

ZAKON

O SVOJINI NA DIJELOVIMA ZGRADA

I — OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se pravo svojine na posebnim dijelovima zgrada (u daljem tekstu: etažna svojina), i prava i obaveze vlasnika posebnih dijelova zgrada (u daljem tekstu: etažni vlasnici) u pogledu korišćenja, upravljanja i raspolaganja na posebnim dijelovima zgrada.

Odredbe ovog zakona koje se odnose na etažne vlasnike, primjenjuju se i na nosioce prava raspolaganja na posebnim dijelovima zgrada u društvenoj svojini, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 2.

Posebni dijelovi zgrada mogu biti u svojini građana, udruženja građana i drugih građanskih pravnih lica ili u društvenoj svojini.

Na posebnom dijelu zgrade može postojati i svojina na idealnim dijelovima.

Predmet etažne svojine mogu biti samo pojedini stanovi i pojedine poslovne prostorije.

Član 3.

Etažna svojina stiče se i prestaje po osnovima, na način i pod uslovima koji važe za sticanje i prestanak svojine na stanovima i poslovnim prostorijama, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Propisi o prometu nepokretnosti primjenjuju se na promet posebnih dijelova zgrada, ako ovim zakonom nije drukčije određeno.

Član 4.

Na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe zgradi kao cjelini (temelji, glavni zidovi, tavan, fasada, stepenice, hodnici, liftovi, elek-

trična, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, televizijske antene, prostorije za pranje i sušenje rublja, uređaji za zagrijevanje, dimnjaci i sl.), ako je zgrada u društvenoj svojini, svi etažni vlasnici imaju zajedničko pravo korišćenja.

Na zajedničkim dijelovima zgrade koji služe samo nekim a ne svim posebnim dijelovima zgrade (posebna ulazna vrata, stepenište, dimnjaci, liftovi i drugi uređaji, tavana i podrumne prostorije, terase, pregradni zidovi između dva stana ili prostorije i sl.) ako je zgrada u društvenoj svojini, etažni vlasnici tih posebnih dijelova imaju zajedničko pravo korišćenja.

Dijelovi zgrade, koja nije u društvenoj svojini, a koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim njenim posebnim dijelovima, nedjeljiva su zajednička svojina svih etažnih vlasnika, odnosno vlasnika čijim posebnim dijelovima služe.

Član 5.

Etažni vlasnici dužni su učestvovati u troškovima održavanja zajedničkih dijelova zgrade srazmjerno vrijednosti njihovih posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade, a ako zajednički dijelovi služe samo nekim posebnim dijelovima zgrade — srazmjerno vrijednosti njihovih posebnih dijelova prema ukupnoj vrijednosti onoga dijela zgrade u kome se ti posebni dijelovi nalaze.

Član 6.

Ako je zgrada u etažnoj svojini podignuta na zemljištu u društvenoj svojini, svaki etažni vlasnik te zgrade ima pravo korišćenja građevinske parcele na kojoj je zgrada podignuta, u skladu sa namjenom zemljišta i posebnih dijelova zgrade.

Ako je zgrada u etažnoj svojini podignuta na zemljištu u svojini građana ili građanskih pravnih lica, svaki etažni vlasnik ima svojina na idealnom dijelu građevinske parcele srazmjerno vrijednosti svog posebnog dijela prema ukupnoj vrijednosti cijele zgrade.

II — PRAVA I OBAVEZE ETAŽNOG VLASNIKA

Član 7.

Etažni vlasnik ima pravo da koristi posebni dio zgrade sam ili da ga izda u zakup drugom licu u skladu sa posebnim propisima.

Član 8.

Etažni vlasnik na dijelu zgrade koja je u društvenoj svojini ima u pogledu upravljanja tom zgradom prava i obaveze koji pripadaju nosiocu stanarskog prava odnosno zakupcu u skladu sa posebnim propisima.

Član 9.

Etažni vlasnik stana odnosno poslovne prostorije u zgradi koja je u građanskoj svojini koji sam koristi taj stan odnosno poslovnu prostoriju, dužan je snositi troškove tekućeg održavanja tog posebnog dijela.

