



BILTEN

JAVNO ZAGOVARANJE O POTREBI OSNIVANJA

ZADRUGE STANOVANJA I STANOGRADNJE

"Javno zagovaranje predstavlja proces djelovanja (a ne jednokratnu aktivnost) sa ciljem postizanja poželjnih promjena u društvu kako bi odnosi moći i raspodjela bogatstva postali demokratičniji i pravedniji i kako bi marginalizovanim društvenim grupama obezbjedili prostor i ulogu u javnom odlucivanju. Za pocetak se javno zastupanje moze definisati kao pretvaranje znanjau praksu u svrhu drustvenih promjena. Postoje tri aktivnosti koje se zajedno mogu smatrati javnim zastupanjem:

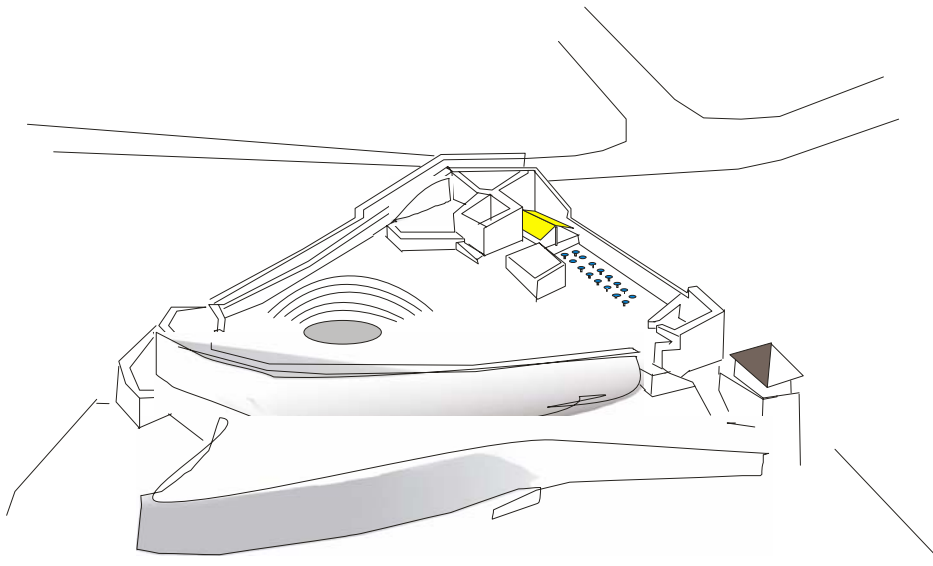
- zastupanje-govorenje u vlastito ime i u ime drugih ljudi
- mobilizacija- podsticanje drugih ljudi da govore o tome zajedno sa vama,
- osnazivanje- omoguciti drugima da vide (shvate) da imaju prava da se izraze i da ih drugi pri tome cuju.

Javno zagovaranje ukljucuje tri aktera:

KORISNIKE-ljude cija su prava ugrozena ili uskracena i u ciju korist preduzimamo aktivnosti.

ZASTUPNIKE- one kojima se korisnici obracaju, da bi im pomogli da ostvare svoja prava,

CILJNE OSOBE- one koji imaju odgovornost da postuju i ispunjavaju prava korisnika (donosioci odluka)



Udruženje građana "Tolerancijom protiv različitosti" – ToPeeR Doboja je implementirajući projekat CHF stvaranja i razvoja udruženja stanara u opštini Doboja krajem 2003. godine, kroz proces RUZ (razvoj uz učešće zajednice) učestvovalo u identifikovanju problema koji su pratili primjenu Zakona o održavanju stambenih zgrada odnosno organizovanje zajednica etažnih vlasnika (ZEV) i njihov budući rad.

1. Prvi problem je identifikovan kao «tromo», «usporeno» i «nezainteresovano» resorno ili nadležno ministarstvo u Republici Srpskoj koje je dovelo do apsurdne situacije da su zakonske odredbe koje regulišu ovu oblast bile neprimjenjive zbog nejasnoća, nedoumica, nedorečenosti, nedostatka podzakonskih akata i drugih pratećih propisa ali i nesnalaženja samih etažnih vlasnika koji nisu pronalazili pravi način komuniciranja sa nadležnim ministarstvom u Vladi Republike Srpske.
2. Zatim potpuna nezainteresovanost, neinformisanost većeg dijela stanovnika grada Doboja o pravima i odgovornostima etažnih vlasnika, a to je i ostao skoro nerješiv problem i kamen spoticanja u organizovanju zajednica etažnih vlasnika odnosno uvođenja reda u održavanje stambenih zgrada;
3. Na taj način stvorena je povoljna klima za mešetarenje privrednih subjekata u oblasti održavanja zgrada, a to je neminovno dovelo do stvaranja nepovjerenja i u one firme koje su nastojale da ispoštuju sve zakonske norme;
4. Proces povratka i problemi izbjeglih i raseljenih lica doveo je do svakodnevnih promjena u broju, strukturi, interesovanjima stanovnika Doboja, ali je ovaj proces doprinio, posredno naravno, i do nemogućnosti obnavljanja i održavanja stambenih zgrada i do jednim dijelom uništavanja zajedničkih dijelova zgrada što je dodatno usložnjavalo probleme organizovanja etažnih vlasnika
5. Monopol nad podacima, finansijska nadmoć u stambenoj problematici doveo je do manipulacije sa etažnim vlasnicima i otežavalo je proces edukacije pojedinaca

ToPeeR kao udruženje nije mogao uticati na realizaciju onih aktivnosti koje su direktno zavisile od drugih organizacija, organa i institucija, ali su prikupljeni podaci i informacije, organizovani su edukativni sastanci, treninzi, seminari, tematske

konferencije. **TOPeer** je nastojao da na ove skupove poziva one koji znaju i koji su mogli da pruže stručnu pomoć zajednicama etažnih vlasnika, prvo prilikom samog organizovanja, registracije ali i daljeg rada i rješavanja problema koji su prisutni u skoro svim bivšim kućnim savjetima.

Održali smo osam tematskih konferencija sa radnim nazivom «Urbana sredina i kultura življenja». Biralimo teme od arhitekture i održivog razvoja, primjene Zakona o održavanju stambenih zgrada, Zakona o građevinskom zemljištu, obnovljivoj energiji pa to tehničkih detalja same registracije zajednica etažnih vlasnika.

Naša savetovanja i treninzi su pružali osnovnu edukaciju o stvaranju tima i timskom radu, o unapređenju odnosa unutar odbora odnosno rukovodstava zajednica etažnih vlasnika, unapređivali smo odnose onih kojima je neophodna usluga održavanja i onih koje te usluge pružaju, trudili smo se da damo doprinos povećanju svijesti etažnih vlasnika o njihovom uključivanju u proces donošenja odluka ali i odgovornosti koje te odluke donose sa sobom.

