

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON
KANTON SREDIŠNJA BOSNA
OPĆINA JAJCE
OPĆINSKI NAČELNIK



BOSNIA AND HERZEGOVINA
FEDERATION OF BOSNIA AND HERZEGOVINA
CENTRAL BOSNIA CANTON
JAJCE MUNICIPALITY
MAYOR OF JAJCE MUNICIPALITY

Broj: 02-01-B-4569/25
Datum: 25.07.2025. godine

OPĆINSKO VIJEĆE JAJCE
- o v d j e -

Predmet: Dostava akta na usvajanje

Poštovani,

U prilogu akta dostavljam Vam, u formi prijedloga:

- Odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i
- Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama

Molimo Vas da prijedlog navedene odluke uvrstite na dnevni red naredne sjednice OV-a.

S poštovanjem,

**OPĆINSKI NAČELNIK**
Edin Hozan

Na osnovu člana 40. stav 3. i člana 41. stav 1. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj:7/24) i člana 30. Statuta Općine Jajce („Službene novine Općine Jajce“, broj: 3/08), Općinsko vijeće Jajce na svojoj _____ redovnoj sjednici održanoj dana _____ 2025. godine donijelo je

O D L U K U

o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade

I Opće odredbe

Član 1. (Predmet Odluke)

Ovom Odlukom utvrđuje se visina naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, postupak i odgovornosti vezane za nužne popravke zgrada, visina naknade za upravljanje zgradom, visina naknade predstavnicima etažnih vlasnika, obveznike plaćanja naknade, način izvršenja hitnih popravki na zgradi i druga pitanja.

II Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade

Član 2. (Prioriteti u finansiranju)

Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade finansira se iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i upravljanje zgradom, a obuvata poslove utvrđene članom 37. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj:7/24) u ostatku teksta: Zakon.

Prioritet u finansiranju imaju kvarovi i oštećenja iz člana 39. Zakona (hitne popravke).

Član 3. (Obveznici plaćanja naknade)

Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom dužni su uplaćivati svi etažni vlasnici stanova u stambenim zgradama, u propisanom iznosu po 1 m² korisne površine, na zajednički račun upravitelja zgrade do kraja mjeseca za prethodni mjesec, srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže.

Naknadu za stanove koji nisu otkupljeni i koji se ne koriste snosi organ koji raspolaže stanovima, a za stanove izdane pod zakup, troškove snosi zakupac odnosno podstanar ili zavisno o dogovoru zakupca i vlasnika stana odnosno poslovnog prostora.

Član 4.

(Prenos prava i obaveza po osnovu održavanja)

Etažni vlasnik, pravna osoba, nositelj prava raspolaganja (organi uprave, ustanove, privredna društva i sl.) može svoja prava i obaveze po osnovu održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom prenijeti Ugovorom na korisnika stana, poslovnog prostora i garaže.

Član 5.

(Naknada za socijalne kategorije)

Naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade za korisnike stanova koje je nadležni općinski organ namijenio za rješavanje stambenih potreba socijalnih kategorija stanovništva, uplaćuje vlasnik objekta namijenjenog za socijalno neprofitno stanovanje (općina) iz posebnog fonda osnovanog iz najamnine.

Član 6.

(Iznos naknade za redovno održavanje)

Iznos novčane naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom utvrđuje se:

- a) za stambeni prostor, u iznosu od 0,40 KM/m²,
- b) za poslovni prostor, u iznosu od 0,50 KM/m²,
- c) za garažu u sastavu zgrade, u iznosu od 0,20 KM/m².

Sredstva prikupljena po osnovu naknade iz prethodnog stava se koriste za podmirenje troškova održavanja a prema utvrđenom godišnjem planu redovnog održavanja zgrade (član 35. Zakona), kao i hitnih popravki koji nisu dio plana.

