

Na temelju članka 53. stavak 2. točke 1., a u svezi s člankom 14. stavkom 6, Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Narodne novine Hercegbosanske županije“ broj: 1/05) te članka 52. stavak 3. i članka 54. stavak 1. Zakona o upravi („Narodne novine Hercegbosanske županije“ broj: 4/98) ministar graditeljstva, obnove, prostornog uređenja i zaštite okoliša donosi

NAPUTAK **o načinu promjene upravitelja**

I – OPĆE ODREDBE

1. Ovim naputkom propisuje se način promjene upravitelja, postupak primopredaje objekta, kao i obveze etažnih vlasnika i upravitelja u prijelaznom periodu, tj. gospodarskih društava koja poslove održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanje zgradama obavljaju u skladu s odredbama Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrada („Narodne novine Hercegbosanske županije“ broj: 1/05, u daljnjem tekstu: Zakon).

II – PROMJENA UPRAVITELJ

2. Razlozi za promjenu upravitelja mogu biti:

- odluka o izboru novog upravitelja od strane etažnih vlasnika donesena sukladno članku 29. stavak 1. točka f. i članku 31. Zakona,
- prestanak rada gospodarskog društva (stečaj, bankrotiranje i sl.),
- gubljenje certifikata zbog nepodnošenja zahtjeva za produljenje važenja certifikata kod isteka roka važenja certifikata za rad upravitelja,
- ukidanje izdanog certifikata od strane Ministarstva graditeljstva, obnove, prostornog uređenja i zaštite okoliša (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) zbog učestalih nepravilnosti u radu upravitelja, ako upravitelj ne obavlja povjerene mu poslove ili prestane ispunjavati uvjete za obavljanje poslova upravitelja, u postupku nadzora nad radom upravitelja (članak 45. stavak 3. Zakona),
- odluka aktualnog upravitelja (da više ne želi ili ne može obavljati funkciju upravitelja).

III – POSTUPAK PRIMOPREDAJE OBJEKTA, OBVEZE ETAŽNIH VLASNIKA I UPRAVITELJA U PRIJELAZNOM PERIODU

3. Etažni vlasnici stanova dužni su osobno ili putem predstavnika etažnih vlasnika dostaviti zapisnik o promjeni upravitelja Ministarstvu i općinskoj službi za upravu nadležnoj za stambene poslove a novoizabranom upravitelju zapisnik (i dokaze o vlasništvu) u roku od 8 dana od dana izbora novog upravitelja.

3.1. Odluku o zamjeni upravitelja etažni vlasnici donose sukladno članku 29. stavak 1. točka f. i stavak 3. te članku 14. stavak 3. Zakona,

3.2. Predstavnik etažnih vlasnika dužan je izvršiti kontrolu stanja na računu etažnih vlasnika u prijelaznom periodu i novoizabranom upravitelju dostaviti zapisnik o kontroli stanja na računu etažnih vlasnika, kao i o redovitom i namjenskom trošenju sredstava.

4. Upravitelj s kojim etažni vlasnici raskidaju kolektivni ugovor dužan je s predstavnikom etažnih vlasnika sačiniti zapisnik o raskidu kolektivnog ugovora o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanju zgradom.

4.1. Zapisnik iz prethodne rečenice sadrži slijedeće elemente:

- datum i mjesto raskida ugovora,
- evidenciju o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i

- zajedničkim dijelovima zgrade na dan raskida ugovora,
- stanje na računu etažnih vlasnika na dan potpisivanja zapisnika,
- ukupne obveze – potraživanja etažnih vlasnika prema upravitelju na dan raskida ugovora,
- ukupne obveze – potraživanja upravitelja prema etažnim vlasnicima na dan raskida ugovora,
- rekapitulacija po potraživanjima/obvezama etažnih vlasnika i upravitelja na dan raskida ugovora,
- obveze upravitelja da obavlja dužnost upravitelja u periodu dok novoizabrani upravitelj (ne potpiše kolektivni ugovor i) ne preuzme dužnost.

5. Upravitelj s kojim etažni vlasnici raskidaju ugovor dužan je da s novoizabranim upraviteljem izvrši primopredaju zapisnički.

6. Novoizabrani upravitelj sačinjava evidenciju etažnih vlasnika i s predstavnikom etažnih vlasnika potpisuje zajednički kolektivni ugovor o održavanju zajedničkih dijelova zgrade i upravljanje zgradom za cijelu zgradu u roku od 30 dana od dana izbora novog upravitelja.

6.1. Novoizabrani upravitelj dužan je formirati povjerenstvo za utvrđivanje postojećeg stanja zgrade sukladno članku 14. stavak 4. Zakona.

6.2. Izabrani upravitelj zgrade prima zgradu na upravljanje i održavanje na osnovu:

- zapisnika o preuzimanju/primopredaji zgrade,
- zapisnika o stanju zgrade u momentu preuzimanja/primopredaje,
- zapisnika o stanju sredstava na računu zgrade.

7. Ovaj napatuk stupa na snagu danom objavljivanja u „Narodnim novinama Hercegbosanske županije“.

Bosna i Hercegovina
Federacija Bosne i Hercegovine
Hercegbosanska županija
Ministarstvo graditeljstva, obnove,
prostornog uređenja i zaštite okoliša
LIVNO
Broj: 07-02-01-82/05
Datum: 25.5. 2005. godine

MINISTAR

Hikmet Hodžić

Ovaj Napatuk objavljen je u „Narodnim novinama Hercegbosanske županije“ broj: 5/05