



**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKO VIJEĆE**

Broj: /18
Datum: 2019.godine

PRIJEDLOG

Na osnovu člana 32. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Sl. novine ZDK“, broj: 4/16) i člana 14. Statuta Općine Tešanj („Službeni glasnik Općine Tešanj“, broj: 11/07), Općinsko vijeće Tešanj na sjednici održanoj _ . _ . 2019. godine, d o n o s i

**ODLUKU
O USLOVIMA ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA
ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADA NA PODRUČJU OPĆINE TEŠANJ**

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1.

Ovom Odlukom se propisuju posebni uslovi za izbor upravitelja, način vođenja registra zgrada, uslovi koje privredno društvo mora ispunjavati za obavljanje poslova upravitelja, način podnošenja zahtjeva za obavljanje poslova upravitelja i dokumentacija koja je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja, postupak donošenja rješenja za obavljanje poslova upravitelja, obaveze prinudnog upravitelja, obaveze novoizabranog upravitelja, kao i postupak ukidanja rješenja za obavljanje poslova upravitelja.

**II USLOVI KOJE MORA ISPUNJAVATI PRIVREDNO DRUŠTVO ZA OBAVLJANJE POSLOVA
UPRAVITELJA**

Član 2.

Upravitelj može biti privredno društvo, osposobljeno i registrovano za upravljanje i održavanje objekata ili privredno društvo koje prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti Bosne i Hercegovine ("Službeni glasnik BiH", broj: 47/10) je registrovano kod nadležnog suda za obavljanje sljedećih djelatnosti:

- a) 81.21 Osnovno čišćenje zgrada,
- b) 41.20 Gradnja stambenih i nestambenih zgrada,
- c) 81.22 Ostale djelatnosti čišćenja zgrada i objekata,
- d) 68.32 Upravljanje nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora,
- e) 43.3 Završni građevinski radovi,
- f) 43.9 Ostale specijalizirane građevinske djelatnosti.

Član 3.

Privredno društvo mora ispunjavati sljedeće posebne uslove:

- a) da je ispunio obaveze u vezi sa plaćanjem direktnih i indirektnih poreza, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan,
- b) da u radnom odnosu ima odgovarajuće osoblje,
- c) nije pod stečajem ili nije predmet stečajnog postupka, osim u slučaju postojanja važeće odluke o potvrđivanju stečajnog plana ili je predmet postupka likvidacije, odnosno u postupku je obustavljanja poslovne djelatnosti, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan;
- d) u krivičnom postupku nije osuđen pravosnažnom presudom za krivična djela organizovanog kriminala, korupciju, prevaru ili pranje novca, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan.

III NAČIN PODNOŠENJA ZAHTJEVA I DOKUMENTACIJA KOJU JE POTREBNO DOSTAVITI UZ ZAHTJEV ZA DONOŠENJE RJEŠENJA ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Član 4.

Privredno društvo za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, na osnovu Javnog poziva podnosi zahtjev Općinskom načelniku putem službe nadležne za komunalne poslove općine Tešanj.

Član 5.

Privredno društvo uz zahtjev iz člana 4. ove Odluke, dostavlja slijedeću dokumentaciju kao dokaz da ispunjava opće i posebne uslove propisane članom 2. i 3. ove Odluke:

- 1) Aktuelan izvod iz sudskog registra sa podacima o djelatnosti ne stariji od tri mjeseca,
- 2) Potvrde nadležne/ih institucija o uredno izmirenim obavezama po osnovu direktnih i indirektnih poreza,
- 3) Matična evidencija aktivnih osiguranika – spisak zaposlenih radnika ovjeren od porezne ispostave, ne stariji od 15 dana,
- 4) Izvod ili potvrda iz evidencije u kojim se vode činjenice da nije pod stečajem ili nije predmet stečajnog postupka, osim u slučaju postojanja važeće odluke o potvrdi stečajnog plana ili je predmet postupka likvidacije, odnosno u postupku je obustavljanja poslovne djelatnosti, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan, ne starija od tri mjeseca,
- 5) Izvod iz kaznene evidencije nadležnog suda da u krivičnom postupku nije osuđen pravosnažnom presudom za krivična djela organizovanog kriminala, korupciju, prevaru ili pranje novca, u skladu sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registrovan ne stariji od tri mjeseca.

IV POSTUPAK DONOŠENJA RJEŠENJA ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Član 6.

Služba razmatra zahtjev i nakon razmatranja zahtjeva daje prijedlog Općinskom načelniku za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja.

Rješenje se donosi na period od četiri godine.

Etažni vlasnici s izabranim upraviteljem zaključuju ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, shodno odredbi člana 29. stav 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 7.

