



**Broj: 01-87/17**  
**Vareš, 30.03. 2017. godine**

Na osnovu člana 32. stav 1. i 2. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Sl. novine ZDK“, broj: 4/16), i člana 22. tačka 24. Statuta Općine Vareš – Prečišćen tekst, broj: 01-162/12 od 11.09.2012. godine, Općinsko vijeće Vareš na 5. sjednici, održanoj 30.03.2017. godine, d o n o s i

## **UPUTSTVO**

### **O NAČINU PROMJENE UPRAVITELJA**

#### **I. OSNOVNE ODREDBE**

##### **Član 1.**

Uputstvom o načinu promjene upravitelja (u daljem tekstu: Uputstvo) propisuje se način promjene upravitelja, postupak primopredaje zgrade na upravljanje, zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci, kao i obaveze etažnih vlasnika i upravitelja u prelaznom periodu u skladu sa Zakonom o korištenju, upravljanju i državanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

#### **II. NAČIN PROMJENE UPRAVITELJA**

##### **Član 2.**

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. Pravilnika o uslovima za obavljanju poslova upravitelja.

#### **III. POSTUPAK PRIMOPREDAJE ZGRADE NA UPRAVLJANJE**

### Član 3.

Obaveza predstavnika etažnih vlasnika:

1. 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 nadležnoj općinskoj službi na potvrdu ispravnosti postupka.
2. Nadležna općinska služba po izvršenom pregledu zapisnika, dostavlja predstavniku etažnih vlasnika pismeno mišljenje.
3. U slučaju da je u mišljenju nadležne općinske službe iz tačke 2. ovog člana, navedeno da postupak donošenja odluke nije proveden u skladu sa Zakonom, predstavnik etažnih vlasnika je dužan ponoviti postupak donošenja odluke prema uputama datim u mišljenju.
4. Zapisnik iz tačke 1. ovog člana, sa mišljenjem nadležne općinske službe u kome je navedeno da je odluka navedena u zapisniku donesena u skladu sa Zakonom, predstavnik etažnih vlasnika je dužan dostaviti upravitelju sa kojim ima zaključen ugovor o državanju i upravljanju, te u saglasnosti s tim ugovorom definisati datum raskida ugovora u pismenoj formi, što potpisuje s jedne strane ovlašteno lice upravitelja i s druge strane predstavnik etažnih vlasnika, a koji mora biti sa zadnjim danom u mjesecu.
5. Zapisnik iz stava 1. ovog člana sa pismenim dokazom o raskidu ugovora iz tačke 4 ovog člana i zapisnik iz člana 4. ovog Uputstva, predstavnik etažnih vlasnika je dužan dostaviti novoizabranom upravitelju.

### Član 4.

(Zapisnik o saldu novčanih sredstava zgrade, potraživanju i novčanim sredstvima za koja su pokrenuti sudski postupci)

- . 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 3. tačka 4. ovog Uputstva

Zapisnik iz stava 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 po osnovu naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zgradom za period u kojem je obavljao poslove upravitelja,
- d) ukupno uplaćena sredstva po osnovu 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 stava,
- k) stanje na računu zgrade na dan raskida ugovora,
- l) popis spornih stavki o kojima nije postignuta saglasnost.

## **Član 5.**

(Obaveza ranijeg upravitelja)

Po potpisivanju zapisnika iz člana 4. ovog Uputstva raniji upravitelj je dužan finansijska sredstva utvrđena zapisnikom iz člana 4. stav 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 uredaja 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 po osnovu 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.

## **Član 6.**

(Obaveza novoizabranog upravitelja)

Novoizabrani upravitelj je dužan formirati Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: Komisija) u skladu sa članom 29. stav (5). Zakona.

Komisija iz stava 1. ovog člana je dužna da izvrši pregled svih zajedničkih dijelova zgrade, ocijeni njihovo stanje s aspekta upotrebljivosti, 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.

## **Član 7.**

(Procedura promjene upravitelja za zgradu  
pod prinudnim upravljanjem)

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 propisanim ovim Uputstvom.

## **Član 8.**

Ovo Uputstvo stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja na oglasnoj tabli Općine Vareš.

**PREDSJEDAVAJUĆI  
OPĆINSKOG VIJEĆA**

**Kenan Kamenjaš**

Uputstvo objavljeno na oglasnoj tabli Općine Vareš, dana 31.03.2017.godine.

**OPĆINSKI NAČELNIK**

**Zdravko Marošević**

## **O b r a z l o ž e n j e**

Pravni osnov za donošenje Uputstva:

Članom 32. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Sl.novine Zeničko-dobojskog kantona“, broj 4/16), propisano je da:

„Grad, odnosno općina donosi Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja i Upostvo o načinu promjene upravitelja“.

Danom stupanja na snagu naprijed navedenog Zakona , prestao je da važi Zakon o upravljanju i održavanju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada („Sl.novine ZE-DO kantona“, broj 2/08) i Pravilnik o uslovima i kriterijima za dodjelu certifikata privrednim društvima i obrtnicima („Sl.novine ZE-DO kantona“, broj 13/08 i 14/09).

Općina ima i obavezu donijeti pored Pravilnika, i Uputstvo o načinu promjene upravitelja kojim se propisuju način rada prilikom primopredaje stambene zgrade što je do sada bilo propisano Zakonom.

**PREDLAGAČ  
OPĆINSKI NAČELNIK**

**Zdravko Marošević**