

**GRAD TUZLA**  
**Gradsko vijeće**  
**Broj: 01/07-31-6088/14**  
**20. januar 2016. godine**

**PREDSJEDAVAJUĆI**  
**Jozo Nišandžić**

## 18

Na osnovu člana 25., stav 1. i 2. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine TK”, broj 14/15.), Odluke o izmjenama Odluke o organizaciji općinske uprave („Službeni glasnik Općine Tuzla“, broj 9/13.), i člana 6. Statutarne Odluke o organizaciji Grada Tuzla u skladu sa Zakonom o Gradu Tuzla („Službeni glasnik Grada Tuzla”, broj 1/14.), Gradsko vijeće Grada Tuzla, na prijedlog Službe civilne zaštite Grada Tuzla (nadležne gradske Službe), na sjednici od 20. januara 2016. godine, donosi

### PRAVILNIK

#### o uslovima za obavljanje poslova upravitelja

#### I OSNOVNE ODREDBE

##### Član 1.

Ovim Pravilnikom se propisuju posebni uslovi za izbor upravitelja i dobijanje odobrenja za vršenje poslova upravitelja – CERTIFIKAT (u daljem tekstu Certifikat), te način vođenja registra zgrada i upravitelja.

##### Član 2.

Certifikat za vršenje poslova upravitelja može se izdati pravnom ili fizičkom licu koje, pored općih uslova propisanih članom 25. stav 4. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine TK”, broj 14/15.), ispunjava i posebne uslove za obavljanje poslova upravitelja.

##### Član 3.

Upravitelj mora da ispunjava opšte uslove za dobijanje odobrenja za rad, odnosno za posjedovanje certifikata, i to su:

Da je pravno ili fizičko lice – obrtnik za obavljanje poslova upravitelja za slijedeće djelatnosti prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti BiH 2010 („Službeni glasnik BiH“, broj 47/10.), i to:

- 41.20 gradnja stambenih i nestambenih zgrada,
- 68.32 upravljanje nekretninama uz naknadu ili na

osnovu ugovora,

- 69.20 računovodstvene, knjigovodstvene i revizijske djelatnosti; porezno savjetovanje,
- 70.22 savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem,
- 71.11 arhitektonske djelatnosti i
- 71.12 inženjerske djelatnosti i s njima povezano tehničko savjetovanje.

#### II POSEBNI USLOVI ZA DOBIJANJE ODOBRENJA ZA OBAVLJANJE POSLOVA UPRAVITELJA

Upravitelj mora da ispunjava posebne uslove za dobijanje odobrenja za rad, odnosno za posjedovanje certifikata, a to su:

1. Da je fizičko lice registrovano kod nadležnog organa uprave za obavljanje poslova iz tačke 1. ovog člana u vidu osnovnog zanimanja.

2. Da je osposobljen da obavlja poslove upravljanja stambenim zgradama, odnosno da posjeduje program-software za:

- vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i zajedničkih dijelova zgrade,

- vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativnog finansijskog poslovanja u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu - ulaz,

- izradu godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, te prezentaciju istih vlasnicima, izradu i podnošenje izvještaja vlasnicima istih,

- izradu godišnjih planova i programa za velike popravke – poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata stambenih zgrada, kao i plana modernizacije stambene zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika stambene zgrade i

- izradu kalkulacija, raspisivanje tendera - licitacija, prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzornog organa na izvođenju radova.

3. Da je osposobljen da obavlja i druge pravne poslove, a naročito:

- zaključenje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada sa vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža zgrada,

- naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada,

- osiguranje stambenih zgrada i za poslove refundacije šteta u stambenoj zgradi: osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,

- ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima stambene zgrade,

- nadzor nad izvođenjem radova i
- koordinacija sa nadležnom gradskom Službom (u daljem tekstu gradskom Službom) i predstavnicima etažnih vlasnika u stambenoj zgradi.