U periodu važenja rješenja upravitelj je obavezan da dostavi Službi dokaz o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje općih i posebnih uslova iz člana 2. i 3. ove Odluke, u roku od 15 dana od dana nastale promjene.

Upravitelj kome je doneseno rješenje iz člana 6. ove Odluke, obavezan je podnijeti zahtjev za donošenje rješenja, najkasnije dva mjeseca prije isteka roka na koji je rješenje doneseno, ukoliko želi nastaviti obavljanje poslova upravitelja.

Upravitelji su dužni obavljati poslove upravitelja u skladu s ovom Odlukom i Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Član 8.

Za zgrade za koje se utvrdi da nemaju upravitelje izabrane na način propisan Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, Općinski načelnik rješenjem određuje prinudnog upravitelja koji vrši prinudno upravljanje, prethodno cijeneći da li upravitelj ima uredno rješenje za obavljanje poslova upravitelja kao i relevantne pokazatelje o radu upravitelja u prethodnom periodu.

Prinudna uprava traje dok etažni vlasnici ne izaberu upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu, a najduže dvije godine.

Član 9.

Etažni vlasnici su dužni plaćati min. naknadu prinudnom upravitelju, utvrđenu Zakonom:

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

Iznos naknade se uplaćuje na poseban transakcijski račun upravitelja otvoren u ime i za račun etažnih vlasnika isključivo za poslove tekućeg održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, shodno članu 36. Zakona.

V USLOVI POD KOJIMA SE UKIDA RJEŠENJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Član 10.

Rješenje za obavljanje poslova upravitelja se ukida:

- kad upravitelj prestane ispunjavati uslove propisane ovom Odlukom,
- ukoliko upravitelj u postupku izvršavanja obaveza iz oblasti upravljanja ne postupa u skladu sa članom 35. i 38. Zakona, te učini i druge propuste vezano za održavanje, uz opravdan prijedlog skupa etažnih vlasnika,
- ako je u postupku stečaja ili likvidacije,
- ako je kažnjavao za privredni prestup, zloupotrebu potpisanih ugovora radi nezakonitog sticanja dobiti,
- ako je pravomoćnom presudom osuđen na bilo koje kazneno djelo iz osnova zloupotrebe propisa,
- ako u toku dvanaest mjeseci dva ili više puta nije otklonio uočene nedostatke po nalogu nadležnih inspekcija. - kad je upravitelju istekao period važenja rješenja kojim mu je odobreno obavljanje poslova upravitelja.

Član 11.

Rješenje o ukidanju rješenja za obavljanje poslova upravitelja donosi Općinski načelnik.

Privredno društvo kome je ukinuto rješenje za obavljanje poslova upravitelja može ponovo podnijeti zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, po isteku roka od dvije godine od dana donošenja rješenja iz stava (1) ovog člana.

VI REGISTAR ZGRADA I UPRAVITELJA

Član 12.

Služba nadležna za komunalne poslove općine Tešanj je u obavezi da vodi evidenciju svih stambenih jedinica na području općine Tešanj i upravitelja u skladu sa Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

VII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 13.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje primjena Odluke o kućnom redu u stambenim i stambeno

-poslovnim zgradama („Službeni glasnik Općine Tešanj”, broj: 8/09).

Za sve što nije određeno ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Sl.novine ZDK“, broj: 4/16), te važeći zakonski propisi koji regulišu predmetnu oblast.

Član 14.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u “Službenom glasniku Općine Tešanj”.

PREDSJEDAVAJUĆI VIJEĆA
Subašić Senad, dipl.ecc

Obrazloženje

PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove Odluke sadržan je u članu 32. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona”, broj 4/16) i članu 14. Statuta općine Tešanj („Službeni glasnik Općine Tešanj”, broj: 11/07) kojim je propisana nadležnost Općinskog vijeća za donošenje ove Odluke o uslovima za obavljanje poslova upravitelja.

RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Odredbama člana 32. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona”, broj 4/16) propisano je da je Općina dužna donijeti Odluku o uslovima za obavljanje poslova upravitelja zajedničkih dijelova zgrada na području općine Tešanj.

Donošenjem ove Odluke bi bili definisani uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja, način podnošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja kao i dokumentacija koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja. Na 23. sjednici Općinskog vijeća Tešanj usvojen je Nacrt Odluke o uslovima za obavljanje poslova upravitelja zajedničkih dijelova zgrada na području općine Tešanj i upućen na javnu raspravu, u trajanju od 30 dana.

Nakon sumiranja Javne rasprave mišljenja smo da je zainteresovanost građana za donošenje ove Odluke velika, prvenstveno imajući u vidu veliki odziv na Javnu raspravu kao i iznesene stavove, komentare, pohvale i zaključke u pitanju provođenja same Odluke.