Uvodnim izlaganjem na Savjetovanju «Prava i dužnosti vlasnika stanova i izabranih tijela» tadašnji ministar za stambeno komunalne poslove države Pensilvanija (SAD) je prenio svoja iskustva o načinima rješavanja ovih problema u američkim uslovima, Javna tribina «Uključivanje stanara u upravljanje i održavanje stambenih objekata» je okupivši veliki broj (oko 200 etažnih vlasnika - pretežno predstavnika zajednica etažnih vlasnika) dala doprinos primjeni Zakona o održavanju stambenih zgrada jer su u otvorenom i konkretnom dijalogu između lokalnih vlasti i etažnih vlasnika razriješene mnoge dileme koje je ovaj Zakon donio.

Jedna nedoumica ili nepoznanica je ostala neriješena ili neobjašnjena, svima nama, kao članovima Udruženja ali i kao građanima i etažnim vlasnicima, a to je totalna apatija, nezainteresovanost etažnih vlasnika a to direktno utiče na propadanje stambenog fonda u Doboju. U opštini Doboj (prema podacima Odjeljenja za stambeno-komunalne poslove opštine Doboj), ima 5.200 stanova i 250.000 m² stambenog prostora u oko 300 (starih) i stotinjak novih stambenih zgrada. Prema podacima Doboinvesta do sada je registrovano 170 zajednica etažnih vlasnika. Još uvijek se ne zna koliko su ove registrovane zajednice aktivne i u stanju da obavljaju poslove zbog kojih su se registrovali.

Svi problemi oko održavanja stambenih zgrada se svode na naše neshvatanje da smo otkupom stana otkupili i probleme održavanja, da smo otkupili djeliće ili dijelove zajedničkih prostorija i da ih, srazmjerno svom udjelu u vlasništvu moramo i održavati. Bez obzira da li živimo na prvom ili petom spratu ulazna vrata i krov su dio naše zajedničke brige.

U tom kontekstu je i pokretanje ovog podlistka jer smo sigurni da će se u njegovo kreiranje uključiti zajednice etažnih vlasnika, njihovi članovi ali i oni koji pružaju usluge tim zajednicama počev od organizacija i udruženja, firmi koje se bave održavanjem i gradnjom pa sve do određenih ministarstava i odjeljenja lokalne uprave.



(Cooperative-Housing Foundation) Saradnja - Stanovanje -

Finansije ili - Fondacija za pomoć u izgradnji - Fondacija koja se bavi ekonomskim razvojem lokalnih zajednica, saradnjom sa odborima u zajednicama, nevladinim organizacijama i lokalnim vlastima u cilju poboljšanja kvaliteta života građana. Aktivnosti ogranaka CHF-a se zasnivaju na uvjerenju da su finansijski nezavisne nevladine organizacije najbolja garancija jakog i pravičnog civilnog društva. CHF je prisutan u BiH od 2001. godine a u opštini Doboj od septembra 2003. godine i finansira projekat osnaživanja zajednica etažnih vlasnika odnosno njihovo udruživanje in a taj način poboljšavanje kvaliteta življenja u Doboju.

CHF je osnovao Centre za sprovođenje programa pa se tako danas ovaj program implementira u Travniku, Maglaju, sarajevskoj opštini Otoka, i naravno u Doboju. Do sada su finansirali opremanje infocentara u Travniku, Novom Travniku, Maglaju, Busovači, Zenici, Zavidovićima ..

Programi CHF-a se sprovode kroz saradnju sa zajednicama i na neki način sa lokalnim vlastima. Predstavnici opština bi trebalo da budu veoma zainteresovani za saradnju sa CHF-om i svi zajedno da rade na identifikovanju problema u tim opštinama.

Novi projekat ove Fondacije koji se implementira od maja 2005. godine je HUMANITARNI PROJEKAT «IMPPACTS» (Unapređenje, praćenje i promovisanje zadrugarstva radi smanjenja siromaštva u zemljama u tranziciji)

KRATAK SADRŽAJ PROJEKTA

CHF International je globalna humanitarna i razvojna organizacija koja kroz svoje akcije inicira i podržava dugoročne pozitivne promjene u zajednicama sa niskim životnim standardom, kao i onim koje su pogodjene konfliktima..U preko 50 država širom svijeta CHF International pomaže ljudima da poboljšaju uslove života, da unaprijede svoju ekonomsku situaciju, stambene prilike i okruženje. Programi i projekti koji se implementiraju kroz ovu organizaciju, su prilagodjeni lokalnim potrebama i prioritetima, a inicijative se formiraju na solidnoj ekonomskoj bazi koja podstiče samostalnost i promoviše održivost zajednice.

U oktobru 2004. godine su Sjedinjene Američke Države, putem agencije USAID, dodijelile CHF International-u implementaciju projekta IMPPACTS (Improving, Measuring, and Promoting Poverty Alleviation by Cooperatives in Transition Societies - **Unapređenje, praćenje i promovisanje zadrugarstva radi smanjenja siromaštva u zemljama u tranziciji**).

IMPPACTS je program razvoja zadrugarstva čiji je cilj da poveća ulogu i efikasnost zadruga kao mehanizma za smanjenje siromaštva u ciljnim područjima – Bosna i Hercegovina, Mongolija i Filipini.

Osnovni zadaci IMPPACTS projekta su:

1. Unapređenje opštih uslova za razvoj zadrugarstava;
2. Jačanje povjerenja u zadrugarstvo kao održivo, realistično i profitabilno sredstvo za postizanje ekonomskog razvoja, kako kod nosilaca ekonomskog i društvenog razvoja tako i kod potencijalnih članova zadruge;
3. Motiviranje ljudi da se udruže i formiraju zadruge;
4. Jačanje kapaciteta postojećih i novoformiranih zadruga, udruženja i organizacija za podršku zadrugama, te poboljšanje zadrugarskog poslovanja.

Uspješna implementacija projekta u Bosni i Hercegovini zahtijeva dobru saradnju ne samo sa potencijalnim direktnim korisnicima – postojećim i budućim zadrugarima, zadrugama i udruženjima, nego i punu saradnju sa svim nivoima vlasti u Bosni i Hercegovini.

