

The image features four hands, two on the left and two on the right, positioned to form a square frame. The hands are light-skinned and appear to be holding the frame together. The background is a vibrant blue sky filled with soft, white, fluffy clouds. The overall composition is clean and positive, suggesting themes of support, care, and community.

**USLOVI  
STANOVANJA  
I ŽIVLJENJA  
U BOSNI**

## **Impressum**

Publikacija se izdaje u okviru projekta „Uslovi stanovanja i življenja u Bosni“ koji predstavlja zajedničku inicijativu Udruženja stanara regije Aros Gävle iz Švedske i Centra za podršku organizacijama iz Tuzle

### **Izdavač**

Centar za podršku organizacijama, Tuzla  
www.censorba.org

### **Sjedište projekta**

Centar za podršku organizacijama  
2. tuzlanske brigade 19, 75 000 Tuzla  
T/F +387 35 245 212  
e-mail: censor@censor.com.ba

### **Naslov publikacije**

USLOVI STANOVANJA I ŽIVLJENJA  
U BOSNI

### **Partneri**

- Udruženje stanara regije Aros Gävle, Švedska
- Udruženje etažnih vlasnika, Tuzla

### **Urednica**

Jasminka Tadić-Husanović

### **Štampa**

Grafički studio „REPRO-KARIĆ“ Tuzla

### **Mjesto i godina izdavanja**

Tuzla, novembar 2014. godine

# USLOVI STANOVANJA I ŽIVLJENJA U BOSNI



*Centar za podršku organizacijama*  
*Center to Support Organizations/CENSOR*

# UVOD

Centar za podršku organizacijama (CENZOR) je udruženje koje je registrovano u Tuzli u martu 2014. godine. Tokom dugogodišnje saradje i partnerstva osnivača CENZOR-a sa Udruženjem stanara švedske regije Aros-Gävle, potekla je inicijativa švedskog partnera o osnivanju CENZOR-a, kako bi se doprinosilo kvalitetu stanovanja i življenja u Bosni.



photo: [www.repro-karic.com](http://www.repro-karic.com)

Svrha ove brošure je upoznati etažne vlasnike i predstavnike odbora etažnih vlasnika sa njihovim pravima i obavezama propisanim Zakonom o korišćenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade Tuzlanskog kantona.

### Član 2.

Etažni vlasnici imaju nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima i nedjeljivo zajedničko pravo vlasništva na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, ako zakonom nije drugačije određeno.

### Član 4.

Etažni vlasnici imaju pravo i obavezu korišćenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade. Etažni vlasnici imaju obavezu osiguranja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od požara i drugih opasnosti i ostalih odgovornosti kod osiguravača kojeg sami izaberu po prijedlogu upravitelja. Ukoliko etažni vlasnici ne donesu odluku iz stava 2. ovog člana u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ovog zakona, upravitelj je obavezan izvršiti osiguranje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

### Član 5.

Etažni vlasnici dužni su snositi troškove korišćenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade koji služe njihovim posebnim dijelovima.



### Član 6.

Etažni vlasnik vrši o svom trošku opravke u cilju održavanja svog posebnog dijela u ispravnom stanju. Etažni vlasnik je dužan o svom trošku izvršiti opravku na svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se

otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini.

### Član 10.

Pod pravom korišćenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade od strane etažnih vlasnika, smatra se nesmetano korišćenje tih dijelova bez povređivanja prava drugih korisnika.

### Član 12.

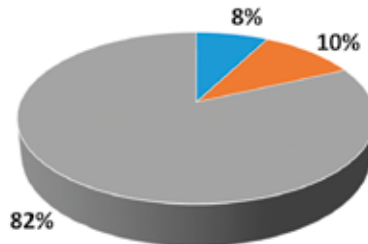
Etažni vlasnici na svom skupu imaju pravo i obavezu da u upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, većinom glasova svih etažnih vlasnika, odlučuju o:

- pravilima o radu skupa etažnih vlasnika i odbora etažnih vlasnika,
  - programu održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade koji koriste zgradi kao cjelini, uključujući i građevinske promjene nužne radi održavanja,
  - planu prihoda i rashoda zgrade,
  - završnom obračunu,
  - prihvatanju godišnjeg izvještaja,
  - izboru odbora etažnih vlasnika i njegovom smjenjivanju,
  - osiguranju zgrade,
  - izboru upravitelja,
  - drugim pitanjima koje predloži odbor etažnih vlasnika ili 1/3 etažnih vlasnika.
- O iznajmljivanju i davanju u zakup zajedničkih prostorija, stvaranju zajedničkih

\* **Koliko često se održavaju sastanci etažnih vlasnika?**

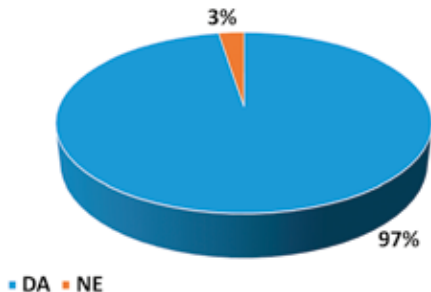
- Jednom mjesečno **8%**
- Tromjesečno **10%**
- Godišnje **82%**

Koliko često se održavaju sastanci etažnih vlasnika



■ jednom mjesečno ■ tromjesečno ■ godišnje

Da li redovno izvršavate finansijske obaveze vezane za održavanje



*\* Da li redovno izvršavate finansijske obaveze vezane za održavanje?*

DA    NE  
97%   3%

sredstava (kredit, hipoteke i sl.), i prodaji zajedničkih dijelova, uređaja zgrade i dijelova uređaja zgrade, potrebna je saglasnost svih etažnih vlasnika.