Ako je zgrada u društvenoj svojini, obaveze iz prethodnog stava utvrđuju se u smislu odredaba Zakona o stambenim odnosima.

Član 10.

Etažni vlasnik stana kao posebnog dijela zgrade u društvenoj svojini koja je udružena u samoupravnu interesnu zajednicu stanovanja, plaća toj zajednici naknadu za održavanje zajedničkih dijelova stambene zgrade u skladu sa posebnim propisima, a saglasno ugovoru koji zaključuju etažni vlasnik i samoupravna interesna zajednica stanovanja.

Ako etažni vlasnik stana kao posebnog dijela zgrade koja je u društvenoj svojini ne koristi taj stan iz razloga što na istom postoji stanarsko pravo drugog lica, nosilac stanarskog prava plaća cijeli iznos stanarine samoupravnoj interesnoj zajednici stanovanja koja će etažnom vlasniku isplatiti dio stanarine koji preostane nakon podmirenja troškova i obaveza iz prethodnog stava, a saglasno ugovoru koji zaključuju etažni vlasnik i samoupravna interesna zajednica stanovanja.

Ako se ugovorne strane u slučaju iz st. 1. i 2. ovog člana ne mogu sporazumjeti, svaka strana može zahtijevati da visinu ovih iznosa utvrdi sud u vanparičnom postupku.

Član 11.

Etažni vlasnik poslovne prostorije kao posebnog dijela zgrade u društvenoj svojini koja je udružena u samoupravnu interesnu zajednicu stanovanja bez obzira da li tu poslovnu prostoriju koristi sam ili je daje drugome u zakup ili u podzakup, plaća u skladu sa posebnim propisima, toj zajednici naknadu za održavanje zajedničkih dijelova zgrade, koju bi imao plaćati kada bi se taj posebni dio koristio kao stan.

Visina iznosa koje je etažni vlasnik poslovne prostorije po prethodnom stavu dužan plaćati utvrđuje se ugovorom koji on zaključuje sa samoupravnom interesnom zajednicom stanovanja.

Ako se ugovorne strane ne mogu sporazumjeti, svaka strana može zahtijevati da visinu ovih iznosa utvrdi sud u vanparičnom postupku.

Član 12.

Etažni vlasnik vrši o svom trošku opravke u cilju održavanja svog posebnog dijela zgrade 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 ili samo posebnom dijelu drugog vlasnika.

Član 13.

Etažni vlasnik može u skladu sa građevinskim propisima, o svom trošku vršiti prepravke (pregradnju, dogradnju, naziđavanje i rekonstrukciju) svog posebnog dijela zgrade ako se tim prepravkama ne dira u posebni dio drugog vlasnika ili dijelove koji služe zgradi kao cjelini ili posebnom dijelu drugog vlasnika.

Etažnom vlasniku neće se izdati odobrenje za prepravke koje bi mogle narušiti arhitektonski izgled zgrade, ili umanjiti sigurnost ili stabilnost zgrade ili zajedničkog ili posebnog dijela drugog vlasnika, ili ovim dijelovima inače nanijeti štetu.

Član 14.

Opravke na dijelovima zgrade u kojoj su svi stanovi, odnosno poslovne prostorije u svojini građana ili građanskih pravnih lica koji služe zgradi kao cjelini, kao i prepravke na takvoj zgradi, mogu se vršiti samo na osnovu sporazuma etažnih vlasnika.

Opravke na dijelovima zgrade iz prethodnog stava koji služe samo posebnim dijelovima zgrade nekih etažnih vlasnika vrše se na osnovu sporazuma tih vlasnika.

Ako do sporazuma ne dođe, nadležni sud će, na prijedlog jednog od zainteresovanih etažnih vlasnika, odlučiti u vanparničnom postupku da li će se izvršiti određene opravke odnosno prepravke, vodeći računa o tome da li su takve opravke odnosno prepravke cjelishodne ili opravdane.