Jedan od načina ostvarivanja ovih ciljeva je putem pilot projekata (započetih u Srednjobosanskom i Zeničko-dobojskom kantonu, te na području Republike Srpske u opštini Doboj u sektoru stambenog zadrugarstva) ali isto tako putem raznih istraživanja koja se sprovode na cijelom teritoriju Bosne i Hercegovine. Istraživanja se odnose na stanje u zadržnom sektoru u BiH, ekonomskom uticaju koje zadruge imaju i koje bi mogle imati na razvoj privrede u BiH, organizacionu strukturu zadrugarstva te studije o okruženje koje treba da potiče razvoj zadrugarstva. Dok su pilot projekti vezani za konkretne lokacije navedene u prvobitnoj prijavi projekta, ova istaživanja, studije i njihovi rezultati treba da se odnose na cijelo područje BiH.

Za sada su definisane i dvije organizacije koje okupljaju zadrugare odnosno udruženja koja će se podržati radi ostvarivanja opisanih ciljeva (Zadružni savez Bosne i Hercegovine i BIHUSS - Udruženje stanara BiH).

Izvod iz projekta IMPFACTS

KRATAK OPIS PROJEKTA **ToPeeRa**

Ovaj projekat bi trebao da doprinese stvaranju uslova za osnivanje stambeno poslovne zadruge u Doboju, te pomogne njeno osnivanje, čime bi se doprinijelo poboljšanju kvaliteta življenja stanovnika u gradu, a i na širem gradskom području. Edukacijom građana, vlasnika stanova/korisnika o neophodnosti udruživanja pojedinaca i zajednica etažnih vlasnika, zanatskih radnji, preduzeća, lokalnih vlasti, kao i drugih zainteresovanih grupa, planirano je stvoriti pozitivno javno mijenje o zadrugarstvu u oblasti stambene politike i politike zapošljavanja građana opštine Doboj.

Organizovani kroz jedan vid stambene zadruge, njeni članovi će doprinositi uređivanju tržišta održavanja stambenih zgrada te ujedno pomoći u rješavanju problema nezaposlenosti organizujući u okviru zadruge majstore i zantlije čiji je rad neophodan u oblasti održavanja i izgradnje objekata. Takođe bi se kroz zadrugu moglo pomoći stvaranju uslova za uređenje finansijskog tržišta kao i za zajedničko kreditiranje troškova održavanja.

U budućnosti, organizovani kroz zadrugu, zainteresovani građani moći će se uključivati u proces izrade urbanističkih i regulacionih planova, zastupati interese grupe prilikom javnih rasprava, te direktno učestvovati u izgradnji svojih stanova ili kuća

Aktivnosti zagovaranja o osnivanju zadržnog oblika djelovanja i upravljanja u stanovanju i stanogradnji prema interesnim grupama i ciljanim populacijama sprovodiće se kroz tematske konferencije, javne tribine, javna savjetovanja, debatne stolove, sastanke inicijativne grupe i projektnog tima. **ToPeeR**, kao nevladina organizacija, će organizovati kampanje za podizanje svijesti o tome na koji način zadruge mogu uticati na stvaranje boljeg životnog okruženja i u tim kampanjama ce biti uključeni ne samo predstavnici vlasti, odnosno resorna Odjeljenja koja vode brigu o izgledu i razvoju grada (stambeno-komunalni poslovi, privreda, urbanizam i budzet), već će se kampanje voditi i radi podizanja nivoa informisanja stanovništva, a samim tim i povećati učešće šire javnosti.

Postoje različite definicije principa zadrugarstva objavljene od strane vladinih i nevladinih organizacija i agencija koje se bave zadrugarstvom. Jedna od njih je:

Definicija:

Zadruga je autonomna asocijacija ljudi dobrovoljno udruženih radi zadovoljenja njihovih ekonomskih, socijalnih i kulturnih potreba i težnji, kroz zajednički posjedovano i demokratski upravljano preduzeće,

Vrijednosti:

Zadruge su bazirane na principima:

- o **Samo-pomoći**
- o **Samo - odgovornost**
- o **Demokratije**
- o **Jednakosti**
- o **pravednosti**
- o **Solidarnosti**

U skladu sa tradicijom svojih osnivača, članovi zadruge vjeruju u sljedeće moralne principe:

- o **Iskrenost**
- o **Otvorenost**
- o **Društvena odgovornost**
- o **Briga za druge**

Principi:

Zadružni principi su smernice pomoću kojih zadruge svoje vrednosti prenose u praksu.

1. princip: Dobrovoljno i otvoreno članstvo

Zadruge su dobrovoljne asocijacije, otvorene za sve osobe koje su u mogućnosti koristiti, njihovih usluge i spremne su prihvatiti odgovornosti članstva, bez polnih, socijalnih, rasnih, političkih i vjerskih diskriminacija.

2. princip: Demokratsko upravljanje od strane članstva

Zadruge su demokratske organizacije kontrolirane od strane svojih članova koji aktivnos učestvuju u uspostavljanju pravila i donošenju odluka. Žene i muškarc, kao izabrani predstavnici su odgovorni članstvu. U primarno organizovanim zadrugama članovi imaju jednaka prava glasa (jedan član, jedan glas), a zadruge povezane na drugim sekundarnim nivoima (savezi) su također organizovane po demokratskim principima.

3. princip: Ekonomsko učešće članstva

Članovi doprinose podjednako te demokratski kontrolišu kapital njihove zadruge. Uobičajeno je da najmanje deo kapitala predstavlja zajedničku imovinu zadruge. Obično članovi primaju ograničenu nadoknadu (ako takva postoji) na pakipatli uplaćen kao uslov pri učlanjenju. Članovi usmjeravaju višak zarade u neku ili u sve od navedenih namjena: razvoj zadruge uz mogućnost stvaranja rezervnog fonda od koga i najmanje jedan dio bio nedjeljiv; kao korist članovima u skladu sa njihovim ulčešćem u zadruzi; za podršku drugih aktivnosti odobrenih od strane članstva.

4. princip: Autonomija i nezavisnost

Zadruge su autonomne, samostalne organizacije kontrolisane od strane svojih članova. Ukoliko zadruge sklope ugovor sa nekom drugom organizacijom, uključujući tu i vladu ili uvećavaju kapital iz spoljnih izvora trebaju uraditi to na način da osiguraju demokratsku kontrolu od strane svojih članova i da održe zadružnu eutonomiju.

5. princip: Edukacija, treninzi i informisanje

Zadruge obezbjeđuju edukaciju i treninge za svoje članove, izabrane predstavnike, menadžere i uposlenike kako bi doprinijeli delotvornom razvoju njihove zadruge. Oni informišu javnost, posebno mlade ljude i ostale strukture o prirodi i koritima zadrugarstva.

6. princip: Saradnja medju zadrugama

Zadruge služe njihovim članovima na najdelotvorniji način i jačaju zadružni pokret radeći zajedno kroz lokalne, nacionalne, regionalne i međunarodne strukture.