### Član 13.

Svi etažni vlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Naknadu iz prethodnog stava etažni vlasnici su dužni uplaćivati upravitelju.

Upravitelju pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu koji ne može biti veći od 15% od cijene utvrđene u članu 14.

Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu

za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade za tri mjeseca, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, u ime i za račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.



### Član 13.

Svi etažni vlasnici obavezni su plaćati naknadu za održavanje i upravljanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

Naknadu iz prethodnog stava etažni



vlasnici su dužni uplaćivati upravitelju. Upravitelju pripada naknada na ime usluga upravljanja u iznosu koji ne može biti veći od 15% od cijene utvrđene u članu 14.

Ukoliko etažni vlasnik ne plati naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i

uređaja zgrade za tri mjeseca, upravitelj zgrade ima pravo i obavezu, u ime i za račun etažnih vlasnika, podnijeti tužbu za naplatu naknade protiv tog etažnog vlasnika kod nadležnog suda, o čemu obavještava predstavnika etažnih vlasnika.

### Član 19a.

Upravitelj je dužan vršiti redovne tromjesečne kontrole zgrade (ulaza) uz sačinjavanje izvještaja koji sadrže prijedlog hitnih, nužnih ili redovnih popravaka.

Po jedan primjerak izvještaja upravitelj dostavlja predstavniku etažnih vlasnika i općinskoj službi nadležnoj za stambene poslove u roku od pet dana od izvršene kontrole.

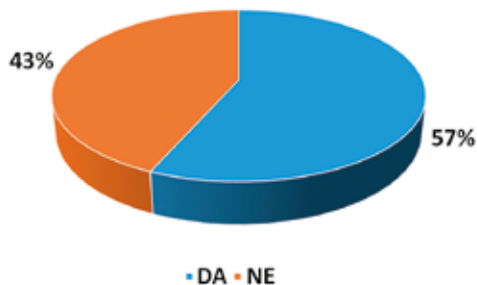
### Član 21a.

Upravljanje zgradom obuhvata:

a) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova i poslovnih prostora,



Da li upravitelj vrši redovne tromjesečne kontrole objekta



*\* Da li upravitelj vrši redovne tromjesečne kontrole objekta ?*

DA NE  
57% 43%

**b)** zaključivanje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada sa vlasnicima stanova i poslovnih prostora,

**c)** naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada,

**d)** vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativno-finansijsko poslovanje u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu – ulaz,

**e)** osiguranje stambenih zgrada i poslovi refundacije šteta u stambenoj zgradi, osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,

**f)** izradu godišnji planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, te prezentacija istih vlasnicima, izrada i podnošenje izvještaja vlasnicima,

**g)** organizaciju realizacije usvojenih godišnjih planova,

**h)** pružanje svih informacija predstavnicima vlasnika u stambenoj zgradi,

**i)** koordinaciju sa predstavnicima vlasnika u zgradi,

**j)** ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima i uređajima stambene zgrade,

**k)** nadzor nad izvođenjem radova,

l) izradu godišnjih planova i programa za velike opravke, poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata stambenih zgrada, kao i plana modernizacije stambene zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika stambene zgrade,

m) izradu kalkulacija, raspisivanje licitacije, prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzor na izvođenju radova.

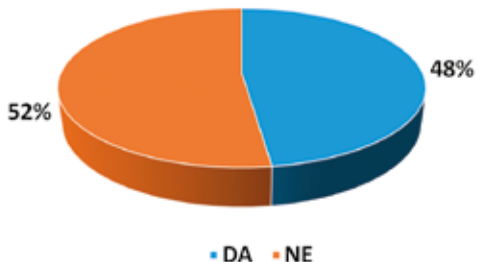
Sve navedene poslove upravitelj će obavljati u ime i za račun etažnih vlasnika, a u skladu sa međusobnim odnosima, pravima i obavezama definisanim u ugovoru.

Upravitelj zgrade prima stambenu zgradu na upravljanje i održavanje na osnovu zapisnika o stanju stambene zgrade sačinjenog u prisustvu predstavnika: upravitelja, etažnih vlasnika i pravnog subjekta koji je ranije održavao stambenu zgradu.

\* Da li su do sada vršene  
krupnije opravke  
(sanacijsko/rekonstruktivni  
radovi) objekta?

DA	NE
48%	52%

Da li su do sada vršene krupnije opravke  
(sanacijsko/rekonstruktivni radovi) objekta



### Član 21b.

Nadzor nad provođenjem ovog zakona vrši Ministarstvo prostornog uređenja i zaštite okolice.

