijatori i druga grijuća tijela u zajedničkom dijelu zgrade,
- telefonske instalacije do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajedničke televizijske ili radio antenske instalacije uključujući i kabelaške i satelitske instalacije s pojačalom i svim drugim zajedničkim uređajima koji omogućuju redoviti prijam, do mjesta razdvajanja u stan ili drugi posebni dio zgrade,
- instalacije i uređaji za zvonce, električne brave i interni govorni uređaj od ulaza u zgradu do stana ili drugog posebnog dijela zgrade odnosno do mjesta odvajanja instalacije za pojedini stan ili drugi posebni dio zgrade,
- zajednička kotlovnica i toplinska pod-postaja,
- zajednička hidroforska postrojenja i bunari za vodu, prepumpne postaje za otpadnu vodu i pumpne postaje za vodu, električni agregati, akubaterije i drugi uređaji za rasvjetu, pokretanje dizala i si.,
- gromobranske instalacije,
- kanali za smeće,
- septičke jame.

Zajedničkim dijelovima zgrade koji služe samo nekim, a ne svim dijelovima zgrade smatraju se:

- posebna ulazna vrata, stubišta, dimnjaci, podrumске prostorije i terase,
- pregradni zidovi između dva stana ili prostorija i si.,
- drugi dijelovi i uređaji zgrade koji služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

## II. UPORABA, UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

### 1. Pravo i obveza etažnih vlasnika

#### Članak 4.

Etažni vlasnici imaju pravo i obvezu uporabe, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade bez povrjeđivanja prava drugih korisnika.

Etažni vlasnici obvezni su snositi troškove uporabe, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi.

#### Članak 5.

Etažni vlasnik, koji svojim ponašanjem pravi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, odgovara po općim propisima o naknadi štete.

#### Članak 6.

Etažni vlasnici imaju prava i obveze da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade odlučuju:

- o programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
- o planu prihoda i izdataka zgrade i o završnom obračunu,
- o prihvaćanju godišnjeg izvješća,
- o izboru predstavnika etažnih vlasnika i njihovom smjenjivanju,
- o izboru osoba koja je registrirana za obavljanje potrebnih poslova u svezi održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- o osiguranju stambene zgrade,
- o iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija,
- o pribavljanju sredstava zajedničke pričuve,
- o kućnom redu,
- i o drugim pitanjima glede održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

#### Članak 7.

Etažni vlasnik je dužan o svomu trošku obaviti popravku na svome posebnom dijelu ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini i za zajedničke dijelove zgrade koji služe samo nekim, a ne svim posebnim dijelovima zgrade.

#### Članak 8.

O upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade glede održavanja, etažni vlasnici mogu odlučivati na sastancima etažnih vlasnika (kućnim savjetima).

Sastanku mora biti nazočno više od 50 % etažnih vlasnika i odluka se donosi većinom nazočnih etažnih vlasnika, ukoliko međuvlasničkim ugovorom nije drukčije odlučeno.

### 2. Međuvlasnički ugovor

#### Članak 9.

Uzajamni odnosi etažnih vlasnika u svezi s upravljanjem i korištenjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade utvrđuju se ugovorom koji mora biti sklopljen u pisanom obliku (međuvlasnički ugovor).

Međuvlasnički ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži osobito:

- ugovorne strane,
- broj zgrade i ulicu u kojoj se zgrada nalazi,
- veličinu suvlasničkih dijelova zgrade,
- predstavnika etažnih vlasnika ovlaštenoga za predstavljanje i zastupanje etažnih vlasnika prema upravitelju, odnosno trećim osobama i granice njegovih ovlasti,
- uvjete i način upravljanja zgradom,
- uvjete i način prikupljanja i raspolaganja sredstvima zajedničke pričuve,
- opseg poslova koje će obavljati predstavnik etažnih vlasnika, odgovornost za obavljanje poslova i si.,
- uvjete i način korištenja zajedničkih prostorija, te uređaja i zemljišta koje pripada određenoj nekretnini.

Odluke koje proizlaze iz međuvlasničkoga ugovora obvezuju sve etažne vlasnike ako je ugovor sklopila većina etažnih vlasnika čiji vlasnički dijelovi čine više od polovice vrijednosti svih posebnih dijelova nekretnine.

Odredbe međuvlasničkoga ugovora imaju učinak i prema etažnom vlasniku koji je to pravo stekao nakon sklapanja međuvlasničkoga ugovora.

Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor iz stavka 1 ovoga članka na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, njihove međusobne odnose uredit će mjerodavni sud.

Međuvlasničkim ugovorom etažni vlasnici mogu osnovati uža tijela (odbor etažnih vlasnika, predstavnici etažnih vlasnika) na kojima će odlučivati o pitanjima tekućeg i investicijskog održavanja i o nužnim i hitnim popravcima na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

#### Članak 10.

Međuvlasnički ugovor može se mijenjati uz pristanak etažnih vlasnika čijih se prava tiče izmjena.

Sud će, na zahtjev jednog ili više etažnih vlasnika, odrediti hoće li se napraviti promjene u ugovoru i protiv volje drugih etažnih vlasnika, ako utvrdi da su promjene bile neophodne.

#### Članak 11.

Ako je nekretninom upravljao fond u stambeno-komunalnom gospodarstvu, etažni vlasnici su dužni tom fondu dostaviti ugovor iz članka 9. ovoga Zakona i obavijestiti ga o računu sredstava zajedničke pričuve. Nakon sklapanja ugovora iz članka 13. ovoga Zakona, etažni vlasnici su dužni, u roku od 90 dana, s fondom u stambeno komunalnom gospodarstvu razriješiti ugovorno pravne odnose.

### 3. Ugovor u svezi zajedničkih dijelova

#### Članak 12.

Ako se u jednoj zgradi nalaze zajednički dijelovi i uređaji koji koriste i drugim zgradama (krov, oluci, fasada, kotlovnica), odnosno nadstojnički stan koji pripada i drugim zgradama, etažni vlasnici tih zgrada dužni su sklopiti ugovor o upravljanju i korištenju tih zajedničkih dijelova i uređaja, odnosno nadstojničkoga stana.

### 4. Upravitelj

#### Članak 13.

Etažni vlasnici zgrade su dužni poslove upravljanja nekretninom povjeriti upravitelju u skladu s ugovorom kojega s tim upraviteljem sklapaju.

Upravitelj može biti fizička ili pravna osoba upisana za obavljanje tih poslova.

Upravitelj upravlja zgradom i zastupa etažne vlasnike u ime i za račun suvlasnika u granicama ovlasti utvrđenih ugovorom.

Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve. Ako upravitelj upravlja s više zgrada, dužan je poslovanje svake zgrade voditi odvojeno.

### 5. Upraviteljeve dužnosti i ovlasti

#### Članak 14.

Upravitelj je dužan osobito:

- brinuti se da se zajednički dijelovi zgrade održavaju u graditeljskom i funkcionalnom stanju, nužnom za normalno korištenje,
- obavljati povremeni i godišnji pregled zgrade i o tome sačiniti zapisnik,
- utvrditi visinu sredstava zajedničke pričuve koju snosi pojedini etažni vlasnik,
- raspoređivati i druge troškove zgrade na etažne vlasnike, naplaćivati dugovanja te redovno podmirivati te troškove prema trećima, sukladno sredstvima kojima raspolaže,
- obavještavati etažne vlasnike na prikladan način o obavljenim poslovima,
- obavljati i druge poslove u skladu s obvezama preuzetim ugovorom iz članka 13. ovoga Zakona,
- položiti svakom etažnom vlasniku uredan račun o poslovanju u prethodnoj kalendarskoj godini i staviti mu na prikladan način na uvid isprave na kojima se temelji, i to najkasnije do 31. ožujka svake godine,
- izraditi i dostaviti etažnim vlasnicima na usvajanje pregled predviđenih poslova za održavanje i poboljšice, kao i predvidivih troškova i opterećenja u narednoj kalendarskoj godini (godišnji program) ili za višegodišnje razdoblje,
- prikupiti više ponuda za poslove održavanja koji se ponavljaju u razmacima duljim od jedne godine kao i za veće radove radi poboljšice.

Etažni vlasnici, u čije ime upravitelj upravlja zgradom, dužni su o promjeni osobe upravitelja ili o promjenama njegovih ovlasti koje se i njih tiču, obavijestiti najmoprimce na prikladan način; ono što bi neobaviješteni najmoprimci ispunili osobi koja više nije upravitelj ili više nije ovlaštena

primiti ispunjenje, valjano je ispunjeno i oslobađa dužnike obveze, ali samo ako nisu znali za tu promjenu.

