

ЗАКОН О ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА ("Сл. гласник РС", бр. 101/2011)

I - ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овим законом уређује се одржавање стамбених зграда, стамбено-пословних зграда, стамбених зграда са гаражама и пословних зграда (у даљем тексту: зграда).

Члан 2

(1) Одржавање зграде, у смислу овог закона, обухвата извођење радова редовног и инвестиционог одржавања станова, пословних просторија и гаража као посебних дијелова зграде (у даљем тексту: посебан дио зграде), те радова редовног и инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде.

(2) Одржавањем зграде обезбјеђују се функционалност и безбједност зграде као цјелине и њених заједничких дијелова.

Члан 3

Појмови употребљени у овом закону, у смислу овог закона, имају следеће значење:

а) стамбена зграда је зграда у којој је најмање један посебан дио намијењен становању и са њом чини грађевинску или функционалну цјелину,

б) пословна зграда је зграда у којој је најмање један посебан дио намијењен обављању пословних дјелатности и са њом чини грађевинску или функционалну цјелину,

в) стамбено-пословна зграда је зграда у којој је један дио намијењен за становање, а други за обављање пословних дјелатности и заједно чине грађевинску цјелину,

г) стамбена зграда или стамбено-пословна зграда са гаражом је зграда која у свом саставу има и засебне гараже или гаражне просторије,

д) стан је једна или више просторија намијењених и подобних за становање, са помоћним просторијама које, по правилу, чине једну грађевинску цјелину и имају засебан улаз,

ђ) пословна просторија је једна или више просторија намијењених вршењу пословне дјелатности које, по правилу, чине грађевинску цјелину и имају засебан улаз,

е) гаража је просторија која има засебан улаз, а намијењена је за смјештај једног или више моторних возила,

ж) заједнички дијелови зграде су дијелови и уређаји који служе згради као цјелини или посебним дијеловима зграде, а нарочито: темељи, главни зидови, кров, степениште, димњаци, лифтови, фасада, подрум, таван, ходници, свјетларници, праонице и сушионице, просторије за смеће, просторије за састанке заједнице етажних власника и кућепазитеља, електрична, громобранска, канализациона, водоводна и телефонска мрежа, гасне и топловодне инсталације и телевизијске антене, нужни пролази, хаусторски пролази и степенице,

з) етажни власник је власник стана, пословне просторије или гараже као посебног дијела зграде, као и носилац права располагања на посебном дијелу зграде у државној својини и

и) заједница етажних власника (у даљем тексту: заједница) представља посебан облик организовања етажних власника која се оснива уговором ради обављања послова управљања заједничким дијеловима зграде као имовином у сувласништву и заједничким коришћењем заједничара.

Члан 4

(1) Заједнички дијелови и уређаји зграде су недјелјива и неподјелјена имовина етажних власника која представља основ сувласничке заједнице са једнаким обимом права и обавеза (у даљем тексту: заједничари), у складу са законом и њиховим међусобним уговором.

(2) Заједничка својина из става 1. овог члана је у зависном односу према засебној етажној својини и неодвојива је од ње.

(3) Етажна својина не може постојати на дијеловима зграде који служе као заједнички или им се намјена противи искључивој употреби само у корист одређеног посебног дијела зграде.

Члан 5

(1) Етажни власници имају право да користе заједничке дијелове зграде.

(2) Посебни и заједнички дијелови зграде користе се у складу са његовом сврхом и намјеном са посебном пажњом доброг домаћина и привредника.

(3) Лице које намјерно или крајњом непажњом проузрокује штету на посебном или заједничком дијелу зграде дужно је надокнадити насталу штету.

Члан 6

(1) О одржавању и финансирању одржавања зграде одлучују етажни власници, на начин и под условима утврђеним овим законом, њиховим уговорима и другим актима заједнице.

(2) Трошкове редовног одржавања заједничких дијелова зграде и посебног дијела зграде етажни власник може уговором пренијети на корисника, као што је закупац, носилац станарског права, привремени корисник и слично.

II - ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ

1. Одржавање посебних дијелова зграде

Члан 7

Посебан дио зграде одржава и финансира етажни власник.

Члан 8

(1) О извођењу радова редовног одржавања посебног дијела зграде одлучује етажни власник самостално.

(2) Трошкове редовног одржавања посебног дијела зграде етажни власник може уговором пренијети на корисника (закупац, носилац станарског права и други корисници).

Члан 9

Етажни власник може о свом трошку, без претходног одобрења осталих етажних власника, у складу са одредбама Закона о уређењу простора и грађењу ("Службени гласник Републике Српске", број 55/10),

извршити преправке у стану или другом посебном дијелу зграде који су у његовом власништву, укључујући и промјену намјене, под сљедећим условима:

а) приликом извођења радова из става 1. овог члана етажни власник не смије проузроковати оштећења зграде и других дијелова непокретности, нити повреду оних интереса осталих етажних власника који заслужују заштиту, а нарочито промјену вањског изгледа зграде, те проузроковати опасност за сигурност лица, зграде или других ствари,

б) ако је за промјену неопходно задирање у заједничке дијелове непокретности, то је допуштено само ако је таква промјена уобичајена и кад се односи на дио заједничке имовине који је у непосредној функцији или директном контакту посебног дијела етажног власника који тражи промјену, а односи се на отварање додатних отвора, постављање водова за расвјету, гас, енергију, воду, канализацију, телефонију, радијских или телевизијских антена и слично,

в) ради промјене из става 1. овог члана није допуштено задирање у оне дијелове непокретности који су као посебан дио у својини другог власника без његовог одобрења, осим за извођење радова којима се трајно не повређује његово право или чини трајна штета, с тим да је ту штету етажни власник који изводи радове дужан одмах отклонити или правично надокнадити,

г) ако је за извођење радова из става 1. овог члана потребна дозвола надлежног органа издата у складу са грађевинским прописима, други етажни власник који ту промјену мора да трпи одговара за штету коју би проузроковао својим радњама којима се онемогућава извођење радова и

д) за сву штету коју други етажни власник претрпи због извођења радова из става 1. овог члана одговара етажни власник на чијем посебном дијелу се радови изводе.

Члан 10

(1) Етажни власник дужан је да врши инвестиционо одржавање свог посебног дијела зграде, на начин и под условима прописаним овим законом.

(2) Инвестиционо одржавање посебног дијела зграде обухвата поправке или замјену:

а) инсталација централног гријања у стану,

б) плинских инсталација и гријних тијела у стану,

в) инсталација и уређаја за централно гријање воде у стану,

г) телефонских и електроинсталација у стану и

д) инсталација водовода и канализације у стану.

(3) Радови из става 2. овог члана обухватају и друге радове у стану који су од утицаја на коришћење осталих посебних дијелова зграде.

Члан 11

(1) Кварове из члана 10. став 2. овог закона којима се наноси штета другим посебним или заједничким дијеловима зграде или доводи у питање њихово функционисање етажни власник је дужан да отклони без одлагања.

(2) Штету која је настала као посљедица квара из става 1. овог члана етажни власник је дужан да поправи или надокнади.

2. Одржавање заједничких дијелова

Члан 12

Заједничке дијелове зграде одржавају и финансирају етажни власници заједнички.

Члан 13

Редовно одржавање заједничких дијелова зграде обухвата поправке и замјене и сличне послове, а то су:

- а) редовно сервисирање лифтова,
- б) поправке или замјена аутомата за заједничко освјетљење, прекидача, сијалица и друге сличне поправке,
- в) дератизација, дезинсекција и дезинфекција заједничких просторија у згради,
- г) редовни прегледи и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног гријања (котларница, подстаница, мреже са гријним тијелима, вентила, димњака централног гријања и других инсталација), инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно свјетло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде,
- д) чишћење олука и олучних цијеви зграде,
- ђ) поправка или замјена окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормара за струјомјере, водомјере, телефонске и телевизијске инсталације у згради,
- е) кречење заједничких просторија,
- ж) фарбање цијевне мреже, гријних тијела и других уређаја у заједничким дијеловима зграде,
- з) одржавање хигијене у заједничким дијеловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и других заједничких дијелова),
- и) чишћење и одржавање тротоара око зграде, односно насипа, усјека, ригола и сличних површина и
- ј) други радови којима се обезбјеђује редовно одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Члан 14

