



BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA USORA
OPĆINSKO VIJEĆE

Broj: _____

Datum: _____

NACRT

Na temelju članka 32. stavak 5. i članka 50. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade («Službene novine Zeničko-dobojskog kantona», broj 4/16), članka 17. stavka 5. Odluke o kućnom redu, korištenju, upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada kolektivnog stanovanja i zemljišta za redovitu uporabu («Službeni glasnik Općine Usora», broj: __/26) i članka 23. Statuta Općine Usora («Službeni glasnik Općine Usora», broj: 5/17), Općinsko vijeće Općine Usora, na svojoj redovitoj sjednici, održanoj dana _____ 2026. godine, **d o n o s i**:

**ODLUKU
O UVJETIMA ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA
I NAČINU PROMJENE UPRAVITELJA**

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se propisuju posebni uvjeti za izbor upravitelja, način vođenja registra zgrada, uvjete koje gospodarsko društvo mora ispunjavati za obavljanje poslova upravitelja, način podnošenja zahtjeva za obavljanje poslova upravitelja i dokumentacija koju 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 načina promjene upravitelja.

II. UVJETI KOJE MORA ISPUNJAVATI GOSPODARSKO DRUŠTVO ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Članak 2.

Upravitelj može biti gospodarsko društvo, osposobljeno i registrovano za upravljanje i održavanje objekata ili gospodarsko 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.

Članak 3.

Gospodarsko društvo mora ispunjavati sljedeće posebne uvjete:

- a) da je ispunilo obaveze u vezi sa plaćanjem direktnih i indirektnih poreza, sukladno sa važećim propisima u Bosni i Hercegovini ili zemlji u kojoj je registriran,
- b) da u radnom odnosu ima odgovarajuće osoblje,
- c) 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, sukladno 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

Članak 4.

Gospodarsko društvo za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja određuje se na temelju javnog poziva koji raspisuje Općinski načelnik, a priprema ga i provodi Služba za geodetske poslove, katastar nekretnina, imovinsko-pravne poslove i urbanizam.

Članak 5.

Razmatranje zahtjeva iz člana 4. ove Odluke vrši Povjerenstvo koju imenuje Načelnik. Povjerenstvo razmatra prispjele zahtjeve i utvrđuje listu podnositelja zahtjeva koji ispunjavaju uvjete propisane članom 2. i 3. Ove Odluke.

Javni poziv sadrži opće i posebne uslove za utvrđivanje liste upravitelja, rok za podnošenje zahtjeva koji ne može biti kraći od 15 dana ni duži od 30 dana.

Povjerenstvo nakon razmatranja zahtjeva i utvrđivanja liste daje prijedlog Načelniku za donošenje rješenja za obavljanje poslova upravitelja.

Članak 6.

Gospodarsko društvo na javni poziv 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, sukladno 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, sukladno 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

Članak 7.

Na prijedlog Povjerenstva iz članka 6. Ove Odluke, Načelnik donosi rješenje za obavljanje poslova sukladno sa Zakonom. Rješenje se donosi na period od četiri godine. U periodu važenja rješenja upravitelj je obavezan da dostavi nadležnoj gradskoj službi dokaz o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje općih i posebnih uslova iz čl. 2. i 3. ove Odluke, u roku od 15 dana od dana nastale promjene.

Etažni vlasnici s izabranim upraviteljem zaključuju ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, sukladno odredbi članka 29. stavak (1). Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Upravitelji su dužni obavljati poslove upravitelja sukladno sa ovom Odlukom i Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ukoliko želi nastaviti obavljanje poslova upravitelja

Članak 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 se ne izabere upravitelja i dok novoizabrani upravitelj ne preuzme zgradu, a najduže dvije godine.

Članak 9.

Etažni vlasnici su dužni plaćati 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. UVJETI POD KOJIMA SE UKIDA RJEŠENJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Članak 10.

