

BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON
GRAD ZENICA

**UPUTSTVO
O NAČINU PROMJENE UPRAVITELJA**

Na osnovu člana 32. stav (1) i (3) Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Službene novine Zeničko-dobojskog kantona", broj: 4/16), člana 34. Statuta Grada Zenica („Službene novine Grada Zenica“, broj: 5/15), Gradonačelnik 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 gradskoj službi na potvrdu ispravnosti postupka.
- (2) Nadležna gradska služba po izvršenom pregledu zapisnika, dostavlja predstavniku etažnih vlasnika pismeno mišljenje.

- (3) U slučaju da je u mišljenju nadležne gradske službe iz stava (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 stava (1) ovog člana, sa mišljenjem nadležne gradske 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 održavanju 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 stava (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)

- (1) 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. stav (4) ovog Uputstva
- (2) 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)

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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)

- (1) Novoizabrani upravitelj je dužan formirati Komisiju za utvrđivanje stanja zajedničkih dijelova zgrade (u daljem tekstu: Komisija) u skladu sa članom 29. stav (5). Zakona.
- (2) 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.
- (3) 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.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 8.

(Stupanje na snagu)

Ovo Uputstvo stupa na snagu danom objavljivanja u "Službenim novinama Grada Zenica".

Broj: 02-14-12944/16-1

Zenica, 30.11.2016.god.

GRADONAČELNIK

Fuad Kasumović