7. princip: Briga za zajednicu

Zadruge rade u cilju samoodrživog razvoja njihovih zajednica koristeći politiku odobrenu od strane njihovih članova

ISKUSTVA DRUGIH:

Studijska posjeta Zorice Prokić, CHF International i primjer organizovanja i udruživanja u drugim zemljama:
Dobar primjer Stambene zadruge stanovanja i stanogradnje Liverpool-Eldonian Village

- Eldonian Village je dio Liverpoola (20 min hoda od centra grada)
- Nalazi se na području na kojem je nekad bila velika fabrika šećera
- Opština donijela odluku o rušenju fabrike i iseljavanju radničkog naselja koje je bilo uz fabriku
- Stanovništvu naselja je dodjeljen alternativni smještaj širom Liverpool-a
- Zajednica u kojoj su živjeli našla se pred nestajanjem



OSNIVANJE ZAJEDNICE

- Zajednica koju su činili radnici fabrike, predvođena vođama izabranim unutar njih, digla glas protiv iseljavanja iz tog dijela grada
- Osnivaju stambenu zadrugu kako bi se izborili za dodjelu zemlje, na kojoj je bila fabrika, stanovnicima naselja
- Pokreću kampanju u javnosti i vode pregovore sa opštinskim vlastima oko dodjele zemlje
- "Borba" trajala oko 2 godine
- Stanovnici ne žele da prihvate nikakav drugi smještaj i žive u barakama
- Opština pod jakim pritiscima stanovnika donijela odluku o dodjeli zemlje stambenoj zadruzi kako bi izgradili naselje u kojem će zajedno živjeti

Nova organizaciona struktura zajednice Eldonian Village

- Nakon dodjele zemljišta, stambena zadruga koju je stanovništvo osnovalo počela je sa izgradnjom kuća za stanovnike
- Kuće su pravljene na osnovu potreba svakog domaćinstva (broj članova porodice)
- Nakon izgradnje naselja i useljavanja ljudi u kuće, stambena zadruga se restruktuirala u tri različita organizaciona subjekta međusobno povezana, kako bi zadovoljila različite potrebe stanovništva naselja

1. Vijeće zajednice

- Na vrhu nove strukture Eldonian Village-a nalazi se "Vijeće zajednice" (Community trust)
- U sastavu se nalaze izabrani predstavnici lokalne zajednice čija je dužnost izražavanje potreba stanovništva naselja
- Oni su tu u svrhu zadovoljavanja socijalnih potreba stanovništva, ali u sastavu imaju i dobrotvorno društvo (humanitarne aktivnosti)
- Potrebe stanovništva, Vijeće zajednice delegira Eldonian Village asocijaciji stanara i Eldonian Village razvojnoj agenciji (druge 2 komponente)

2. Asocijacija stanara

- Asocijacija stanara zadovoljava potrebe stanovništva koje se tiču kvalitetnog stanovanja kao i njihove socijalne potrebe
- Implementirali su projekte izgradnje i organizovanja rada Doma staraca
- Napravili su administrativni za sva tri organizaciona subjekta svoje zajednice (Vijeće zajednice, Udruženje stanara i Razvojna Agencija)

- Organizovali su službu čuvanja naselja (stražara u naselju)
- Organizovali službu pružanja usluga održavanja stanovnicima naselja
- Podstiču osnivanje malih “preduzeća” unutar naselja, tzv. Socijalna preduzeća u kojima zapošljavaju stanovnike naselja
- **3. Razvojna Agencija naselja**
- Za cilj imaju ekonomski razvoj zajednice i njenu samoodrživost
- Posluju kao preduzeće sa ograničenom odgovornošću (d.o.o)
- Imaju 11 zaposlenih menadžera (6 menadžera u zajednici i 5 poslovnih direktora)
- Sa projektima se šire van Eldonian Village-a i rade širom Liverpool-a ali i u drugim gradovima
- Sarađuju sa opštinskom, regionalnom i državnom razvojnom agencijom, te opštinskim i regionalnim vlastima na implementaciji drugih projekata (građevinskih i ostalih)
- U naselju su realizovali izgradnju Sportskog centra, Obdaništa, objekta za socijalne aktivnosti stanovnika u kojoj se nalazi i pub te zgrade za stanovanje i smještaj invalida
- Na slici prikazana zgrada za smještaj invalida koja je u službi socijalnog stanovanja invalidnih osoba sa područja cijelog grada



ZAKLJUČCI

- Zajedničkim snagama i osjećanjem pripadnosti zajednici, stanovnici Eldonian
- village-a uspjeli su se izboriti za očuvanje svoje zajednice
- U to vrijeme najbolja struktura koja je mogla zadovoljiti potrebe stanovništva za očuvanjem zajednice bila je Stambena Zadruga
- Od stambene zadruge nastale su tri velike organizacije koje čine “državu u malom”, a to su:
 - *Community Trust-zadovoljava socijalne potrebe stanovnika
 - *Udruženje stanara- zadovoljava potrebe za kvalitetnim stanovanjem i implementira zadovoljenje socijalnih potreba
 - *Razvojna agencija-ekonomski razvija naselje, svoju samoodrživost, investira, a sve da bi i u budućnosti imali siguran preduslov razvitka i zadovoljavanja potreba stanovništva
- Stambena zadruga-dobar inicijalni model razvoja cleokupne zajednice, ali i šire

SOCIJALNI STAMBENI SEKTOR U BRITANIJU

Socijalni stambeni sektor u Britaniji odigrao je veliku ulogu u poboljšanju stambene ponude i uvjeta stanovanja u Britaniji. U najboljem slučaju bila je to tradicionalna stambena izgradnja visokog standarda koja je rasla u planiranim susjedstvima te među stanarima bila izrazito otmjena. Predstavljala je utjecajan model za unapređivanje planirane stambene izgradnje. Kada je bila na vrhuncu, gotovo da je svako treće domaćinstvo u Britaniji živjelo u takvim stanovima. No, s devedesetim godinama socijalni stambeni sektor je u padu, okaljana lica i bez političke podrške. Veliki programi privatizacije iz temelja ga mijenjaju. U ovom radu iznose se glavni činioci uspona i pada socijalnog stambenog sektora i njegova priroda u devedesetim. U tekstu se dalje da naslutiti da je slabost socijalnog sektora dio budućnosti britanskog stanovanja koje će sve više biti obilježeno nejednakostima s rastom problema segregacije, beskućnika i nesigurnosti. U zaključku slijedi da valja biti pažljiv pri uopštavanju o prirodi i ulozi socijalnog stambenog sektora i priznati da se njegova snaga i slabosti razlikuju obzirom na razdoblje i mjesto, te da ulogu tog sektora treba vrednovati u

odnosu na političku, socijalnu i ekonomsku okolinu, a ne pridavati mu neka inherentna svojstva.