Rješenje za obavljanje poslova upravitelja se ukida:

- kad upravitelj prestane ispunjavati uvjete propisane ovom Odlukom,
- ukoliko upravitelj u postupku izvršavanja obaveza iz oblasti upravljanja ne postupa sukladno 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 gospodarski 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 i
- kad je upravitelju istekao period važenja rješenja kojim mu je odobreno obavljanje poslova upravitelja.

Članak 11.

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

VI. REGISTAR ZGRADA I UPRAVITELJA

Članak 12.

Služba za geodetske poslove, katastar nekretnina, imovinsko-pravne poslove i urbanizam je u obvezi da vodi evidenciju svih stambenih jedinica na području općine Usora i upravitelja sukladno sa Zakonom o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Sl.novine ZDK“, broj: 4/16).

VII. NAČIN I POSTUPAK PROMJENE UPRAVITELJA

Članak 13.

Promjena upravitelja vrši se u slijedećim slučajevima:

- a) donošenjem odluke etažnih vlasnika o promjeni upravitelja na način propisan u članom 18. Zakona,
- b) donošenjem odluke etažnih vlasnika o izboru upravitelja za zgradu pod prinudnim upravljanjem,
- c) ukidanjem rješenja za obavljanje poslova upravitelja u skladu sa članom 11. Odluke.

VIII. POSTUPAK PRIMOPREDAJE ZGRADE NA UPRAVLJANJE

Članak 14.

Ovjerenu fotokopiju zapisnika sa skupa etažnih vlasnika, na kome je odlučeno o promjeni upravitelja, ili ovjerenu fotokopiju zapisnika o odlučivanju o promjeni upravitelja, donesenoj putem prikupljanja potpisa, predstavnik etažnih vlasnika je dužan u roku od osam dana od dana donošenja odluke dostaviti Općinskom Načelniku na potvrdu ispravnosti postupka.

Općinski načelnik putem nadležne Službe po izvršenom pregledu zapisnika, dostavlja predstavniku etažnih vlasnika pismeno mišljenje.

U slučaju da je u mišljenju iz stavka (2) ovog člana, navedeno da postupak donošenja odluke nije proveden sukladno sa Zakonom, predstavnik etažnih vlasnika je dužan ponoviti postupak donošenja odluke prema uputama datim u mišljenju.

Zapisnik iz stavka (1) ovog člana, sa mišljenjem u kome je navedeno da je odluka navedena u zapisniku donesena sukladno sa Zakonom, predstavnik etažnih vlasnika je dužan dostaviti upravitelju sa kojim ima zaključen ugovor o održavanju i upravljanju, te u suglasnosti s tim ugovorom definirati datum raskida ugovora u pismenoj formi, što potpisuje s jedne strane ovlaštena osoba upravitelja i s druge strane predstavnik etažnih vlasnika, a koji mora biti sa zadnjim danom u mjesecu.

Zapisnik iz stavka (1) ovog članka sa pismenim dokazom o raskidu ugovora iz stavka (4) ovog članka i zapisnik iz članka 15. ove Odluke, predstavnik etažnih vlasnika je dužan dostaviti novoizabranom upravitelju.

Članak 15.

Ranije izabrani upravitelj je dužan sa predstavnikom etažnih vlasnika sačiniti zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci sa danom raskida ugovora utvrđenim na način propisan u članu 14. stav (4) ove Odluke.

Zapisnik iz stavka (1) ovog člana sadrži slijedeće elemente:

- a) datum i mjesto sačinjavanja zapisnika,
- b) evidenciju etažnih vlasnika stanova, poslovnih prostora i garaža na dan raskida ugovora,
- c) ukupno planirana sredstva na temelju naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- d) ukupno uplaćena sredstva na temelju naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- e) ukupan iznos sredstava utrošen za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- f) ukupno isplaćen iznos na ime naknade upravitelju za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- g) ukupno isplaćen iznos na ime naknade predstavniku etažnih vlasnika za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- h) evidenciju o utuženim etažnim vlasnicima, period za koji su utuženi i iznos utuženja,
- i) evidenciju o neutuženim etažnim vlasnicima, period za koji je potrebno izvršiti utuženje i iznos duga,
- j) sredstva potrebna za troškove sudske takse za utuženje etažnih vlasnika iz tačke i) ovog stavka,
- k) stanje na računu zgrade na dan raskida ugovora,
- l) popis spornih stavki o kojima nije postignuta saglasnost.