U slučaju iz prethodnog stava sud će istovremeno odlučiti koji etažni vlasnici i u kojoj mjeri snose troškove opravki odnosno prepravki, pri čemu će voditi računa o tome kojim posebnim dijelovima i u kojoj mjeri koriste opravke odnosno prepravke koje se imaju izvršiti.

III — UZAJAMNI ODNOSI ETAŽNIH VLASNIKA

Član 15.

Uzajamni odnosi etažnih vlasnika u zgradi u kojoj su svi stanovi odnosno poslovne prostorije u etažnoj svojini građana ili građanskih pravnih lica, uređuju se ugovorom tih etažnih vlasnika u skladu sa odredbama ovog zakona i drugim propisima.

Ugovorom iz prethodnog stava uređuje se obim i načini korišćenja i održavanja posebnih dijelova zgrade i dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili nekim njenim posebnim dijelovima.

Pojedina pitanja održavanja, popravka i prepravka posebnih dijelova zgrade mogu se ugovorom o uzajamnim odnosima urediti i drukčije nego što je propisano ovim zakonom (čl. 12, 13. i 14).

Prava i obaveze utvrđene ugovorom o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika odnose se i na kasnijeg sticaooca posebnog dijela iste zgrade.

Odredbe prethodnih stavova primjenjuju se i na uređivanje uzajamnih odnosa etažnih vlasnika u zgradi koja nije udružena u samoupravnu interesnu zajednicu stanovanja, a u kojoj su posebni dijelovi u društvenoj svojini i u svojini građana, udruženja građana i drugih građanskih pravnih lica.

Član 16.

Ugovor o uzajamnim odnosima etažnih vlasnika iz prethodnog člana zaključuje se u pismenom obliku, a potpisi lica koja su ga zaključila moraju biti ovjereni od strane nadležnog organa.

Ugovor koji nije sačinjen u pismenom obliku nema pravno dejstvo.

Član 17.

Ako etažni vlasnici ne zaključe ugovor o uzajamnim odnosima opštinski sud će u vanparničnom postupku na predlog nekog od etažnih vlasnika, svojim rješenjem urediti te odnose.

Član 18.

Ugovor koji nije sačinjen u pismenom obliku nema pravno njati uz pismeni pristanak vlasnika čijih se prava izmjena tiče.

Opštinski sud će, u vanparničnom postupku, na predlog jednog ili više etažnih vlasnika, odrediti da li će se izvršiti promjene u ugovoru i protiv volje drugih vlasnika, ako nađe da su promjene cjelishodne i opravdane.

IV — UKNJIŽENJE ETAŽNE SVOJINE

Član 19.

Vlasnik posebnog dijela zgrade odnosno nosilac prava raspolaganja posebnim dijelom zgrade može zahtijevati uknjiženje svojine na pojedinom posebnom dijelu, na više posebnih dijelova ili na svim posebnim dijelovima te zgrade koji mogu biti predmet etažne svojine.

Član 20.

Za uknjiženje svojine na posebnim dijelovima zgrade potrebno je zemljišno-knjižnom sudu podnijeti plan posebnih dijelova zgrade.

Plan posebnih dijelova zgrade mora sadržavati zemljišno-knjižnu oznaku zemljišta na kome je zgrada podignuta, oznaku zgrade po ulici i kućnom broju, skicu (crtič) iz koje se vidi položaj i oznaka posebnog dijela zgrade na kome se traži uknjiženje, kao i položaj i oznake dijelova zgrade koji služe zgradi kao cjelini ili samo nekim posebnim dijelovima zgrade.

Plan posebnih dijelova zgrade mora biti izrađen od strane stručnog lica (projektantske organizacije, inženjera ili tehničara urbanističko-građevinske struke) i ovjeren od strane nadležnog opštinskog organa uprave.

Član 21.

Etažna svojina upisuje se u posebnu zemljišnu knjigu koja nosi oznaku „Etažna svojina” („E”).

Građevinska parcela i zgrada na kojoj je zasnovana etažna svojina otpisuje se iz uložka zemljišne knjige u kome je zemljište sa zgradom bilo upisano.