Iz iznesenih stavova zainteresovanih lica na Javnoj raspravi može se zaključiti da će usvajanjem ove Odluke doći do rješavanja problematike u ovoj oblasti što će u mnogome olakšati vlasnicima kolektivnog stanovanja i kućnim savjetima uređivanje upravljanja stambenim objektima kolektivnog stanovanja.

Tokom Javne rasprave prisutnima su data pojašnjenja pojedinih odredbi u smislu načina izbora Upravitelja, visine naknade, kao i pojašnjenje odredbi Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Sl. novine ZDK“, broj: 4/16) u smislu obaveza upravitelja, vlasnika, nadzor nad sprovođenjem Zakona i kaznene mjere. Predložene sugestije i primjedbe na prijedlog Odluke su nakon razmatranja istih usvojene.

U prilogu Odluke dostavljamo detaljan izvještaj o provedenoj javnoj raspravi, a u daljem tekstu obrazlažemo uvažene primjedbe, prijedloge i sugestije:

U članu 2. Odluke ugrađena je primjedba da šifre djelatnosti za čije obavljanje poslova upravitelja treba biti registrovano privredno društvo kod nadležnog suda treba preciznije definisati.

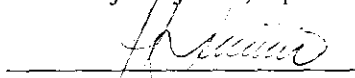
U član 10. alineja 6 ugrađena je primjedba da se rješenje za obavljanje poslova upravitelja ukida ako u toku 12 mjeseci 2 ili više puta nije otklonio uočene nedostatke po nalogu nadležnih inspekcija.

Obzirom da je usvojen novi Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine Zeničko-Dobojskog kantona”, broj 4/16) bilo je potrebno donijeti navedenu Odluku.

OBRADIVAČ

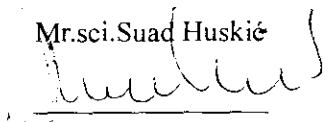
Služba za finansije, privredu, komunalne i
inspeksijske poslove

Hamzalija Hojkurić, dipl.ecc



PREDLAGAČ OPĆINSKI NAČELNIK

Mr. sci. Suad Huskić



Broj: 02-02-1-2483-4/18

Dana: 14.01.2019. godine



**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
OPĆINA TEŠANJ
OPĆINSKI NAČELNIK
Služba za finansije, privredu, komunalne i inspeksijske poslove**

Broj: 02-02-1-2483-3/18
Datum: 31.12.2018.godine

Predmet: Zapisnik sa rasprave na Nacrt Odluke o uslovima za obavljanje poslova upravitelja na području općine Tešanj

Zaključkom OV Tešanj, broj: 01-02-1-2483-2/18 od 04.12.2018. godine, usvojen je Nacrt Odluke o uslovima za obavljanje poslova upravitelja na području općine Tešanj. Nacrt Odluke do konačnog usvajanja upućen je na javnu raspravu. Javna rasprava održana je dana 26.12.2018. godine (srijeda) u 11,00 sati u sali Općinskog vijeća.

Na raspravi su aktivno učestvovali:

- Kanita Gredelj, predstavnik ispred Općine Tešanj,
- Dženan Bešlagić, predstavnik ispred Općine Tešanj,
- Nurudin Tahirović, predstavnik ispred Općine Tešanj,
- Jasminka Ibrić, predstavnik ispred Općine Tešanj,
- Selma Numić, pripravnik-zapisničar,
- Amir Šišić, predsjednik zgrade HG1,
- Huskić Nijaz, stanar,
- Esad Turalić, stanar,
- Meliha Đonlagić, stanar,
- Nedim Hadžić, stanar,
- Almir Đulić, stanar,
- Fadil Begović, stanar zgrade HG2,
- Zerina Kahrmanović, stanar zgrade TKA 2 Krdija,
- Hasaničević Sead, stanar zgrade HASKOMERC 2,
- Brka Senad, kandidat za upravitelja, te ostali prisutni.

Kanita Gredelj se obratila prisutnima ispred Općine Tešanj, pozdravila prisutne, te ih ukratko upoznala o temi sastanka. Upoznala je prisutne sa odredbama Nacrta Odluke, kao i sa odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ZE-DO kantona.

Dženan Bešlagić je upoznao prisutne sa uslovima koje privredno društvo mora ispunjavati za obavljanje poslova upravitelja i obavezama koje etažni vlasnici i upravitelji moraju ispunjavati. Također je govorio o načinu podnošenja zahtjeva i dokumentacije koju je potrebno dostaviti uz zahtjev za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja, kao i o samom postupku donošenja rješenja. Spomenuti su i uslovi pod kojima se ukida pomenuto rješenje.

Nurudin Tahirović prisutnima je objasnio šta se podrazumijeva pod zajedničkim prostorijama u zgradi, odnosno prostorijama koje koriste svi stanari zgrade.