Goeran Lindberg
(Lund Sveučilište, Lund):

SOCIJALNO STANOVANJE U ŠVEDSKOJ - PROBLEMI I PERSPEKTIVE

Ovaj tekst istražuje povijest švedske politike socijalnog stanovanja, i to od njenog početka, neposredno poslije drugog svjetskog rata, pa do današnjeg stupnja radikalne deregulacije. Prvi dio teksta sadržava opis različitih komponenti koje čine ono što se smatra švedskim modelom stambene politike. Cilj te politike nije bio zamijeniti tržište, već ga tako urediti da ono funkcionira na djelotvoran način, kao što tržišna teorija predviđa ali nikad ne ostvaruje. Drugi dio kratko opisuje godine brzog rasta masovnog stanovanja uopšte, a posebno socijalnog stanovanja, nakon čega je uslijedilo razdoblje koje su predstavnici stambenih poduzeća u socijalnom sektoru za iznajmljivanje doživjeli kao krizu. Treći dio teksta proučava kako su ta preduzeća pokušala popraviti način na koji funkcioniraju. Dva posljednja dijela

bave se naraslom socijalnom polarizacijom švedskog stambenog tržišta uslijed dodatnih promjena koje su se zbile tokom osamdesetih godina te potezima vlasti u najnovije vrijeme.

Srna Mandič

(Institut za društvena istraživanja Fakulteta za društvene znanosti, Ljubljana):

SOCIJALNO STANOVANJE U SLOVENIJI: INSTITUCIJA NA MARGINAMA TRANZICIJSKIH PROCESA

Članak analizira instituciju socijalnog stanovanja u tranzicijskim procesima savremenoga slovenskog društva. Prvi dio članka analizira pojam i varijabilnost socijalnog stanovanja u evropskom prostoru. Utvrđuje, kako državno vlasništvo i ciljane marginalne socijalne grupe nisu nužne osobine socijalnog stanovanja. Drugi dio analizira socijalno stanovanje u razdoblju socijalizma i njegovu savremenu transformaciju. Utvrđuje da je ukidanje starih modela socijalnih stanova bilo uspješnije i politički izraženije nego što je ostvarivanje novih; prvo je provedeno u znaku privatizacije, a drugo u znaku etatizacije. U zaključku analizirana je implementacija novih modela socijalnog stanovanja. Kao ključno obrazloženje za sporu i neuspješnu implementaciju navodi se neadekvatan pomoćni instrumentarij stambene politike te još uvijek neupostavljeni parlamentarni nadzor, bez kojeg implementacija ostaje u nadležnosti resorske državne administracije.

Eva Bauer

(Savez neprofitnih stambenih organizacija Austrije, Beč):

STAMBENE SUBVENCIJE U AUSTRIJI - ISTORIJSKI RAZVOJ I KONCEPTI

Polazeći od poredjenja austrijskog sistema stambene stimulacije sa sistema ostalih evropskih zemalja, rad razmatra razvoj postojećeg sustava. Istorijski pregled stambene stimulacije u Austriji vraća nas u razdoblje devetnaestog vijeka kada je socijalno djelovanje u politici stanovanja bilo vrlo ograničeno. Današnji sistem sigurnosti prava posjeda uveden je za austrijske monarhije krajem prvog svjetskog rata, a 1920-tih su ta načela pretvorena u republikanski zakon. Tada su stimulacije stambene gradnje uz pomoć posebnog poreznog sistema postojale samo u Beču. Stambene stimulacije su na državnom nivou utemeljene u godinama nakon drugog svjetskog rata, kada je postignut politički dogovor o njihovoj nužnosti. U funkcionalnoj povezanosti s neprofitnim stambenim organizacijama bio je stvoren sistem javnih subvencija stambene gradnje - uglavnom pomoću javnih kredita a kasnije i dodatnim operativnim subvencijama. Javni fondovi za stambene stimulacije bili su i još uvijek jesu napajani iz poreza na prihod te poreza preduzeća, kao i otplatama javnih zajmova. Subvencije nisu ograničene samo na zakupnički, već i na vlasnički sektor. Rad završava opisom aktualne rasprave koja je dijelom uslovljena nestašicom stambene ponude, no koja se takođe bavi vrlo uopštenim pitanjem uloge i nužnosti javne (socijalne) intervencije u stanovanju.

Troper Reinhard

(Gradska uprava, Beč):

OPŠTE KARAKTERISTIKE STAMBENIH SUBVENCIJA U AUSTRIJI - EVALUACIJA PREDNOSTI I NEDOSTATAKA

Rad pokušava istaknuti osnovne značajke sustava subvencioniranog stanovanja u Austriji i procijeniti da li ove attribute, sažete u 28 točaka, treba smatrati prednostima ili nedostacima sustava. Jasno je da ovakvom ocjenjivanju valja pristupiti vrlo pažljivo jer ono uvijek ovisi o ukupnom gospodarstvenom i finansijskom okviru te političkim stajalištima. Po mišljenju pisca, neke od osnovnih prednosti austrijskog sustava stambenih stimulacija su manje-više stalan opseg novčane potpore i usmjeravanje na subvencioniranje troškova izgradnje objekata, uglavnom u obliku dugoročnih javnih zajmova s niskim kamatnim stopama. Ova vrsta subvencija otvara, bar dugoročno, mogućnost postizanja održivog sistema. S druge strane, izrazita segmentacija tržišta stanovanja, neprilagodjenost na promjenjive uslove, velike i neopravdane razlike u visini stanarina, razmjerno niska socijalna učinkovitost subvencija te manjak objektivnih oblika njihove razdiobe kao i razdiobe stanova mogli bi biti smatrani osnovnim nedostacima.

Gojko Bežovan

(Pravni fakultet, Zagreb):

PRILOG PREISPITIVANJU POTENCIJALA ZA RAZVOJ SOCIJALNOG STANOVANJA U HRVATSKOJ

Stambena politika i stanovanje iznimno su važno područje ekonomskog, socijalnog i političkog razvoja postkomunističkih zemalja. Iz iskustva razvijenih zemalja vidi se da se podmirivanje stambenih potreba ne može prepustiti jedino tržištu. Intervencija u stambenu potrošnju postkomunističkih zemalja je nužna. Na osnovi iskustava razvijenih zemalja u programima socijalnog stanovanja u tekstu se daje jedna tipologija intervencija države na stambenom tržištu. Analiziraju se stambeni problemi i pitanja koja su povezana s ekonomskim, socijalnim i političkim razvojem Hrvatske. Potencijal razvoja socijalnog stanovanja u Hrvatskoj (intervencija države na stambenom tržištu) analizira se u kontekstu aktualnih ekonomskih, socijalnih i političkih prilika u zemlji. Rezultat ove analize jesu prepreke i ograničenja za razvoj socijalnog stanovanja u Hrvatskoj.