(1) Инвестиционо одржавање заједничких дијелова зграде обухвата одржавање:

- а) кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде,
- б) кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори, кровни свјетларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничке лође и терасе и други дијелови крова),
- в) лифта са припадајућим дијеловима (кућица, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима), као и испитивање исправности са издавањем употребне дозволе у складу са важећим прописима о лифтовима,
- г) олука, олучних цијеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде,
- д) хоризонталне и вертикалне хидроизолације,

ђ) водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног мјеста до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сличних елемената) у згради,

е) вентилационих цијеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде,

ж) електроинсталације зграде до струјомјерног ормара,

з) инсталација централног гријања, гријних тијела у згради, дијелова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и озрачивањем топлотне мреже, као и поправка или замјена инсталације за гас,

и) пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим дијеловима (просторија са инсталацијама и уређајима),

ј) хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдијевање зграде водом или за смањење притиска воде, са припадајућим дијеловима и инсталацијама,

к) дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким дијеловима зграде,

л) канала за смеће у згради,

љ) дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким дијеловима зграде,

м) дрвених и металних дијелова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде,

н) оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних дијелова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге,

њ) инсталација и уређаја за узбуњивање у згради,

о) громобрана, интерфона, кабловских и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових дијелова у згради,

п) хидраната, хидрантских цријева и других хидрантских дијелова у згради,

р) инсталација и уређаја за централно загријавање воде за заједничке просторије које припадају згради,

с) противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара,

т) казана на чврсто гориво у заједничким дијеловима зграде,

ћ) санитарних уређаја у заједничким дијеловима зграде и

у) уређаја за нужно освјетљење и уређаја за резервну електроенергију (агрегата).

(2) Прије извођења радова из става 1. овог члана потребно је прибавити одговарајуће одобрење прописано Законом о уређењу простора и грађењу, у случају када је оно потребно.

Члан 15

Радови редовног и инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде утврђују се програмом одржавања.

3. Радови хитних интервенција

Члан 16

(1) Радовима хитних интервенција сматрају се радови који се на згради извршавају без одлагања ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених дијелова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности, а нарочито:

а) ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његовог поновног стављања у погон,

б) скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбједност људи и имовине,

в) поправке или замјене дијелова кровног покривача ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина,

г) скидање или поправка оштећених дијелова зграде, на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбједност људи и имовине,

д) поправка и замјена водоводне и канализационе цијеви у згради или стану када дође до прскања њених дијелова,

ђ) поправке или замјена хидрофора и његових дијелова када због кvara зграда остане без воде,

е) одгушивање канализационе мреже у згради или стану и одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у згради или стану,

ж) избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради,

з) отклањање узрока нестанка струје због кvara на електроинсталацији зграде од струјомјерног ормара до разводне табле у стану, односно сијаличног мјеста у заједничким просторијама,

и) утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради и стану,

ј) поправке или замјене цијевне мреже, гријних тијела и дијелова топоводних, односно плинских постројења зграде, због прскања дијелова мреже, гријних тијела и топоводног, односно плинског система и

к) отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.

(2) Етажни власник је дужан да без одлагања омогући извођење радова из става 1. овог члана у дијелу који се односи на његов посебни дио зграде или кад се ти радови морају извести из простора његовог посебног дијела зграде.

Члан 17

(1) Извођење радова хитних интервенција на згради етажни власници дужни су повјерити предузећу специјализованом за извођење те врсте радова, као и обезбиједити лица која ће бити овлашћена да наруче извођење тих радова одмах по указаној потреби.