Upravitelja koji postupa suprotno obvezama iz ovoga članka, suvlasnici mogu razriješiti dužnosti te im je dužan naknaditi štetu koja nastane radi njegove nemarnosti ili propusta.

#### Članak 15.

Etažni vlasnici odnosno upravitelj zgrade dužan je dostaviti općinskoj službi za upravu nadležnoj za stambene poslove podatke o stanovima glede vlasništva, površine stana, opremljenosti i položaja stana u zgradi.

Podatke iz stavka 1. ovoga članka nije potrebno dostaviti ako su isti dostavljeni prema propisima o najmu stanova.

### 6. Zajednička pričuva

#### Članak 16.

Sredstva za plaćanje troškova iz 4. članka smatraju se sredstvima pričuve i koristiti se prema godišnjem odnosno višegodišnjem programu održavanja zgrada.

Sredstva zajedničke pričuve etažni vlasnici su dužni uplaćivati na poseban račun koji će u tu svrhu otvoriti osobe koje suvlasnici ovlaste (upravitelj zgrade).

Sredstva iz stavka 1. ovoga članka etažni vlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,40 KM za jedan metar kvadratni njihova posebnog dijela, mjesečno, dok se ne utvrde vrijednosti njihovog posebnog dijela.

- Kada se utvrde vrijednosti posebnih dijelova zgrade svih suvlasnika sredstva iz stavka 1. ovoga članka etažni vlasnici su dužni uplaćivati najmanje u visini koja odgovara 0,55% vrijednosti njihova posebnoga dijela, godišnje.

Ako etažni vlasnici prikupe sredstva zajedničke pričuve u iznosu većem 10% od ukupne godišnje vrijednosti zajedničke pričuve, ta sredstva privremeno nisu dužni izdvajati sve dok se njihov iznos smanji na propisani godišnji minimum iz stavka 3., odnosno stavka 4. ovoga članka.

Sredstva iz stavka 1. ovoga članka suvlasnici su dužni uplaćivati mjesečno.

Upravitelj raspolaže sredstvima zajedničke pričuve, pod uvjetima i u granicama utvrđenim ugovorom kojeg upravitelj sklapa sa etažnim vlasnicima.

## 7. Troškovi upravljanja

### Članak 17.

Sredstva zajedničke pričuve etažni vlasnici zgrade koriste prema godišnjem, odnosno prema višegodišnjem programu osobito za pokriće troškova:

- redovitog održavanja i poboljšavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- hitnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- nužnih popravaka zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- osiguranja zgrade kod osiguravajućih društava,
- zamjene postojećih i ugradnje novih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- otplate zajma i financiranje troškova održavanja i poboljšavanja zgrade,
- poslovanja upravitelja zgrade.

## 8. Redovito održavanje

### Članak 18.

Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u graditeljskom i funkcionalnom stanju, odnosno redovito održavanje obuhvaća:

- ličenje i bojanje zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije i tapetarski radovi,
- ličenje bravarije, radijatora, drugih grijućih tijela i drugih odgovarajućih elemenata u zgradi,
- premazivanje zidova i stropova vapnom,
- premazivanje dimnjaka,
- zamjena pokrova
- keramičarski i dragi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
- zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
- popravak pročelja,
- zamjena i popravak stolarije uključujući i elemente zaštite od vanjskih utjecaja (kapci, žaluzine, grilje i si.),
- popravak pokrova i ravnog krova,
- održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena žarulja, prekidača, utičnica, zvonca, svjetiljki, internog govornog uređaja i si.) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
- zamjena i popravak brava i drugih elemenata koji pripadaju zgradi,
- održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i si.),
- redoviti servisi na uređajima za grijanje i pripremu tople vode (kotlovnica i toplinska postaja i dr.),
- redoviti servisi i kvarovi na dizalu,
- redoviti servisi protupožarne instalacije i protupožarnih aparata u zgradi,
- redoviti servisi agregata za rasvjetu, hidroforskih postrojenja i prepumpnih postaja za otpadnu vodu i pumpnih postaja za vodu,
- redoviti servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijam televizijskog programa uključujući i

- uređaje za kabelsku i satelitsku TV,
- redoviti servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije, električne, plina i dr.
- redoviti servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema napatku proizvođača,
- čišćenje dimnjaka i dimnovodnih kanala (dimnjačarske usluge),
- dezinsekcija i deratizacija zajedničkih prostora zgrade i posebnih dijelova zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
- čišćenje kanala za smeće,
- čišćenje septičkih jama,
- čišćenje odvodnih rešetaka, vodovodnih grla i oluka.
- kvarova na sustavu centralnog grijanja i toplovodnom sustavu,

## 9. Hitni popravci

### Članak 19.

Ako etažni vlasnici ne osiguraju upravljanje zgradom, općina će odredit fizičku ili pravnu osobu za obavljanje hitnih popravaka na toj nekretnini.