Osnovni pojmovi o kolektivnom stanovanju- Danska

Administracija stambene zgrade (Ejendommens administration)

Nju sačinjavaju zaposleni koji u ime vlasnika vode brigu o zgradi. To znači: izrađuju ugovore o iznajmljivanju stanova, naplaćuju kiriju/stanarinu, zapošljavaju domara i održavaju kontakt sa stanarima.

Odbor za određivanje stanarina (Huslejenævn)

Sve opštine moraju imati odbore za određivanje stanarina. Opštine mogu da se dogovore o zajedničkim odborima. Jedan odbor se sastoji od tri člana. Dva člana bira opština na osnovu preporuke udruženja stanara i udruženja kućevlasnika. Treći član, koji je ujedno predsjednik, mora da bude pravnik i postavlja ga okružne vlasti. Odbor za određivanje stanarina razmatra žalbe na visinu stanarina, opremljenost stana i druge uslove izdavanja stanova

Opšta stambena zajednica (Alment Boligselskab)

Opšta stambena zajednica je udruženje koje radi na non-profit osnovi i brine se o nizu stambeno-socijalnih zadataka. Takvo udruženje ima konkretne obaveze izgradnje, iznajmljivanja, vođenja, održavanja i osavremenjivanja društvenih stanova. Stambeno-socijalne dužnosti su da pridonese rješavanju stambenih problema socijalno ugroženih kategorija ljudi. Svako ko je napunio 15 godina može uz manju nadoknadu da se upiše na listu čekanja stambenog preduzeća i dobije stan kad dođe na red.

Udruženje kućevlasnika (Grundejerforening)

To je udruženje kućevlasnika u nekom stambenom bloku koje se bavi pitanjima od zajedničkog interesa – npr.: održavanje trotoara ili eventualnih zajedničkih objekata.

Udruženje stanara (Beboerforening)

Udruženje stanara koji su iznajmili stanove kod istog stambenog preduzeća. Udruženje štiti interese stanara u odnosima za iznajmljivačem.

Izvod sačinjen na osnovu članaka objavljenih na internet stranicama



Singapur 2004 g.

Završna razmatranja koja i usmjeravaju aktivnosti ToPeeR-a u oblasti stanovanja i stanogradnje:

Privatizacija je prvi korak ka uspostavljanju efikasnog sistema tržišnog djelovanja u urbanim oblastima. Transformacija ovog sistema predstavlja skup praktičnih mjera, politike i razvoja novih institucija kojima se uspostavljaju osnove i ambijenti novog sistema. Ne može se graditi novi sistem a u organizaciji državne uprave zadržati organizaciona struktura administracije kakva je naslijeđena iz ranijeg perioda. Novi sistem ima faze razvoja gdje je prioritet u konstituisanju institucionalnog okvira na nivou države

Tranzicija kod nas je stanje kretanja privrede i društva iz socijalističkog ka tržišnom sistemu organizovanosti.

U tom procesu, koji je svakako bolan, dolazi do gušenja i nestajanja jednih identiteta i do formiranja novih, a naročito do izgradjivanja takvih pravila ponašanja koja će biti prilagodjena tržišnoj konkurenciji. Tranzicija iziskuje duboke preobražaje u društvu na svim nivoima: u svijesti i poimanju svijeta, u filozofiji života, u organizaciji ekonomije i u organizaciji socijalnog korpusa uopšte.

Naša zemlja se nalazi u početnoj fazi razvoja preduzetništva kao osnovnog privrednog fenomena koji se veoma jasno ispoljava u razvoju i uredjenju gradova.

Značaj gradskih naselja za nacionalnu ekonomiju se veoma često potcjenjuje. Međutim, razvoj koji se desio u zemljama Ekonomske komisije za Evropu, poslije Drugog svjetskog rata nedvosmisleno govori o značaju gradskih naselja za cjelokupnu nacionalnu privredu.

Urbani menadžment karakteriše saradnja između različitih činilaca koja mora biti zasnovana na informacijama. Gradjani imaju pravo da učestvuju u svim oblicima te saradnje sa opštinama i gradovima svoje zemlje, ističe evropska deklaracija o pravima gradjana u gradovima.

Takodje, vazan akt od medjunarodnog značaja je evropska Povelja o lokalnoj samoupravi, koja osim toga što ističe princip lokalne autonomije i razvijanje lokalnih finansija u članu 4 govori o urbanom menadžmentu. Ova odredba ističe da urbani menadžment i urbanističko planiranje moraju biti zasnovani na maksimalnim informacijama o svim karakteristikama i specifičnostima datog grada, a odluke koje se donose treba da budu zasnovane na aktuelnim analizama i dijagnozi stanja.

Instrumenti urbanog menadžmenta bi bili prikupljanje, obrada podataka, formiranje geografskih informacionih sistema, zaštita čovjekove okoline, fiskalna regulativa. Urbo-menadžment u širem smislu predstavlja svaku privrednu inicijativu koju preduzimaju preduzeća i radnje u privatnom vlasništvu, i koja se odvija u uslovima raznolikih oblika vlasništva na nekretninama. Ovo konkretno znači pokretanje akcije za otpočinjanjem, razvojem, transformacijom ili dislociranjem privredne aktivnosti u cilju uspješnog razvoja i poslovanja, koristeći uzuse medjunarodnog i društvenog vlasništva na zemljištu, i svih oblika vlasništva na nekretninama.

Ukoliko smo proces koji se odvijao devedesetih godina nazovemo stambena reforma i ako odlučimo da ta reforma imala za cilj privatizaciju stambenog fonda radi uvođenja ekonomskih kriterija u izgradnju, finansiranje, koriscenje i održavanje stambenog fonda, a ne treba zaboraviti da je u Republici Srpskoj ostao mali procenat neprivatizovanog stambenog fonda onda možemo zaključiti da je data šansa razvijanju tržišta stanova.

Zakonima donešeni u periodu od 1990. godine do danas je i praktično potvrđeno pravo privatne svojine na stanu. Medjutim, na unapredjivanju odnosa stanovanja, kako izgradnje, tako održavanja i eksploatacije veoma malo je uradjeno.

Privatizacija stambenog fonda je prvi korak ka uspostavljanju efikasnog sistema tržišnog djelovanja u stambenoj oblasti.