Neutrošena sredstva iz stava 1. ovog člana prenose se za sljedeću godinu a mogu se koristiti za nužne i hitne popravke kao i za uređenje zgrada kolektivnog stanovanja, s tim da na računu ulaza/zgrade mora ostati dovoljno sredstava za tekuće redovno održavanje. O iznosu sredstava koji mora ostati na računu zgrade/ulaza odluku odnosi upravitelj na osnovu plana redovnog održavanja, a uzimajući u obzir stanje objekta (starost instalacija, prethodni kvarovi itd.).

Nalog za trošenje sredstava sa računa ulaza/zgrade u slučaju radova koji nisu obuhvaćeni planom a po svojim karakteristikama spadaju u poslove održavanje, odobrava izabrani predstavnik ili će svojim rješenjem naložiti nadležna inspekcija po službenoj dužnosti, prijavi stanara ili prijavi upravitelja.

Član 7.

(Podnošenje tužbe)

Upravitelj zgrade će podnijeti tužbu pred nadležnim sudom protiv etažnog vlasnika koji u zakonskom roku ne plati naknadu, u skladu sa Zakonom o obligacionim odnosima.

Član 8.

(Iznos naknade upravitelju za upravljanje zgradom)

Upravitelju zgrade pripada naknada radi pokrića troškova održavanja i upravljanja u iznosu od 15% cijene naknade utvrđene u članu 6. ove Odluke.

Član 9.

(Iznos naknade predstavniku etažnih vlasnika)

Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu.

Mjesečna naknada će biti utvrđena u iznosu do 10% cijene naknade utvrđene u članu 6. ove Odluke, a konačan iznos će biti određen Ugovorom o međuvlasničkim odnosima koji se ovjerava kod nadležnog općinskog organa ili notara.

III Nužne popravke

Član 10.

(Izvori finansiranja nužnih popravki)

Nužne popravke na zgradama iz člana 38. Zakona se finansiraju iz naknade za održavanje zgrada, dodatnih sredstava koja su dužni osigurati etažni vlasnici.

Dodatna sredstva za radove iz stava 1. ovog člana se mogu obezbjediti uz pomoć općine, ministarstva i dr. izvora (pozajmice, krediti i sl.), čiji se ukupni iznos utvrđuje na osnovu procjene vrijednosti intervencije.

Pojedinačni iznosi koje etažni vlasnici trebaju osigurati utvrđuje se na osnovu ukupne cijene intervencije i površine etažnog vlasništva.

Član 11.

(Obaveza općine u finansiranju ili sufinansiranju nužnih popravaka)

Općina, prema članu 45. Zakona ima obavezu svake godine u budžetu predvidjeti sredstva za finansiranje ili sufinansiranje nužnih popravki na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, u skladu s mogućnostima.

Sredstva iz stava (1) ovog člana koriste se u slučaju kada su oštećenja takva da mogu ugroziti život, zdravlje i imovinu građana, a na računu zgrade nema dovoljno sredstava za intervenciju.

Ocjenu opravdanosti i prioritet korištenja sredstava utvrđuje i odobrava općinska služba nadležna za stambene poslove, na osnovu zahtjeva upravitelja zgrade uz saglasnost Općinskog načelnika.

Sredstva iz stava (2) ovog člana mogu se koristiti i za izvršenje rješenja nadležnih općinskih inspektora, uz saglasnost Općinskog načelnika.

Član 12.

(Uređenje zajedničkih dijelova zgrade uz pomoć općine)

Općina može, osim sredstava za nužne popravke, predvidjeti i sredstva za pomoć u uređenju zajedničkih dijelova zgrada kolektivnog stanovanja (krov, fasade i dr. veće zahvate).

Sredstva će se dodjeljivati putem javnog poziva kojeg provodi nadležna služba za stambene poslove, a kriteriji, način bodovanja kao i druga pitanja u vezi dodjele utvrđuju se Pravilnikom kojeg donosi općinski Načelnik.

Član 13.