4. Da ima minimalan broj zaposlenog tehničkog osoblja u skladu s Uredbom o uslovima koje je preduzeće, odnosno drugo pravno lice, dužno da ispunjava u pogledu broja zaposlenih radnika radi obavljanja registrovane djelatnosti („Službene novine FBiH”, broj 15/98.) i drugim propisima iz oblasti zapošljavanja, i to:

- stalno zaposleno tehničko osoblje ili
- osoblje zaposleno na osnovu ugovora o radu za potrebe faze radova.

#### Član 4.

Nadležna gradska Služba za poslove upravljanja i održavanja ocjenjuje da li prijavljeni kandidati za dobijanje odobrenja za obavljanje poslova upravitelja ispunjavaju propisane uslove iz člana 3. iz ovog Pravilnika.

#### Član 5.

Nadležna gradska Služba za poslove upravljanja i održavanja je nadležna da utvrdi listu lica koji mogu obavljati poslove upravitelja.

Lista upravitelja se utvrđuje na osnovu raspisanog javnog konkursa.

Konkurs za utvrđivanje liste upravitelja se objavljuje u jednom od dnevnih glasila.

#### Član 6.

Objava o javnom konkursu mora sadržavati naziv organa uprave koji raspisuje javni konkurs, opće i posebne uslove za utvrđivanje liste upravitelja, rok za podnošenje prijave i rok u kome će kandidati biti obaviješteni o rezultatima javnog konkursa.

Rok za podnošenje prijave po javnom konkursu ne može biti kraći od 15 (petnaest) ni duži od 30 (trideset) dana.

#### Član 7.

Izbor između prijavljenih kandidata za listu upravitelja, koji ispunjavaju uslove javnog konkursa, vrši se na osnovu svih činjenica koje se tiču kandidata i njihovih stručnih sposobnosti.

Izbor kandidata za listu upravitelja mora se izvršiti najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za javni konkurs.

Komisiju za provođenje javnog konkursa imenuje po-

moćnik Gradonačelnika, ukovodilac nadležne gradske Službe, a komisija je nadležna da raspiše javni konkurs i objavi uslove javnog konkursa, da razmotri prispjele prijave i utvrdi listu upravitelja.

#### Član 8.

Lista upravitelja se objavljuje u javnim glasilima radi upoznavanja javnosti.

Etažni vlasnici stanova i poslovnih prostora vrše izbor upravitelja, s utvrđene liste upravitelja, u roku od 30 (trideset) dana od dana objavljanja liste upravitelja.

Etažni vlasnici s izabranim upraviteljem zaključuju ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, shodno odredbi člana 21. stav 2. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade.

O izboru upravitelja, etažni vlasnici, u roku od 8 (osam) dana od dana izbora, obavještavaju nadležnu gradsku Službu koja vodi registar upravitelja.

#### Član 9.

Kandidatima, koji budu uvršteni na listu upravitelja, gradska Služba zadužena za upravljanje i održavanje, izdaje certifikat za obavljanje poslova upravitelja.

Kandidatima, koji nisu ispunili uslove javnog konkursa za dobijanje odobrenja za obavljanje poslova upravitelja, izdaje se pismeno obavještenje. To obavještenje sadrži podatke o kandidatima koji su izabrani na listu upravitelja, razloge zbog kojih kandidat nije izabran na listu upravitelja i pouku o pravnom lijeku.

Ukoliko se na raspisani konkurs ne prijavi ni jedan kandidat koji ispunjava propisane uslove, donosi se odluka o objavi novog javnog konkursa. Novi javni konkurs se objavljuje najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka ranijeg javnog konkursa.

### III ODOBRENJE ZA RAD UPRAVITELJA – CERTIFIKAT

#### Član 10.

Certifikat za obavljanje poslova upravitelja sadrži: naziv organa uprave koji ga izdaje, broj, datum i mjesto izdavanja certifikata, vrijeme važenja certifiata s naznakom da je imalac certifikata ovlašten da obavlja poslove upravitelja.

Certifikat iz prethodnog stava ima karakter javne isprave.

#### Član 11.

Certifikat se izdaje na određeni vremenski period koji ne može biti duži od 3 (tri) godine, a o čemu odlučuje nadležna

gradska Služba.