Transformacija ovog sistema predstavlja skup praktičnih mjera, politike i razvoja novih institucija kojima se uspostavljaju osnove i ambijent novog stambenog sistema. Ne može se graditi novi sistem a u organizaciji državne uprave zadržati organizaciona struktura administracije kakva je naslijeđena iz ranijeg perioda.

Novi stambeni sistem ima faze razvoja gdje je prioritet u konstituisanju institucionalnog okvira na nivou države. Iznalaženje izvora finansiranja u sektoru stanovanja je druga značajna faza. To su tržišni i budžetski izvori finansiranja. Tržišni izvori finansiranja podrazumijevaju formiranje finansijskih institucija kao sto su: Državna banka za stanovanje, osiguravajuća društva, špar-kase (štedionice).

Budžetsko finansiranje u ovoj tranzicionoj fazi potrebno je za socijalno stanovanje. Bitna faza u funkcionisanju stambenog tržišta u tržišnim uslovima je razvoj stambenog zadrugarstva.

Stvaranje pretpostavki za razvoj tržišta stanova je izuzetno važna faza u razvoju novog stambenog sistema.

Naročito zavredjuje pažnju „upravljanje stambenim fondom“ i „monitoring i implementacija stambene politike“.

Veoma značajna karika u razvoju odnosa je razvijanje tržišta zemljišta.

Bez kreditnog potencijala nema razvoja stambene politike na novim osnovama. Ovo je posebno značajno iz razloga, što se preko stambene politike direktno pomaže sadašnjim i budućim generacijama.

Izvor: Intervju sa dr Brankom Radonjic, pomoćnikom ministra uredjenja prostora 1988.god.



Doboj 2005. godine

PROGRAM RAZVOJA UDRUŽENJA VLASNIKA STANOVA – Stambeno zadrugarstvo

Zadruga stanovanja i gradjenja - predstavlja poslovnu zajednicu fizičkih, pravnih lica i grupa zajednica koje iskazuju interes da rade zajedno. Zadrugni oblik oraganizovanja predstavlja toleranciju različitosti, a sve u cilju da se identifikovani problemi riješavaju u zajednici. Zadrugni oblik traži komunikaciju dogovaranja i omogućava koegzistenciju malih i velikih, slabih i jakih na putu ka rješenju zajedničkih problema...Ono što je najvažnije, zadrugari će upravljati investicijama, upravljачe kapitalom u urbanoj potrošnji koje nosi tržište nekretnina. I jos mnogo toga zadrugari postižu dogovaranjem...

Zadruga pruža pomoć i organizuje održavanje izgradjenih stanova...

Zadruga pruža pomoć i organizuje izgradnju stanova...

Zadruga upravlja stanovima i poslovnim prostorima za tuđi račun...

Zadruga posreduje u prometu nekretnina medju članovima zadruge...

Dežurni domar zadruge pomaže u rješavanju problema stanovanja tokom 24 časa...

Problem stanovanja u kolektivnom stambenom objektu i življenja u urbanoj sredini, danas donosi sa sobom i problem održivosti zajednice.

Prava etažnih vlasnika i njihova obaveza u kolektivnom stanovanju stvara nov pristup i nov način razmišljanja. ToPeeR je, kao jedan, od glavnih ciljeva svog djelovanja i ostvarivanja misije i vizije udruženja postavio edukaciju građana o načinima da se organizuju u zajednice etažnih vlasnika kako bi identifikujući ih, rješavali, probleme održavanja zajedničkog prostora kao i njegovo korištenje i uticali na potrošačke navike pojedinaca, odnosno svojih susjeda.

Nukleus udruženja čine:

- predstavnici zgrada kolektivnog stanovanja
- predstavnici ulaza većih stambenih objekata ili bloka zgrada
- stanovnici bloka zgrada, naselja zainteresovani da direktno učestvuju u radu udruženja
- Udruženje je ograničeno samo u smislu praktičnog djelovanja na stambeni blok odnosno naselje

- preduzetnici u oblasti održavanja stanova
- zainteresovani pojedinci – preduzetnici
- stručnjaci iz oblasti kolektivnog stanovanja (arhitekta,urbanisti...)
- preduzetnici u oblasti gradjenja

Projektni ciljevi obuhvataju kulturu življenja u urbanoj sredini koja će se razvijati i oblikovati kroz edukativne radionice samih stanara, kao i njihovih predstavnika. Edukacija će se odnositi na zakonodavnu oblast o pravima i obavezama svakog građanina - stanovnika urbanog naselja. Također će se pružati i pomoć u registraciji skupština i zajednica, kao i iznalaženju zanataskih timova za održavanje objekata i prostora.

Zadruga će:

- sačiniti evidenciju, bazu podataka udruženih zajednica etažnih vlasnika u gradu.
- predložiti Odluku o kućnom redu - kao kodeks ponašanja etažnih vlasnika
- definisati mjesta odlaganja smeća i način upravljanja smećem/otpadom.
- organizovati, formirati, umrežiti i okrupniti grupu-zajednicu vlasnika stanova, radi povećanja novčanog fonda i poboljšavanja uslova investicionog održavanja zajedničkih prostora i objekata.
- organizovati zanatsku grupu - stručnu za davanje usluga na održavanju – (dežurni domari).

Formiranjem Stambene zadruge uticati na stvaranje strategije razvoja Opštine u oblasti gradjenja (regulacionih, urbanističkih planova...), stvarati mogućnosti kreditiranja izgradnje stanova,.....

Zastupanje zajedničkih interesa građana u cilju kvalitetnog održavanja stambenih objekata a time i stvaranje kvalitetnih uslova stanovanja / življenja

Na osnovu anketa i saznanja o nezadovoljstvima građana, sigurno je, da je potrebno mijenjati ili bar unaprijediti neke od aktivnosti i napora koji se čine da grad bude čistiji, ljepši, uredjeniji i pristupačniji za one koji žive u njemu ili ga posjećuju po potrebi.

... Posebno mjesto u zemljama zapadne Evrope, pa i SAD, zauzima kondominijum*, pod kojim se podrazumjeva nekretnina čiji dijelovi su određeni kao individualne jedinice za odvojeno vlasništvo, a ostatak koji je određen kao zajednička imovina za zajedničko vlasništvo vlasnika individualnih jedinica. To je moderan pristup uređivanju odnosa suvlasništva nad dijelovima zgrada, što je i kod nas regulisano Zakonom o održavanju stambenih zgrada (sl. list RS. br. 16 / 2002) u kolektivnom vlasnistvu.

STA JE KONDOMINIJUM ?