(Izrada godišnjih planova i programa nužnih popravki)

Upravitelj zgrade je dužan, da na osnovu liste nužnih popravki iz člana 38. Zakona, a nakon stručnog pregleda svih zgrada sačini plan nužnih popravki iz člana 35. Zakona za svaki ulaz u zgradu (ukoliko je neispravnost vezana za ulaz) i plan nužnih popravki za zgradu (intervencija na temeljima i ostalim nosivim elementima, zamjena fasade, U zamjena krova i krovnih slivnika).

U slučaju da u ulazu (zgradi) ne postoji potreba za nužnim popravkama upravitelj zgrade će u svom planu to konstatirati.

Član 14.

(Obavezni sadržaj plana nužnih popravki)

Plan iz člana 13. Odluke obavezno sadrži:

- a) jasan obim intervencije,
- b) procjenu potrebnih sredstava,
- c) vrijeme izvođenja intervencije.

Upravitelj zgrade je dužan dostaviti plan etažnim vlasnicima 6 mjeseci prije predviđenog vremena intervencije.

Član 15.

(Obaveza etažnih vlasnika na potpisivanje ugovora u vezi nužnih popravki)

Etažni vlasnici zgrade za koju je upravitelj izradio plan nužnih popravki u čijoj reliazciji se neće tražiti finansijsko učešće općine, dužni su sa upraviteljem i izvođačem radova potpisati Ugovor kojim će se utvrditi sva prava i obaveze u vezi s planiranom intervencijom.

Ugovor u ime etažnih vlasnika potpisuje izabrani predstavnik na osnovu zapisnika o odlučivanju etažnih vlasnika.

Član 16.

(Saglasnost etažnih vlasnika pri sklapanju ugovora u vezi nužnih popravki)

Ukoliko Zapisnik o odlučivanju potpišu etažni vlasnici čiji je zbir površina posebnih dijelova veći od 2/3 ukupne korisne površine zgrade, ugovor iz člana 15. Odluke obvezuje i preostale etažne vlasnike.

Član 17.

(Podnošenje tužbe u slučaju nepotpisivanja ugovora)

Ukoliko Ugovor ne potpiše većina etažnih vlasnika iz člana 15. Odluke, Upravitelj zgrade će protiv etažnih vlasnika podnijeti tužbu kod nadležnog suda zbog neizvršavanja obaveza iz člana 15. i 16. ove Odluke.

IV Hitne popravke

Član 18.

(Uslovi za hitnom popravkom na zgradi)

Ukoliko Upravitelj samostalno ili na prijedlog etažnih vlasnika utvrdi potrebu za hitnom popravkom, istu će izvršiti na teret sredstava prikupljenih od naknade za održavanje i upravljanje, bez saglasnosti etažnih vlasnika.

Ukoliko na računu zgrade nema dovoljno sredstava za popravku, sredstva će biti osigurana iz općinskog budžeta na osnovu Zahtjeva upravitelja koji sadrži i Zapisnik o utvrđenom stanju ili Rješenje nadležnog inspektora i vrijednosti intervencije.

Potrebna sredstva iz zahtjeva odobrava Općinski načelnik.

Općina može svoja ulaganja namirivati u postupku pred nadležnim sudom.

Ukoliko se ne izvrši intervencija na zgradi u skladu sa stavom jedan ovog člana i ukoliko zbog tog propusta budu ugroženi životi građana, nadležni općinski inspektor će upravitelju zgrade naložiti hitnu intervenciju.

V Izbor upravitelja zgrade i predstavnika etažnih vlasnika

Član 19.

(Izbor upravitelja zgrade)

Etažni vlasnici dužni su izabrati upravitelja zgrade u skladu s članom 26. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj:7/24).

Ukoliko etažni vlasnici ne izaberu upravitelja zgrade, prema članu 27. Zakona, uvodi se prinudna uprava.

Član 20.

(Izbor predstavnika etažnih vlasnika)

Etažni vlasnici imaju pravo i obaveza da izaberu predstavnika etažnih vlasnika.

