



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

Broj: /18  
Datum: 2018.godine

NACRT

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 \_ . \_ . 2018. 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) 42.99 Gradnja ostalih građevina niskogradnje,
- 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.
- g) ostalo Održavanje objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova.

**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 stručno osoblje,
- c) nije pod stečajem ili nije predmet stečajnog postupka, osim u slučaju postojanja važeće odluke o potvrđi 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) Rješenje o upisu u sudski registar sa podacima o djelatnosti,
- 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/m<sup>2</sup> mjesečno,
- za poslovni prostor 0,33 KM/m<sup>2</sup> mjesečno,
- za garažu u sastavu zgrade 0,15 KM/m<sup>2</sup> 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 na 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 tri 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.

### 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.

Odluka stupa na snagu osmog 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 ), članu 14. Statuta općine Tešanj („Službeni glasnik Općine Tešanj”, broj: 11/07) kojima 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) je propisano da je Općina dužna donijeti Odluku o uslovima za obavljanje poslova upravitelja.

Donošenjem Odluke o uslovima za obavljanje poslova upravitelja na području općine Tešanj bi bili definisani uslovi koje mora ispunjavati privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja, način donošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja kao i dokumentacija koju je potrebna dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova upravitelja.

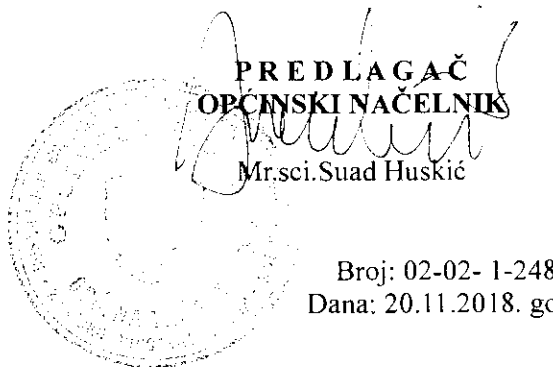
Do donošenja Odluke o uslovima za obavljanje poslova upravitelja na području općine Tešanj, akt kojim se reguliše pitanje načina korištenja stanova, poslovnih prostora u stambenim zgradama kao i zajedničkih dijelova i uređaja u stambenim zgradama, na području općine Tešanj jeste Odluka o kućnom redu u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama („Službeni glasnik Općine Tešanj”, broj: 8/09).

Obzirom da Odluka o kućnom redu u stambenim i stambeno-poslovnim zgradama („Službeni glasnik Općine Tešanj”, broj: 8/09) nije detaljno definisala uslove koje mora ispunjavati privredno društvo za obavljanje poslova upravitelja, načine donošenja zahtjeva za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja kao i potrebnu dokumentaciju koju upravitelj neophodno mora dostaviti uz zahtjev za obavljanje poslova, ukazala se potreba za donošenjem ove Odluke.

**OBRADIVAČ**  
Služba za finansije, privredu, komunalne i  
inspeksijske poslove  
Hamzaliya, Hojkurić, dipl.ecc



**PREDLAGAČ**  
**OPĆINSKI NAČELNIK**  
Mr. sci. Suad Huskić



Broj: 02-02- 1-2483/18  
Dana: 20.11.2018. godine