

Na temelju članka 24. i 55. Zakona o održavanju zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama ("Službene novine Kantona Središnja Bosna/Srednjobosanski kanton", broj: 5/14) i članka 34. stavak 2. Statuta Općine Travnik (Pročišćeni tekst "Službene novine Općine Travnik", broj: 11/05) Općinsko vijeće Travnik na sjednici održanoj dana _____ 2015. godine,
d o n o s i

O D L U K U

o visini naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrada i naknade za upravljanje zgradom

Članak 1. (Predmet Odluke)

Ovom Odlukom utvrđuje se finansiranje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade, visina naknade za održavanje zajedničkih dijelova zgrada, visina naknade za upravljanje zgradom, mjesečne naknade predstavniku etažnih vlasnika i način plaćanja naknada.

Članak 2. (Finansiranje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade)

(1) Redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade finansira iz sredstava mjesečne naknade za održavanje i dodatnih sredstava koja osiguravaju etažni vlasnici a obuhvata slijedeće poslove:

- a) deratizaciju sukladno programu Kantona Središnja Bosna dezinfekciju, prema potrebi, i dezinfekciju, prema potrebi;
- b) redovito mjesečno održavanje i servisiranje liftova;
- c) uklanjanje ledenica, snijega i leda sa streha i krovova;
- d) uklanjanje svih visećih predmeta s fasade i krova koji ugrožavaju sigurnost prolaznika;
- e) pročepljenje kanalizacije;
- f) izdvajanje sredstava za utuživanje etažnih vlasnika koji ne plaćaju naknadu;
- g) održavanje internih govornih uređaja i njihovih instalacija,
- h) nabavku sitnog potrošnog materijala (sijalica, sredstava za čišćenje prostora);
- i) čišćenje stubišta i zajedničkih prostorija;
- j) čišćenje i ispitivanje sigurnosti dimnjaka, redovito (tijekom sezone grijanja) i generalno (van sezone);
- k) redoviti tehnički pregled lifta;
- l) redovito servisiranje protupožarnih instalacija i opreme;
- lj) redoviti pregled, ispitivanje i popravak gromobranskih instalacija,
- m) redovito servisiranje hidrofornih postrojenja;
- n) redovito servisiranje uređaja za prepumpavanje;
- nj) redoviti pregled uređaja prisilne ventilacije,
- o) redoviti pregled kablovskih i antenskih instalacija;
- p) popravak vodovodne instalacije;
- r) popravak kanalizacije;
- s) popravak elektroinstalacije;
- š) popravak instalacija centralnog grijanja,
- t) popravak krova;
- u) popravak limarije;
- v) popravak dimnjaka;
- z) popravak fasade;
- ž) popravak stolarije,
- aa) popravak bravarije;
- bb) popravak zvonca i pripadajućih instalacija;
- cc) popravak instalacije rasvjete zajedničkih prostorija;
- dd) popravak telefonskih instalacija,
- ee) popravak antenskih i kablovskih instalacija;
- ff) popravak hidrofora;
- gg) popravak prepumpnih uređaja;
- hh) popravak uređaja prisilne ventilacije;
- ii) popravak poštanskih sandučića;

- jj) nabavka dijelova za male popravke,
- kk) održavanje čistoće oko zgrada na površinama koje nisu javne;
- ll) uklanjanje snijega i s krovova u slučaju obilnih snježnih padalina;
- ljlj) izdvajanje sredstava za plaćanje komisije za pregled zgrade,
- mm) izdvajanje sredstava za osiguranje od odgovornosti i za osiguranje od požara;
- nn) izdvajanje sredstava za naknadu predstavniku etažnih vlasniku;
- njnj) izdvajanje sredstava za krećenje stubišta i zajedničkih prostorija u zgradi,
- oo) ispitivanje sigurnosti plinskih instalacija u stanovima od mjerno-regulacijskog seta do potrošača i sistema za snadbijevanje zrakom;
- pp) redovitu godišnju kontrolu instalacija centralnog grijanja u stambenim zgradama (hladna proba) u sklopu kontrole primarne mreže koju obavlja isporučitelj toplotne energije;
- rr) ispitivanje sigurnosti dimovodnih instalacija.

(2) Ako se radi o kvarovima i oštećenjima na zajedničkim dijelovima zgrade koji onemogućavaju normalno korištenje stana, poslovnog prostora ili garaže (snadbijevanje vodom, plinom i električnom energijom, curenje iz kanalizacijskih i vodovodnih instalacija, curenje sa krova i sl.), tada su radovi na saniranju tih kvarova prioritet.