Na prijedlog etažnih vlasnika, ukoliko izabrani upravitelj ne ispunjava propisane i ugovorene obaveze u vezi upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, upravitelj će se brisati sa liste upravitelja nakon što etažni vlasnici s istim raskinu ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade i uređaja.

Rješenje o brisanju upravitelja sa liste upravitelja donosi nadležna gradska Služba nakon provedenog postupka prema odredbama Zakona o upravnom postupku.

#### Član 12.

Rukovodilac nadležne gradske Službe svojom odlukom propisuje visinu naknade za izdavanje certifikata. Naknada za izdavanje certifikata se odnosi na sljedeće troškove:

- raspisivanje i provođenje javnog konkursa,
- objava u javnim glasilima i
- izrada certifikata i ostali troškovi.

Naknadu iz prethodnog stava uplaćuju lica izabrana na listu upravitelja na račun Grada Tuzla.

### IV REGISTAR ZGRADA I UPRAVITELJA

#### Član 13.

Nadležna gradska Služba je u obavezi da vodi evidenciju svih stambenih jedinica na području Grada Tuzla, poslovnih prostora i garaža u stambenim zgradama, kao i da vodi evidenciju upravitelja zgrada.

Evidencija iz prethodnog stava mora obezbjeđivati podatke o adresi zgrade, ulazu, spratu, broju stana, površini stana – poslovnog prostora, etažnom vlasniku stana – poslovnog prostora – garaže, upravitelju zgrade, te broju certifikata upravitelja.

Nadležna gradska Služba je u obavezi da sačini program vođenja evidencija iz prethodnog stava – software, a evidencija će se voditi putem računara.

### V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Član 14.

Izabrani upravitelj iz člana 8. stav 2. ovog Pravilnika je obavezan da sa etažnim vlasnicima zaključi ugovor o održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u roku od 30 (trideset) dana od dana izbora.

#### Član 15.

Ukoliko etažni vlasnici u propisanom roku iz člana 8. stav 2. ovog Pravilnika ne izvrše izbor upravitelja, nadležna gradska Služba uvodi prinudnu upravu i imenuje prinudnog

upravitelja.

Prinudna uprava traje dok etažni vlasnici ne izaberu upravitelja u skladu sa članom 8. ovog Pravilnika.

#### Član 16.

Etažni vlasnici su dužni plaćati naknadu za održavanje i upravljanje prinudnom upravitelju u visini koja je propisana članom 33. stav 1. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine TK”, broj 14/15.). Naknada iz prethodnog stava se uplaćuje na poseban račun upravitelja do 20. u mjesecu za prethodni mjesec.

#### Član 17.

Do donošenja propisa, kojima će biti regulisano pitanje upravitelja, održavanja i korištenja skloništa, kao sastavnih dijelova zgrade (član 4. stav 2. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade), upravitelj zgrade je u obavezi da se brine o nužnom održavanju istih.

#### Član 18.

Nadzor nad izvršavanjem obaveza iz ovog Pravilnika u skladu sa članom 37. stav 2. Zakona vrši nadležna gradska Služba.

#### Član 19.

Danom stupanja na snagu ovog Pravilnika prestaje da važi Pravilnik o uslovima i načinu izbora upravitelja stambenih zgrada i dobijanja odobrenja za obavljanje poslova upravitelja broj: 01-25-8534-2003 od 29. oktobar 2003. godine.

#### Član 20.

Pravilnik o uslovima za obavljanje poslova upravitelja stupa na snagu danom objavljivanja u „Službenom glasniku Grada Tuzla“.

**GRAD TUZLA**  
**Gradsko vijeće**  
**Broj: 01-31-369-2016**  
**20. januar 2016. godine**

**PREDSJEDAVALAČI**  
**Jozo Nišandžić**

19

Na osnovu člana 25. Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade („Službene novine TK”, broj 14/15.), Odluke o izmjenama Odluke o organizaciji općinske uprave („Službeni glasnik Općine Tuzla“, broj:9/13.) i člana 6. Statutarne Odluke o organizaciji Grada Tuzla u skladu sa Zakonom o Gradu Tuzla („Službeni glasnik