Amir Šišić pozivajući se na član 9. stav 3. Odluke obratio se sa pitanjem, šta stanari zgrade dobijaju zauzvrat plaćajući naknadu, odnosno čime se upravitelj obavezuje. Na postavljeno pitanje dato je obrazloženje člana 34. Zakona u kojem se upravitelj obavezuje da će upravljati i održavati zajedničke dijelove i uređaje zgrade, osigurati zgradu i poslove refundacije šteta u zgradi, ugovarati izvođenje radova na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade kao i nadzor nad izvođenjem istih. Također se zanimao da li će stanari učestvovati u izboru izvođača radova koje će birati upravitelj, te da li će im biti dostupne sve informacije povodom toga. Napomenuto je da etažni vlasnici sa liste upravitelja biraju privredno društvo s kojim će sklopiti međuvlasnički ugovor kojim će biti definisana

međusobna prava i obaveze u pogledu korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Šišić je naveo da za održavanje zgrade HG1 stanari izdvajaju 12 KM mjesečno, pa ga je zanimalo da li će cijena buduće naknade uključivati održavanje lifta, čišćenje stubišta i održavanje rasvijete. Na osnovu člana 37. Zakona u naknadu koju će etažni vlasnici uplaćivati ulaze i pomenute popravke.

Huskić Nijaz se obratio pitanjem kakve su posljedice u slučaju da neko od stanara ne želi da plaća upravitelju propisanu naknadu. Na osnovu člana 34. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ZE-DO kantona, za etažnog vlasnika koji ne bude plaćao propisanu naknadu, upravitelj će uz predhodno dostavljenu pismenu opomenu vršiti utuživanje etažnih vlasnika za neizmirene obaveze nastale po osnovu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Esad Turalić obratio se sa pitanjem kako da se realizuje Odluka, te da li je moguće da upravitelj pokrene sudski postupak protiv stanara koje ne plaća naknadu. Smatra da se članom 10. stav 6. Odluke dalo previše prostora upravitelju u smislu da mu se rješenje za obavljanje poslova upravitelja ukida tek ako u toku 12 mjeseci tri ili više puta neotkloni uočene nedostatke. Također je pohvalio Odluku, te smatra da će Odluka biti od velikog značaja.

Meliha Đonlagić postavila je pitanje da li su svi oni koji posjeduju poslovne prostore u stambenim zgradama dužni plaćati naknadu, na što joj je pojašnjeno da su na osnovu člana 9. Odluke etažni vlasnici dužni plaćati minimalnu naknadu prinudnom upravitelju za stambeni prostor, poslovni prostor i garažu.

Nedim Hadžić obratio se sa komentarom na član 2. (tačke e, f, g) da je navedene tačke trebalo preciznije definisati, te mu je pojašnjeno da je na taj način ostavljeno prostora za prijavu više privrednih društava kako bi etažni vlasnici imali više izbora prilikom odabira upravitelja. Također je pojašnjeno da privredno društvo u ulozi upravitelja može imenovati podizvođača radova ako to bude bilo potrebno.

Almir Đulić se obratio sa pitanjem da li mogu očekivati pomoć inspekcije u smislu slanja opomena onima koji odbijaju obavezu plaćanja naknade. Istim pitanjem se obratio i Abdulah Aličehajić koji smatra da mora postojati neko ko će sankcionisati one koji ne budu poštovali Odluku, pa je Nurudin Tahirović potvrdio da će inspekcija u skladu sa svojom nadležnosti pružiti podršku provođenju ove Odluke.

Fadil Begović je predložio da na sjednici Vijeća učestvuju dva ili tri člana Kućnih savjeta, te da se sredstva od naknada uplaćuju na zajednički račun stanara, a ne na račun upravitelja tako da stanari imaju uvid na stanje računa.


Zerina Kahrmanović se obratila sa pitanjem kako riješiti situaciju ako stanar koji odbija plaćati naknadu nije vlasnik svog stana, odnosno da nije riješeno pitanje vlasništva nad stanom. Na postavljeno pitanje dat je odgovor da upravitelj ugovorom i sudskim procesom sa stanarima rješava pomenuta pitanja.

Hasaničević Sead (HASKOMERC 2) smatra da je Odluka značajna za rješavanje brojnih problema sa kojim se susreću stanari zgrada. Smatra da je najbitnije da stanari međusobno djeluju i da potpišu međuvlasničke ugovore.

Brka Senad se zanimao za cijenu usluga koje bi pružao upravitelj u smislu da li će biti viša cijena. Pojašnjeno je da je u članu 9. Odluke propisana naknada za stambeni prostor, poslovni prostor i garažu po metru kvadratnom mjesečno.

Rasprava je završena u 12:30

POMOĆNIK OPĆINSKOG NAČELNIKA


Hamzaliya Hojkurić, dipl. ecc.