(2) Предсједник заједнице је овлашћен да без одлагања наручи извођење радова из члана 16. овог закона или да овласти лице које ће то у случају његовог одсуства учинити.

III - УПРАВЉАЊЕ ЗГРАДОМ

Члан 18

(1) Зградом управља заједница.

(2) Етажни власници су дужни да учествују у управљању непокретношћу по општим правилима о управљању сувласничком ствари, те да одреде лице које ће обављати послове заједничког управника и да оснују заједничку резерву.

(3) Управљање зградом, у смислу овог закона, сматра се одлучивање о коришћењу и одржавању заједничких дијелова зграде, о обезбјеђивању и коришћењу финансијских средстава за одржавање заједничких дијелова зграде и о другим питањима од значаја за коришћење и одржавање зграде.

Члан 19

(1) Заједница се оснива за једну или више зграда или дио зграде, као што је ламела или улаз који представља грађевинску или функционалну цјелину, у року од годину дана од дана ступања на снагу овог закона.

(2) Ако се заједница не оснује у року из става 1. овог члана, надлежни орган јединице локалне самоуправе именује пословно способно физичко или правно лице као привременог заступника етажних власника, односно привременог управника, све док се заједница не оснује у складу са одредбама овог закона или док суд у ванпарничном поступку не именује привременог управника, на приједлог било којег етажног власника или на приједлог привременог управника.

Члан 20

(1) Уговором о оснивању заједнице уређују се међусобна права и обавезе етажних власника у погледу управљања зградом, те у погледу обима, начина коришћења и одржавања посебних дијелова зграде и заједничких дијелова зграде и дијелова зграде који служе згради као цјелини или неким њеним посебним дијеловима.

(2) Права и обавезе утврђене уговором из става 1. овог члана односе се и на каснијег стицаоца својине посебног дијела.

(3) Уговор о оснивању заједнице може се мијењати само уз писмени пристанак оних етажних власника чија се права мијењају.

(4) Заједница се може основати кад најмање 51% етажних власника потпише уговор о оснивању заједнице.

Члан 21

Уговор о оснивању заједнице садржи:

- а) имена, презимена, ЈМБГ и адресе свих заједничара,
- б) назив фирме, ЈИБ и сједиште заједничара, кад није физичко лице,
- в) назив и сједиште заједнице,
- г) циљеве оснивања и дјелатност заједнице,
- д) потписе оснивача са јединственим матичним бројевима,
- ђ) представљање и заступање,
- е) права и обавезе чланова заједнице,

ж) органе заједнице, начин њиховог опозива и избора, овлашћења, трајање њиховог мандата, кворум, начин рада, доношење одлука и слично,

з) начин располагања и коришћења средстава заједнице,

и) начин доношења програма одржавања зграде,

ј) начин доношења финансијског плана и годишњег обрачуна заједнице,

к) начин усвајања финансијског извјештаја и извјештаја о одржавању зграде,

л) укупан износ трошкова оснивања, односно процијењени износ свих трошкова у вези са оснивањем,

љ) одговорност за обавезе и

м) друга питања од значаја за управљање зградом, односно за одржавање и коришћење заједничких дијелова зграде.

Члан 22

Заједница је надлежна за:

а) обезбјеђивање средстава за одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде и друге трошкове управљања зградом,

б) одржавање заједничких дијелова и уређаја зграде,

в) коришћење заједничких дијелова зграде и

г) друге послове одређене уговором о оснивању заједнице који се односе на управљање зградом.

Члан 23

(1) Заједница је правно лице у пословима који се односе на управљање зградом и уписује се у регистар заједница код општинског, односно градског органа управе надлежног за стамбене послове.

(2) У регистар заједница уписују се оснивање и престанак заједнице, статусне промјене, односно промјене облика организовања заједнице и подаци о заједници значајни за правни промет.