Hitnim popravcima razumijevaju se radovi koji se javljaju nenadano i kojima se sprječavaju posljedice za život i zdravlje ljudi kao i veća oštećenja nekretnine.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka etažni vlasnici su dužni osobi koja obavi hitne popravke platiti troškove u roku osam dana od dana kada ih ta osoba pisano obavijesti o iznosu dugovanja.

Račun o obavljenom hitnom popravku smatra se vjerodostojnom ispravom u sudskom postupku.

Plaćanje, nepodmirenih računa hitnih popravaka od strane etažnih vlasnika, vrši općina pravnoj osobi koja je obavila hitne popravke na zgradi.

Općina će sudskim putem naplatiti nepodmirena potraživanja iz stavka 5. ovoga članka od etažnih vlasnika.

### Članak 20.

Hitnim popravcima smatra se poduzimanje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade naročito u slučaju:

- kvarova na plinskim instalacijama,
- puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacijske instalacije, radi sprječavanja daljnjih štetnih posljedica,
- kvarova na električnoj instalaciji,
- prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
- narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
- kvarova na dizalu,
- otpadanja dijelova pročelja.

Upravitelj može obaviti hitne popravke i na dijela zgrade, a od njih prijeti opasnost ostalim posebnom dijelu zgrade ako iste ne obavi vlasnik tog

dijelovima zgrade. U tom slučaju utrošena sredstva zajedničke pričuve dužan je nadoknaditi vlasnik tog dijela zgrade.

Kad upravitelj utvrdi potrebu obavljanja hitnih popravaka dužan je iste poduzeti odmah ili u najkraćem roku.

## 10. Nužni popravci

### Članak 21.

Kada zbog oštećenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade postoji opasnost za život i zdravlje ljudi, građevinski inspektor naredit će upravitelju zgrade izvršenje nužnih popravaka.

Žalba izjavljena protiv rješenja inspektora ne zadržava izvršenje rješenja.

Radi osiguravanja naplate troškova popravaka iz stavka 1. ovoga članka, tražitelj izvršenja ima pravo upisa hipoteke na stan, odnosno drugi posebni dio zgrade onih etažnih vlasnika koji nisu podmirili troškove popravka.

### Članak 22.

Nužnim popravcima smatra se poduzimanje radova osobito radi:

- sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stupova, međukatnih konstrukcija, temelja,
- sanacije dimnjaka i dimovodnih kanala,
- sanacije ravnih i kosih krovova,
- sanacije klizišta,
- zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacijske, električne, plinske, centralnog grijanja i si.),
- popravka pročelja zgrade,
- izolacije zidova, podova i temelja zgrade.

## 11. Rok za zaključenje ugovora

### Članak 23.

Etažni vlasnici su dužni međuvlasnički ugovor iz članka 9., ugovor u svezi sa zajedničkim dijelovima iz članka 3. i ugovor s upraviteljem iz članka 13. ovoga Zakona zaključiti u roku od dvanaest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

## 12. Prinudna uprava

### Članak 24.

Ako etažni vlasnici nisu osigurali upravljanje zgradom u roku iz članka 24. ovoga Zakona, općinska služba za upravu nadležna za stambeno-komunalne poslove će odrediti fizičku ili pravnu osobu koja će

obavljati poslove uprave tom zgradom (prinudni upravitelj).

Prinudni upravitelj ima sve ovlasti upravitelja zgradom propisane odredbama ovoga Zakona.

## III. INSPEKCIJSKI NADZOR

### Članak 25.

Inspeksijski nadzor nad primjenom ovoga Zakona, u prvom stupnju, vrši općinski stambeno-komunalni inspektor.

Inspeksijski nadzor nad primjenom ovoga Zakona, u drugom stupnju vrši Županijski stambeno-komunalni inspektor.