(3) Radovi i poslovi koji se ne financiraju iz sredstava mjesečne naknade i koji su drugim aktima povjereni na održavanje određenim pravnim osobama su.

a) redoviti pregled, servisiranje i popravak plinske instalacije, od zapornog ventila na ulazu u zgradu do mjerno-regulacijskog seta, uključujući i set;

b) servisiranje i održavanje instalacija kablovske televizije.

(2) Etažni vlasnici osiguravaju sredstava za radove i poslove navedene u stavku (1) ovoga članka koji se odnose na održavanje zajedničkih dijelova zgrade i odgovorni su za sve posljedice koje mogu nastati.

Članak 3. (Velike popravke)

(1) Velike popravke na zgradama koje se ne rade u okviru godišnjeg održavanja – povremeni zahvati (velike popravke nosive konstrukcije zgrade, velike popravke koje zahtijevaju zanatske radove, velike popravke te zamjena instalacija i uređaja) i hitne intervencije se ne financiraju iz sredstava mjesečne naknade, nego se financiraju iz naknadno osiguranih sredstava etažnih vlasnika ili iz drugih izvora (kredita, pozajmice, gotovine i sl.).

(2) Vrsta i obim radova iz stavka 1. ovoga članka koji zahtijevaju veće zahvate planiraju se dogovorno s etažnim vlasnicima i sredstava se osiguravaju proporcionalno – prema dijelu vlasništva nad zajedničkim dijelom zgrade.

Članak 4. (Naknada za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrada)

(1) Iznos novčane naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrada iznosi:

- 1) za stambene zgrade bez hidrofleksa (pumpne stanice) i lifta 0,22 KM/m² korisne stambene površine,

- 2) za stambene zgrade s hidrofleksom i liftom 0,25 KM/m² korisne stambene površine,

- 3) za poslovne objekte 0,33KM/m².

(2) Etažni vlasnici u zgradi dužni su učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade srazmjerno površini stana, poslovnog prostora i garaže.

(3) Korisnik stana, poslovnog prostora i garaže koji nije otkupio taj stan, poslovni prostor i garažu ili koristi stan, poslovni prostor i garažu na osnovu najma ili prema drugom osnovu, obvezan je plaćati propisani iznos naknade po 1m² korisne površine etažnom vlasniku sukladno Zakonu o obligacionim odnosima.

Članak 5. (Prava i obveze u svezi održavanja zgrade)

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

Članak 6.
(Plaćanje na račun upravitelja)

(1) Za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade svaki etažni vlasnik plaća propisani iznos po 1m² korisne površine na zajednički račun upravitelja, odnosno prinudnog upravitelja, sukladno potpisanom ugovoru, a nakon ispostavljanja računa.

(2) Ako se prikupljena sredstva ne potroše u tijeku godine, prenose se u slijedeću godinu za redovito održavanje ili velike popravke iz članka 3. ovoga Pravilnika.

Članak 7.
(Naknada za upravljanje zgradom)

(1) Etažni vlasnici su dužni upravitelju, odnosno prinudnom upravitelju plaćati naknadu za upravljanje zgradom.

(2) Naknada za upravljanje zgradom određuje se u iznosu do 10% cijene naknade utvrđene u članku 3. ove odluke, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom u tijeku jednog mjeseca.

Članak 8.
(Naknada predstavniku etažnih vlasnika)

Predstavnik etažnih vlasnika ima pravo na mjesečnu naknadu sukladno međuvlasničkom ugovoru, najviše do 10% cijene naknade utvrđene u članku 4. ovoga Pravilnika, a naplaćuje se proporcionalno uplati naknade za redovito održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom u tijeku jednog mjeseca.

Članak 9.
(Naknada za socijalne slučajeve)

Za korisnika stana koji je nadležni općinski organ namijenio za rješavanje stambenih potreba socijalne kategorije stanovništva, naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom upravitelju uplaćuje općinska služba nadležna za raseljene i izbjegle osobe.

Članak 10.
(Završne odredbe)

Donošenjem ove odluke prestaje da važi Pravilnik o uvjetima i načinu izbora upravitelja stambenih zgrada, postupku dodjele certifikata, pravima i obvezama etažnih vlasnika i upravitelja, uvjetima pod kojima se gubi certifikat upravitelja, te načinu promjene upravitelja i postupku određivanja prinudnog upravitelja za pojedine zgrade („Službene novine Općine Travnik“, broj: 6/10) i drugi općinski akti kojima se uređuju odnosi u pogledu održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama.

Članak 11.
(Stupanje na snagu)

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u “Službenim novinama Općine Travnik”.

OV-01- _____/15
Datum: _____2015.godine

**PREDSJEDATELJ
OPĆINSKOG VIJEĆA TRAVNIK**

Niko Grganović. prof. v.r.