(3) Упис заједнице врши се по правилима управног поступка, а на начин и под условима прописаним Правилником о упису у регистар заједница са обрасцима аката за јединствену примјену овог закона, који доноси министар надлежан за стамбене послове у року од три мјесеца од дана ступања на снагу овог закона.

(4) Заједница има печат и рачун.

Члан 24

(1) Зградом управља скупштина етажних власника (у даљем тексту: скупштина), коју чине сви етажни власници са једнаким правима и обавезама, без обзира на то да ли су били потписници уговора о оснивању заједнице.

(2) Заједница која има више од десет етажних власника може имати управника и управни одбор.

(3) У заједници која нема управни одбор његова права и дужности врши скупштина.

(4) Заједница се конституише на првој сједници скупштине избором органа управљања заједницом.

Члан 25

Скупштина је надлежна да:

- а) бира предсједника скупштине, б) именује управни одбор,
- в) доноси програм инвестиционог и редовног одржавања зграде,
- г) доноси финансијски план и годишњи обрачун заједнице,
- д) усваја годишњи извјештај одржавања зграде,
- ђ) доноси одлуку о осигурању зграде,
- е) доноси допунска правила одржавања реда у згради,
- ж) одлучује о вриједности бода за аконтацију трошкова одржавања,
- з) одлучује о висини накнаде за рад предсједника скупштине и чланове управног одбора и других лица која се ангажују за обављање послова у заједници,
- и) доноси одлуку о коришћењу заједничких просторија зграде,
- ј) доноси одлуку о претварању таванских просторија у стамбене просторе или надоградњу косог крова са стамбеним простором над постојећим равним кровом зграде и
- к) одлучује и о другим питањима утврђеним овим законом.

Члан 26

- (1) Скупштина бира предсједника скупштине на период од четири године.
- (2) Предсједник скупштине сазива и води сједнице скупштине.
- (3) Скупштина може смијенити предсједника скупштине у свако доба ако он грубо занемарује своје дужности утврђене овим законом, уз отказни рок од три мјесеца и изабрати новог предсједника.

Члан 27

- (1) Сједнице скупштине заједнице сазивају се по потреби, а најмање два пута годишње.
- (2) Предсједник скупштине је дужан да најмање осам дана прије одржавања сједнице скупштине, у писаној форми са дневним редом, обавијести све етажне власнике о термину одржавања скупштине.
- (3) Иницијативу за сазивање сједнице скупштине може дати и 10% етажних власника.

Члан 28

- (1) За одржавање сједнице скупштине потребна је натполовична већина свих етажних власника.
- (2) Одлуке скупштине обавезују етажне власнике и управни одбор.

(3) Сваки етажни власник има један глас.

(4) Ако власништво на посебном дијелу зграде има више лица заједно, право гласа имају јединствено, путем лица које они одреде.

Члан 29

(1) За доношење одлука скупштине које се односе на обављање послова редовног управљања зградом потребна је натполовична сагласност од укупног броја етажних власника.

(2) За доношење одлука скупштине које прелазе оквире редовног управљања зградом, као што је промјена намјене или издавање у закуп заједничких просторија, заснивање хипотеке, заснивање службености, веће поправке или преправке које нису редовно одржавање, доградња и надоградња зграде потребна је сагласност свих етажних власника.

(3) Ако се не постигне сагласност етажних власника и одлука не донесе у складу са ст. 1. или 2. овог члана, кад за предузимање послова постоје нарочито оправдани разлози, сваки етажни власник може тражити да о томе одлучи суд.

(4) Ако је извођење радова који нису редовно одржавање или доградња и надоградња зграде неопходно да би се обезбиједила нарушена функционалност зграде као цјелине или њених појединих дијелова или да би се спријечило даље пропадање и наношење штете згради као цјелини или њеним појединим дијеловима, заједница може донијети одлуку са двотрећинском већином гласова од укупног броја етажних власника ако су за извођење тих радова обезбијеђена средства тако да се не захтијевају посебна средства од етажних власника.