Ukoliko etažni vlasnici ne izvrše obavezu iz prethodnog stava nadležna služba za stambeno komunalne poslove odredit će rok u kojem su etažni vlasnici obavezni izabrati predstavnika.

Protiv etažnih vlasnika zgrada koji u ostavljenom roku ne izaberu predstavnika Služba će zatražiti postupanje Komunalne inspekcije, u skladu sa članom 20. stav 2 ove Odluke, a prinudni upravitelj će provesti mjere iz člana 21. ove Odluke.

Član 21.

(Smanjenje obima usluga prinudnog upravitelja)

Ukoliko etažni vlasnici ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika, ne donesu odluku o izvođenju određenih radova, ne potpišu Ugovor o međusobnim odnosima, kao i kada svjesno i namjerno ili zbog narušenih odnosa između etažnih vlasnika otežavaju rad prinudnog upravitelja zgrade, prinudni upravitelj će smanjiti obim vršenja poslova iz oblasti upravljanja u toj zgradi na period od 3 do 6 mjeseci, a u kojem bi etažni vlasnici trebali ispuniti svoje obaveze.

Prinudni upravitelj u slučaju poduzimanja mjera iz prethodnog stava pružat će samo osnovne usluge u zgradi kako bi ista mogla funkcionisati, a što se posebno odnosi na plaćanje računa, hitne intervencije na zgradi i intervencije koje im budu naložene od

strane nadležnih inspekcija. Upravitelj zadržava pravo naplate punog iznosa radi pokrića troškova održavanja i upravljanja zgrade.

Prigovor na mjeru upravitelja iz ovog člana može se podnijeti Službi nadležnoj za stambeno komunalne poslove.

VI Nadzor

Član 22.

(Ovlašteni organi za vršenje nadzora)

Upravni nadzor nad primjenom Odluke vrši Služba nadležna za stambene poslove. Inspekcijski nadzor vrše općinski građevinski i komunalni inspektor, svaki iz svoje nadležnosti koja je određena propisima o građenju i propisima o komunalnim djelatnostima.

VII Kaznene odredbe

Član 23.

(Ovlaštenja općinskog građevinskog i komunalnog inspektora)

Općinski inspektori iz člana 19. Odluke su ovlašteni i dužani prilikom postupanja po ovoj Odluci u potpunosti primijeniti kaznene odredbe iz članova 52. 53. i 54. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama.

Novčanom kaznom u iznosu od 100,00 KM kaznit će se etažni vlasnici zgrade koji ne izaberu predstavnika etažnih vlasnika.

VIII Završne odredbe

Član 24.

(Prestanak važenja ranijih propisa)

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine općine Jajce“, br: 3/16).

Član 25.

(Stupanje na snagu)

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Općine Jajce.“

Broj:
Jajce, _____

Predsjedavajući općinskog vijeća

Josip Topić dipl.ing.

Obrazloženje

Pravni osnov za donošenje Odluke o visini naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, finansiranju nužnih popravki i hitnih intervencija, sadržan je u odredbi člana 40. stav 3. i člana 39. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24), kojom je propisano da općinsko vijeće svojim propisom utvrđuje iznos naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, te način izvršenja hitnih intervencija na zgradama i odredbi člana 30. Statuta Općine Jajce („Službene novine Općine Jajce“, broj:3/08) kojom je propisano da Općinsko vijeće Jajce, između ostalog donosi u okviru svoje nadležnosti propise i druge opće akte.

Obzirom na činjenicu da je postojeći iznos naknade za održavanje zajedničkih dijelova i upravljanje zgradom utvrđen na osnovu Zakona o upotrebi i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 5/14) koji je stavljen van snage, kao i potrebu da se uredi način izvršenja hitnih intervencija na zgradama, način provođenja postupka kada općina finansira ili sufinansira nužni popravak, bilo je neophodno donijeti Odluku u skladu sa odredbama novog Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24).

Na osnovu navedenog pristupilo se izradi prijedloga Odluke o visini naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, finansiranju nužnih popravki i hitnih intervencija, način provođenja postupka kada općina finansira ili sufinansira nužni popravak.