Član 22.

Za svaku građevinsku parcelu sa zgradom u etažnoj svojini koja je na njoj podignuta, osnovaće se posebni knjižni uložak u knjizi „E”.

Građevinska parcela sa zgradom u etažnoj svojini čini posebno zemljišno-knjižno tijelo.

Član 23.

U zemljišnoj knjizi „E” za svaki zemljišno-knjižni uložak postoji jedan popisni list — potreban broj vlasničkih listova i jedan teretni list.

Član 24.

U popisni list knjige „E” upisuje se građevinska parcela na kojoj je podignuta zgrada u etažnoj svojini, sama, ta zgrada i svi posebni dijelovi te zgrade.

Dio zgrade na kome nije zasnovana etažna svojina, kao i posebni dijelovi zgrade u etažnoj svojini, čine posebne čestice istog zemljišno-knjižnog tijela.

U popisni list knjige „E” ubilježava se oznaka zbirke isprava u kojoj se nalazi plan posebnih dijelova zgrade i ugovor o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova zgrade.

Član 25.

U knjizi „E” za svaki zemljišno-knjižni uložak postoji onoliko vlasničkih listova koliko zgrada ima posebnih dijelova u etažnoj svojini, kao i jedan vlasnički list za dio zgrade na kome nije zasnovana etažna svojina.

Član 26.

U teretni list knjige „E” upisuju se tereti koji opterećuju cijelo zemljišno-knjižno tijelo i njegove pojedine čestice.

Tereti koji su upisani u zemljišno-knjižnom ulošku prije zasnivanja etažne svojine, ostaju na snazi i poslije zasnivanja takve svojine i prenose se u teretni list knjige „E”. Ovi tereti mogu se na osnovu sporazuma između zainteresovanih lica prenijeti i na pojedine čestice zemljišno-knjižnog tijela knjige „E”.

Član 27.

Za knjigu „E” osniva se posebna zbirka isprava i vodi se poseban imenik.

U zbirku isprava knjige „E” unosi se i plan posebnih dijelova zgrade, kao i ugovor o uzajamnim odnosima vlasnika posebnih dijelova zgrade.

Član 28.

Propisi o ustanovljenju i vođenju zemljišnih knjiga, kao i ostala važeća pravila zemljišno-knjižnog prava i postupka, shodno će se primjenjivati i na knjigu „E”.

Na području gdje nema zemljišnih knjiga u koje se upisuje svojina na zemljištima i zgradama, pri zasnivanju i prenošenju etažne svojine shodno će se primjenjivati odgovarajuća pravna pravila o upisivanju pravnih odnosa u vezi sa nepokretnostima, ako ovim zakonom i posebnim propisima nije drukčije određeno.

V — PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 29.

Svaki vlasnik idealnog dijela zgrade ima pravo zahtijevati da se njegova idealna svojina pretvori u etažnu svojinu na određenom posebnom dijelu zgrade, ako je to moguće s obzirom na vrijednost

tog idealnog dijela, veličinu zgrade, broj njenih prostorija i njihov raspored.

Ako se svi vlasnici idealnih dijelova saglase o pretvaranju idealne svojine u etažnu svojinu, dužni su o tome sačiniti pismeni ugovor.

Ako ne dođe do sporazuma svih vlasnika, po zahtjevu za pretvaranje idealne svojine u etažnu svojinu rješava po pravilima vanparničnog postupka opštinski sud na čijem se području nalazi zgrada.

Član 30.

Danom stupanja na snagu ovog zakona prestaje da važi tačka 29. člana 1. Zakona o važenju određenih odredaba saveznih zakona iz oblasti državne uprave i pravosuđa („Službeni list SR BiH”, br. 37/71, 36/72, 10/73, 39/73 i 26/74).

Odredbe čl. 34. i 35. Zakona o svojini na dijelovima zgrada („Službeni list SFRJ”, broj 43/65), kojima je regulisano pravo preče kupovine nosioca stanarskog prava, primjenjivaće se do uređenja tih odnosa republičkim zakonom.

Član 31.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu SR BiH”.