(5) У случају кад је одлука донесена на начин из става 4. овог члана, етажни власник који је гласао против доношења такве одлуке може тражити да о томе одлучи суд.

(6) Етажни власник против чије воље је одлучила већина етажних власника или је то одлучио суд може тражити осигурање за будућу штету.

Члан 30

(1) Управни одбор заједнице има предсједника и четири члана који се бирају на период од четири године.

(2) Управни одбор доноси одлуке већином гласова.

Члан 31

Управни одбор заједнице обавља сљедеће послове:

а) бира предсједника управног одбора зграде,

б) извршава одлуке скупштине заједнице,

в) предлаже годишњи програм одржавања зграде и стара се о његовој реализацији,

г) подноси извјештај скупштини о реализацији програма одржавања,

д) подноси финансијски извјештај скупштини заједнице,

ђ) закључује уговоре у име заједнице,

е) измирује обавезе у име и за рачун заједнице,

- ж) организује наплате и пријем уплата у корист заједнице,
- з) подноси тужбе надлежним органима против етажних власника који не извршавају своје обавезе,
- и) предлаже скупштини начин коришћења заједничких просторија зграде,
- ј) ангажује по указаној потреби предузеће за предузимање хитних интервенција,
- к) предлаже скупштини вриједност бода за аконтацију трошкова одржавања према програму и
- л) предлаже скупштини осигуравајуће друштво за осигурање зграде.

Члан 32

Предсједник управног одбора заступа заједницу пред органима управе и пред правосудним органима и у правним пословима са трећим лицима у везани са одржавањем и коришћењем зграде.

IV - ТРОШКОВИ ОДРЖАВАЊА ЗГРАДЕ

Члан 33

За обавезе које преузме заједница за одржавање одговарају супсидијарно етажни власници у складу са критеријумима плаћања трошкова одржавања утврђеним овим законом.

Члан 34

(1) Трошкове инвестиционог и редовног одржавања и хитних интервенција на заједничким дијеловима зграде носе етажни власници сразмјерно учешћу површина својих посебних дијелова зграде према стварно учињеним трошковима, осим ако уговором о оснивању заједнице није другачије одређено.

(2) Трошкови редовног одржавања зграде су трошкови настали редовном употребом, односно одржавањем техничке исправности и послови обезбјеђивања редовних хигијенских услова.

(3) Трошкови инвестиционог одржавања су ванредни трошкови за побољшање вриједности и квалитета заједничких дијелова зграде у планираним случајевима.

(4) Ако се не може постићи потпуна сагласност у вези са условима и начином подмирења трошкова инвестиционог одржавања или доприноса заједничкој резерви, може се пред надлежним судом покренути ванпарнични поступак ради доношења рјешења које замјењује одлуку скупштине.

Члан 35

(1) Етажни власници су дужни као аконтацију за трошкове одржавања, побољшање квалитета зграде и за стварање заједничке резерве из члана 34. овог закона плаћати, најкасније до петнаестог у мјесецу за текући мјесец, мјесечни износ на рачун заједнице, који утврђује скупштина заједнице на начин одређен овим законом, а који не може бити мањи од 0,2 конвертибилних марака по 1м² корисне површине.

(2) Етажни власници пословних просторија и станова у којима се обавља пословна дјелатност у стамбеним и стамбено-пословним зградама накнаду из става 1. овог члана плаћају у двоструком износу.

Члан 36

(1) О приходима, расходима и утрошку средстава на име одржавања стамбене зграде води се евиденција.

(2) У евиденцији из става 1. овог члана исказују се подаци о оствареним приходима, о оствареним расходима за одржавање зграде, о готовинским уплатама, уплатама преко жиро рачуна заједнице ради одржавања стамбене зграде.

(3) О приходима и расходима и утрошку средстава из става 1. овог члана управни одбор подноси извјештај скупштини заједнице најмање једном годишње.

(4) Право увида у извјештај из става 3. овог члана имају сви етажни власници у заједници.