Nadzor nad izvršavanjem obaveza iz oblasti korištenja, upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade na području pojedinih općina vrše općinske službe nadležne za stambene poslove.

### III. KAZNENE ODREDBE

#### Član 22.

Novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM kaznit će se za prekršaj etažni vlasnik ako:

- svojim ponašanjem nanese štetu na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade iz člana 3. ovog Zakona,
- ne plaća naknadu za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 13. stav 1.),
- o svom trošku ne izvrši opravku na

svom posebnom dijelu, ako je to neophodno da bi se otklonila šteta za posebni dio drugog vlasnika ili za dijelove zgrade koji služe zgradi kao cjelini (član 6. stav 2.),



- koristi zajedničke dijelove i uređaje zgrade na način koji povređuje pravo drugih korisnika (član 10.),
- ne dozvoli vršenje popravaka ili drugih radova, odnosno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade propisanih članovima 17., 18. i 19. ovog Zakona

osobi kojoj je povjereno održavanje zgrade iz člana 21. ovog Zakona.

### Član 23.

Novčanom kaznom u iznosu od 500 do 10.000 KM kaznit će se za prekršaj pravno lice kojem je povjereno održavanje i upravljanje u smislu člana 21. ovog Zakona:

- ako ne izvrši obavezu osiguranja za zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 4. stav 3.),
- ako ne podnesu tužbu za naplatu naknade za održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade protiv etažnog vlasnika

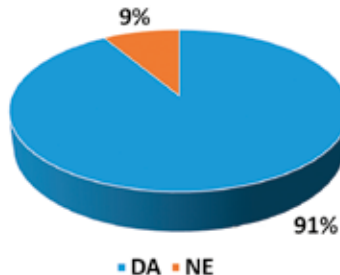
koji naknadu ne plati za tri mjeseca (član 13. stav 4.).

- ako bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju prijavljenih kvarova koji mogu prouzrokovati štete na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade ili posebnim dijelovima zgrade (članovi 17., 18. i 19.),
- ako bez odgađanja ne preduzima radnje na otklanjanju kvarova koji mogu ugroziti život i zdravlje etažnih vlasnika i drugih osoba (član 18. alineja 7.),
- ako ne organizuje redovno održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i ne održava ih u funkcionalnom stanju (član 19.),

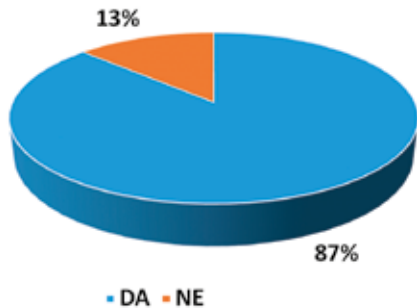
**\* Imate li informaciju o aktivnostima upravitelja u ulazu?**

**DA NE**  
**91% 9%**

Imate li informaciju o aktivnostima upravitelja u ulazu



Da li ste zadovoljni načinom izvještavanja

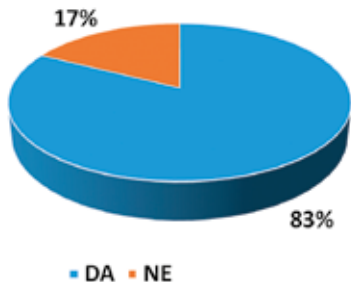


*\* Da li ste zadovoljni načinom izvještavanja upravitelja ?*

DA    NE  
87%   13%

- ako ne koristi sredstva za održavanje zgrade za pokriće troškova održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade (član 16.).

Da li ste zadovoljni radom upravitelja



*\* Da li ste zadovoljni radom upravitelja?*

DA    NE  
83%   17%

Za prekršaje iz stava 1. ovog člana kaznit će se i odgovorna osoba u pravnom licu novčanom kaznom u iznosu od 100 do 1.000 KM.

Odredbe stavova 1. i 2. ovog člana odnose se i na pravne subjekte koji u smislu člana 24. stav 1. ovog Zakona nastavljaju poslove održavanja u prijelaznom periodu.

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kaznit će se fizička osoba kojoj je povjereno održavanje u smislu člana 21. ovog Zakona, novčanom kaznom u iznosu od 500 do 2.000 KM.

**\* Rezultati prikazani u brošuri su dobijeni na osnovu istraživanja koje je CENZOR proveo u ljeto 2014. godine na 940 ispitanika u Tuzli i Sarajevu**



Publikacija štampana uz podršku  
**Olof Palme međunarodnog centra**  
**#snagaprava**

**OLOF PALME  
INTERNATIONAL  
CENTER**



**Hyresgästföreningen, regija Aros Gävle**



**Hyresgästföreningen**





**Centar za podršku organizacijama / CENZOR**

2. tuzlanske brigade 19

75 000 Tuzla, Bosna i Hercegovina

tel/fax + 387 35 245 212

[censor@censor.com.ba](mailto:censor@censor.com.ba)

[www.censorba.org](http://www.censorba.org)

 Censor