Prijedlog Odluke podijeljen je u sedam poglavlja i to: opće odredbe, redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade, nužne popravke, hitne intervencije, nadzor, kaznene odredbe i završne odredbe.

Opće odredbe (član 1), određuju prirodu materije koja je predmet normiranja Odlukom.

Poglavlje Redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade (članovi 2-9) propisuje prioritete u finansiranju, obveznike plaćanja naknade, visinu novčane naknade za redovno održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom, način trošenja sredstava, ovlaštenje upravitelja zgrade u slučaju neplaćanja naknade, visinu naknade upravitelju za upravljanje zgradom, visinu naknade predstavniku etažnih vlasnika i obaveza Općine da snosi teret plaćanja naknade za korisnika stana koji je nadležni općinski organ namijenio za rješavanje stambenih potreba socijalne kategorije stanovništva.

Poglavlje Nužne popravke (članovi 10-17), uređuje postupak i odgovornost etažnih vlasnika i upravitelja zgrade u slučaju postojanja potrebe za nužne popravke na zgradama, provođenje postupka kada općina finansira ili sufinansira nužni popravak, te obaveza etažnih vlasnika na potpisivanje Ugovora u vezi nužne intervencije.

Poglavlje Hitne popravke (član 18), opisuje postupanje Općinskog građevinskog inspektora i upravitelja zgrade u slučaju kada nastane potreba za hitnom intervencijom na zgradi i ovlaštenje Općine kao tražioca izvršenja da troškove hitne intervencije namiri prema odredbama Zakona o izvršnom postupku.

Poglavlje Izbor upravitelja zgrade i predstavnika etažnih vlasnika (član 19,20 i 21) propisuje način izbora upravitelja zgrade, izbor predstavnika etažnih vlasnika te smanjenje obima usluga upravitelja.

Poglavlje Nadzor (član 22), propisuje koji su ovlašteni organi u vršenju upravnog i inspekcijskog nadzora nad primjenom Odluke.

Poglavlje Kaznene odredbe (član. 23), propisuje ovlaštenje nadležnih inspektora da primjenjuje odgovarajuće mjere prema etažnog vlasniku i upravitelju zgrade shodno članovima 51. 52. i 53. Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade

Poglavlje Završne odredbe (član 24. i 25.), sadrži odredbu o stavljanju van snage starih propisa i stupanju na snagu nove Odluke.

Za provođenje Odluke u budžetu općine za svaku godinu je potrebno osigurati finansijska sredstva za nužne i hitne popravke u skladu s mogućnostima.

Također je potrebno osigurati finansijska sredstva u iznosu cca 6.500,00 KM godišnje, radi plaćanja naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade upravitelju za socijalno ugrožena lica kojima je Općina dodijelila stan i stanove kojima raspolaže općina.

Polazeći od navedenog, predlaže se Općinskom vijeću Jajce da usvoji prijedlog Odluke o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade.

OPĆINSKI NAČELNIK

Edin Hozan

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
SREDNJOBOSANSKI KANTON/KANTON SREDIŠNJA BOSNA
OPĆINA JAJCE
Služba stambeno-komunalnih poslova, obnove,
raseljenih osoba i izbjeglica**

Broj: 04-19-7358/19

Datum: 25.07.2025. godine

OPĆINSKI NAČELNIK

- o v d j e -

Predmet: Dostava prijedloga Odluka

Poštovani,

Ovim putem Vam dostavljam prijedlog Odluka izrađenih na osnovu Zakona o korištenju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine SBK/KSB Travnik“, broj: 7/24), i to:

- Odluku o utvrđivanju minimalne naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i upravljanje zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade
- Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama

Prijedlog Odluke je potrebno uputiti općinskom Vijeću Jajce na usvajanje.

S poštovanjem,

Dostaviti:

- Naslovu

-a/a



Pomoćnik općinskog načelnika

Ismet Vereget