V - ОРГАНИЗОВАЊЕ ПОСЛОВА ОДРЖАВАЊА

Члан 37

(1) О начину организовања послова одржавања зграде одлучује управни одбор заједнице.

(2) Обављање послова одржавања зграде може се уступити јавном, односно другом предузећу или предузетнику регистрованом за обављање такве врсте дјелатности, односно на други начин који обезбјеђује њихово организовано извођење (кућни мајстор, кућепазител и сл.).

Члан 38

(1) За обављање послова одржавања стамбене зграде закључује се уговор.

(2) За послове инвестиционог одржавања заједничких дијелова зграде уговор из става 1. овог члана обавезно се закључује са специјализованим лицима регистрованим за такву врсту радова.

Члан 39

(1) Ако управни одбор зграде не обезбиједи благовремено извођење радова хитних интервенција на стамбеној згради из члана 16. овог закона, извођење ових радова обезбјеђује општински, односно градски орган управе надлежан за стамбене послове по службеној дужности или налогу органа надлежног за вршење послова надзора, а на терет стамбене зграде.

(2) Трошкове радова из става 1. овог члана заједница плаћа општини, односно граду на основу рачуна за изведене радове, који има снагу вјеродостојне исправе.

Члан 40

(1) Етажни власници, односно корисници посебних дијелова зграде дужни су дозволити несметано обављање радова хитних интервенција на својим посебним дијеловима.

(2) Извођач радова дужан је након извршене хитне интервенције довести посебан дио зграде у стање у којем је био прије извођења радова.

VI - КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 41

(1) Новчаном казном у износу од 300 КМ до 3.000 КМ казниће се за прекршај етажни власник, односно корисник посебног дијела зграде ако:

а) користи посебан или заједнички дио зграде на начин који је супротан његовој сврси и намјени или којим се проузрокује штета у згради, односно њеним посебним и заједничким дијеловима или ометају остали корисници у мирном коришћењу посебних, односно заједничких дијелова зграде (члан 5),

б) не омогући из свог посебног дијела зграде обављање неопходних радова у мјери која је потребна за отклањање радова хитних интервенција ради отклањања опасности по живот и здравље људи и материјалних добара (члан 16),

в) не врши инвестиционо одржавање свог посебног дијела зграде, односно ако без одлагања не отклони квар у свом посебном дијелу зграде којим се наноси штета другим посебним или заједничким дијеловима зграде или доводи у питање њихово функционисање (члан 10),

г) због неоправданих разлога избегава оснивање заједнице (члан 4. и члан 18. став 2) и

д) не испуњава обавезе из одлука заједнице које се односе на плаћање трошкова одржавања зграде (члан 34).

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у правном лицу новчаном казном у износу од 500 КМ до 1.500 КМ ако је етажни власник или корисник посебног дијела зграде правно лице.

Члан 42

(1) Новчаном казном у износу од 1.000 КМ до 5.000 КМ казниће се за прекршај заједница ако не обезбиједи да се благовремено изврше радови хитних интервенција на одржавању стамбене зграде којима се спречава угрожавање живота и здравља људи и безбједност околине (члан 16. и члан 38. став 1).

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице у заједници етажних власника новчаном казном у износу од 300 КМ до 1.500 КМ.

Члан 43

(1) Новчаном казном у износу од 1.000 КМ до 5.000 КМ казниће се за прекршај извођач радова ако након извођења радова хитних интервенција не доведе посебан дио зграде у стање у којем је био прије извођења радова, односно у стање исправности (члан 40. став 2).

(2) За прекршај из става 1. овог члана казниће се и одговорно лице код извођача радова новчаном казном у износу од 500 КМ до 1.500 КМ.

Члан 44

Новчаном казном у износу од 300 КМ до 1.500 КМ казниће се за прекршај предсједник заједнице ако:

а) на дату иницијативу етажних власника не сазове сједницу скупштине заједнице или сједнице не сазива у складу са овим законом (члан 27) и

б) самостално користи, располаже и управља заједничком имовином на штету осталих етажних власника или доноси одлуке супротно овом закону (чл. 5. и 29).