Članak 16.

Po potpisivanju zapisnika iz članka 15. Ove Odluke raniji upravitelj je dužan finansijska sredstva utvrđena zapisnikom iz članka 15. stavak (2) tačka k) prebaciti na račun novoizabranog upravitelja najkasnije u roku od 30 dana od dana kada je novoizabrani upravitelj preuzeo održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom. Raniji upravitelj je dužan nakon raskida ugovora, obavijestiti predstavnika etažnih vlasnika o svim promjenama na računu zgrade, u roku od 30 dana od dana nastanka promjene, do naplate svih finansijskih sredstava po pravosnažnim presudama po osnovu utuživanja. Sredstva naplaćena na temelju naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, nakon raskida ugovora, raniji upravitelj je dužan uplatiti na račun novoizabranog upravitelja u roku od 30 dana od dana naplate tih sredstava.

Raniji upravitelj je dužan izvršiti utuživanje etažnih vlasnika zbog neplaćanja naknade, za period u kojem je obavljao poslove kao upravitelj ili kao određeni prinudni upravitelj.

Članak 17.

Novoizabrani upravitelj je dužan formirati Povjerenstvo za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade sukladno sa člankom 29. stavak (5). Zakona.

Povjerenstvo iz stavka (1) ovog članka je dužno da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje s aspekta uporabljivosti, sigurnosti i pouzdanosti i o tome sačini zapisnik.

Novoizabrani upravitelj je dužan donijeti odluku o preuzimanju održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom i dostaviti je nadležnoj općinskoj službi u roku od 30 dana.

Članak 18.

U zgradi sa prinudnim upravljanjem, u kojoj su etažni vlasnici donijeli odluku o izboru redovnog upravitelja, promjena upravitelja se vrši na način i po postupku propisano ovim Odlukom

IX. VPRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 19.

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

Članak 20.

Ova Odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Općine Usora".

**PREDSJEDATELJ
OPĆINSKOG VIJEĆA
ANTO MATIĆ**

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE:

Pravni temelj sadržan je u članku 23. Statuta Općine Usora («Službeni glasnik Općine Usora», broj: 5/17), kao i u članku 32. stavak 5. i članku 50. Zakon o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Sl.novine Ze-do kanton" br. 4/16).

RAZLOZI ZA DONOŠENJE:

U proteklom razdoblju došlo je do značajnije urbanizacije područja općine Usora, poglavito u djelu naseljenog mjesta Žabljak. Izgrađeno je nekoliko stambenih zgrada kolektivnog stanovanja, a postoje i naznake da će se izgraditi još nekoliko stambenih zgrada.

Ovo pitanje do sada nije bilo uređeno pa je neophodno da Općinsko vijeće usvoji predmetnu Odluku gdje su propisani posebni uvjeti za izbor upravitelja, način vođenja registra zgrada, uvjete koje gospodarsko 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 načina promjene upravitelja.

Odluka je definirala temeljne pojmove iz Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Sl.novine Ze-do kanton" br. 4/16).

FINANCIJSKA SREDSTVA:

Financijska sredstva za provedbu ove Odluke nisu potrebna.

OBRAĐIVAČ:

Služba za geodetske poslove,
katastar nekretnina,
imovinsko pravne poslove i
urbanizam

PREDLAGAČ:

**OPĆINA USORA
OPĆINSKI NAČELNIK**

Zvonimir Anđelić, dipl.ing.građ.