## IV. KAZNENE ODREDBE

### Članak 26.

Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik pravna osoba:

- koji rabi zajedničke dijelove i uređaje zgrade i upravlja njima protivno njihovoj namjeni i odredbama ovoga zakona i međuvlasničkog ugovora etažnih vlasnika,
- koji ne dopusti obavljanje popravaka ili drugih radova odnosno održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
- koji svojim ponašanjem nanosi štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
- koji ne dopusti osobi kojoj je povjereno održavanje zajedničkih prostorija i uređaja zgrade da izvrši povremeno pregleda zajedničke dijelove i uređaje zgrade.

Za prekršaj iz stavka 1 ovoga članka kaznit će se odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 50,00 do 5.000,00 KM.

Za prekršaj iz stavka 1 ovoga članka kaznit će se pojedinačni etažni vlasnik novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 500,00 KM.

### Članak 27.

Novčanom kaznom u iznosu od 1.000,00 do 5.000,00 KM kaznit će se za prekršaj pravna osoba, fizička osoba vršitelj samostalne djelatnosti s kojim je u smislu članka 13. ovoga Zakona zaključen ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade:

- ako bez odlaganja ne poduzme radnju radi otklanjanja kvarova koji mogu prouzročiti štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade,
- ako bez odlaganja ne poduzme radnju radi otklanjanja kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika ili drugih osoba,

- ako ne organizira redovito održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ne održava ih u funkcionalnom stanju,
- ako ne rabi sredstva namijenjena za održavanje zgrade prema programu za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Za prekršaje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi novčanom kaznom u iznosu od 100,00 do 500,00 KM.

## V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### 1. Prestanak rada fondova

#### Članak 28.

Radi nastavljanja zaštite i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade dosadašnji stambeno-komunalni fondovi nastavit će ovaj posao najdulje tri godine od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

U tom razdoblju sprovest će se organiziranje uporabe, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade po ovome Zakonu i zaključiti novi ugovor o održavanju.

#### Članak 29.

Za prijelazno razdoblje, dok se ne utvrde vrijednosti posebnih dijelova svakog etažnog vlasnika, svaki etažni vlasnik stana i drage samostalne prostorije plaćat će fondu u stambeno-komunalnom gospodarstvu 0,40 KM, a svaki vlasnik poslovnog prostora ili stana koji u cijelosti upotrebljava kao poslovni prostor plaćat će 0,45 KM za svaki četvorni metar prostora, mjesečno.

#### Članak 30.

Stambeno-komunalni fondovi koji nastavljaju poslove održavanja iz članka 28. stavka 1. ovog Zakona dužni su u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, napraviti prijedlog plana uporabe sredstava koja se ostvare iz naplate zaostale i redovite stanarine do isteka roka iz članka 46. Zakona o prodaji stanova na kojim postoji stanarsko pravo, kao i sredstava koja naplate po članku 4. ovog Zakona.

Prijedlog plana uporabe sredstava iz predhodnog stavka, napraviti će se za hitne i nužne popravke predviđene ovim Zakonom, a na osnovu dosadašnjeg pregleda stanja potreba održavanja zgrade, te objaviti u sredstvima javnog priopćavanja.

Nakon provedene rasprave o predloženom planu (preko kućnih savjeta ili na drugi način), plan usvaja upravno tijelo organizacije iz stavka 1. ovog članka, te podnosi redovita izvješća o njegovu izvršenju.

### 2. Donošenje podzakonskih propisa

#### Članak 31.

Preuzimanje sredstava i djelatnika stambeno-komunalnog fonda, prijenos sredstava zatečenih na računu fonda te uvjete i način prestanka rada fondova uredit će

Vlada Županije Zapadnohercegovačke posebnom uredbom.

Vlada Županije Zapadnohercegovačke uredbu iz stavka 1. ovoga članka donijet će u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

### 3. Prestanak važenja dosadašnjih propisa

#### Članak 32.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje primjena općinskih odluka o održavanju stambenih zgrada i stanova, na teritoriju Županije Zapadnohercegovačke, koje se primjenjuju do dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

#### Članak 33.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Županije Zapadnohercegovačke.

Bosna i Hercegovina  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
**ŽUPANIJA ZAPADNOHERCEGOVAČKA**  
- SKUPŠTINA -

Broj: 01-VII-190/01

Široki Brijeg, 18. prosinca 2001.

Predsjednik  
**Ivan Paponja, v.r.**