VII - НАДЗОР НАД ОДРЖАВАЊЕМ

Члан 45

(1) Управни надзор над примјеном овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши Министарство за просторно уређење, грађевинарство и екологију.

(2) Инспекцијски надзор и контролу над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу овог закона врши надлежни урбанистичко-грађевински инспектори и комунална полиција у јединици локалне самоуправе, и то:

а) урбанистичко-грађевинска инспекција за послове инспекцијског надзора над изградњом и коришћењем зграда у смислу одредаба Закона о инспекцијама у Републици Српској ("Службени гласник Републике Српске", број 74/10) и посебних одредаба о надзору из Закона о уређењу простора и грађењу и

б) комунална полиција за послове контроле над одржавањем и коришћењем посебног дијела зграде или дијелова и уређаја зграде који служе згради као цјелини, а који се односе на канализациону и водоводну мрежу, гасне и топловодне инсталације, електро и громобранске инсталације, димњаке, одржавање хигијене просторија, зелених површина, просторије за смеће и одвожење смећа и друго.

(3) По указаној потреби или на захтјев органа из става 2. овог члана инспекцијски надзор може извршити и друга инспекција.

Члан 46

У вршењу контроле над спровођењем овог закона и прописа донесених на основу њега надлежна комунална полиција, поред овлашћења из Закона о комуналној полицији ("Службени гласник Републике Српске", број 85/03), овлашћена је и да:

а) нареди заједници да се без одлагања или у остављеном року изврше радови хитних интервенција којима се спречава угрожавање живота и здравља људи и безбједност околине, заштита имовине од оштећења и довођење зграде, њених дијелова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности,

б) нареди етажном власнику да без одлагања и о свом трошку изведе радове на отклањању кvara у свом посебном дијелу зграде којим се наноси штета другим посебним или заједничким дијеловима зграде или доводи у питање њихово функционисање, те да поправи или надокнади штету која је настала као посљедица тог кvara на другим посебним или заједничким дијеловима зграде,

в) нареди етажном власнику да одмах или у одређено вријеме омогући извођење радова хитних интервенција, инвестиционог или текућег одржавања заједничких дијелова или уређаја зграде у дијелу који пролази кроз његов посебни дио или кад је неопходно да се ти радови изведу из његовог посебног дијела зграде,

г) нареди етажном власнику да одмах или у остављеном року уклони ствари и предмете из заједничких дијелова зграде који нису намијењени за одлагање таквих ствари или кад се њиховим одлагањем остали етажни власници спречавају у коришћењу заједничке имовине,

д) предузима и друге мјере и радње предвиђене овим законом и Законом о комуналној полицији.

VIII - ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 47

(1) Ради обезбјеђивања средстава за извођење радова из члана 16. овог закона, општина, односно град може прописати посебну накнаду за етажне власнике у заједницама основаним према одредбама овог закона.

(2) Сагласност на висину накнаде из става 1. овог члана даје министарство надлежно за област становања.

Члан 48

(1) Одредбе Правилника о упису у регистар заједница етажних власника ("Службени гласник Републике Српске", број 74/03) и обрасци аката донесени на основу овог правилника који нису у супротности са овим законом примјењиваће се до доношења новог правилника из члана 23. овог закона.

(2) Заједнице које су основане и организоване према одредбама прописа који су били на снази до ступања на снагу овог закона дужне су да у наредних 12 мјесеци од дана ступања на снагу овог закона ускладе своја акта са одредбама овог закона.

Члан 49

Поступак покренут код суда, односно органа управе до дана ступања на снагу овог закона, по коме није донесена правоснажна одлука, окончаће се по одредбама закона који је био на снази у вријеме покретања поступка.

Члан 50

Ступањем на снагу овог закона престаје да важи Закон о одржавању стамбених зграда ("Службени гласник Републике Српске", бр. 16/02 и 65/03).

Члан 51

Овај закон ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику Републике Српске".