Posmatrajući navedeni zakon zajednica etažnih vlasnika - ZEV ima obavezu da štiti prava vlasnika u kolektivnom stanovanju od onih koji smatraju da žive u individualnom posjedu, pa čak i oni koriste zajedničke urbane površine, kao što su ulice, trotoari, kanalizacija, voda itd.

Upravljanje zgradom obično se provodi na osnovu sastanaka i sjednica skupština stanara i upravnih odbora, ili predstavnika stanara.

«Zajednička imovina» «zajednički troškovi» su nedjeljivi, kao što su: zemljište na kojem je zgrada izgrađena, dvorište, temelji, potporni zidovi, krov, stepenište, hodnici, liftovi, podrum i druge zajedničke prostorije.

ZEV (zajednica etažnih vlasnika) je pravno lice koje predstavlja grupu stanara koje zajedno djeluju i kojima je potrebno da održavaju zajedničke dijelove zgrade, a isto tako mogu i da posreduju u prometu nekretnine u svom prostoru.

Ako se dva i više ZEV udruži, onda to udruženje ima status KONDOMINIJUMA i može da djeluje šire, na sve prostore i objekte kojima upravljaju članice Kondominijuma.

Kondominijum je jedna vrsta zadružnog organizovanja ljudi da bi putem njega poboljšali uslove u rješavanju zajedničkih problema. Ovakav oblik je prisutan u Sjedinjenim Američkim Državama i on egzistira skoro 150 godina kao veoma uspješan.

*zajednička uprava, zajednička suverenost, protektorat, zajedničko vlasništvo, zadružna stambena svojina...

ZAKON O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA

I - OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovim zakonom uređuje se održavanje stambenih zgrada

Član 2.

Pod održavanjem stambene zgrade (u daljem tekstu: zgrada), u smislu ovog zakona, smatra se izvođenje radova tekućeg i investicionog održavanja stanova, poslovnih prostorija i garaža kao posebnih delova zgrade, te radova tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade.

Održavanjem zgrade obezbeđuju se funkcionalnost i bezbednost zgrade kao celine i njenih zajedničkih delova.

Član 3.

Zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se zgrada u kojoj je najmanje jedan poseban deo namenjen stanovanju i sa njom čini građevinsku ili funkcionalnu celinu.

Stanom, u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija namenjenih i podobnih za stanovanje, sa pomoćnim prostorijama koje, po pravilu, čine jednu građevinsku celinu i imaju zaseban ulaz.

Poslovnom prostorijom, u smislu ovog zakona, smatra se jedna ili više prostorija namenjenih vršenju poslovne delatnosti koje po pravilu, čine građevinsku celinu i imaju zaseban ulaz.

Garažom, u smislu ovog zakona, smatra se prostorija koja ima zaseban ulaz, a namenjena je za smeštaj jednog ili više motornih vozila.

Etažni vlasnik, u smislu ovog zakona, smatra se vlasnik stana, poslovne prostorije ili garaže kao posebnog dela zgrade kao i ovlašćeni predstavnik nosioca prava raspolaganja posebnim delom zgrade.

Član 4.

Zajedničkim delovima zgrade smatraju se, u smislu ovog zakona, delovi i uređaji koji služe zgradi kao celini ili posebnim delovima zgrade, a naročito: temelji, glavni zidovi, krov, stepenište, dimnjaci, liftovi, fasada, podrum, tavan, hodnici, svetlarnici, praonice i sušionice, prostorije za smeće, prostorije za kućni savet i kućepazitelja, električna, gromobranska, kanalizaciona, vodovodna i telefonska mreža, gasne i toplovodne instalacije i televizijske antene.

Član 5.

Posebni i zajednički delovi zgrade koriste se sa posebnom pažnjom (pažnjom dobrog domaćina, odnosno privrednika). Lice koje namerno ili krajnjom nepažnjom prouzrokuje štetu na posebnom ili zajedničkom delu zgrade dužno je nadoknaditi nastalu štetu.

Član 6.

O održavanju i finansiranju održavanja zgrade odlučuju etažni vlasnici, na način i pod uslovima utvrđenim ovim zakonom.

II - ODRŽAVANJE ZGRADE

1. Održavanje posebnih delova

Član 7.

Poseban deo zgrade održava i finansira etažni vlasnik.

Član 8.

O izvođenju radova tekućeg održavanja posebnog dela zgrade odlučuje etažni vlasnik samostalno. Troškove tekućeg održavanja posebnog dela zgrade etažni vlasnik može ugovorom preneti na korisnika /zakupac, nosilac stanarskog prava i dr./

Član 9.

Etažni vlasnik je dužan da vrši investiciono održavanje svog posebnog dela zgrade, na način i pod uslovima propisanim ovim zakonom.

Investiciono održavanje posebnog dela zgrade obuhvata popravke ili zamenu:

1. instalacija centralnog grejanja u stanu,
2. plinskih instalacija i grejnih tela u stanu,
3. instalacija i uređaja za centralno grejanje vode u stanu,
4. telefonskih i elektroinstalacija u stanu,
5. instalacija vodovoda i kanalizacije u stanu.

Radovi iz stava 2. ovog člana obuhvataju i druge radove u stanu koji su od uticaja na korišćenje ostalih posebnih delova zgrade.

Član 10.

Kvarove iz člana 9. stava 2. ovog zakona kojima se nanosi šteta drugim posebnim ili zajedničkim delovima zgrade ili dovodi u pitanje njihovo funkcionisanje, etažni vlasnik je dužan da otkloni bez odlaganja.

Štetu koja je nastala kao posledica kvara iz stava 1. ovog člana etažni vlasnik je dužan da popravi ili nadoknadi.

2. Održavanje zajedničkih dijelova

Član 11.

Zajedničke delove zgrade održavaju i financiraju etažni vlasnici zajednički.

Član 12.

Tekuće održavanje zajedničkih delova zgrade obuhvata popravke i zamenu:

1. redovno servisiranje liftova;
2. popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr.;
3. deratizaciju, dezinfekciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija u zgradi;
4. redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grejnim telima, ventila, dimnjaka centralnog grejanja i dr.), instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobrantskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade;
5. čišćenje oluka i olučnih cevi zgrade;
6. popravku ili zamenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormara za strujomere, vodomere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi;
7. krećenje zajedničkih prostorija;
8. farbanje cevne mreže, grejnih tela i drugih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
9. održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i dr.);
10. čišćenje i održavanje trotoara oko zgrade, odnosno nasipa, useka, rigola i slično;
11. druge radove kojima se obezbeđuje tekuće održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Član 13.

Investiciono održavanje zajedničkih delova zgrade obuhvata:

1. krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih elemenata zgrade;
2. krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori, krovni svetlarnici, limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i drugi elementi krova, zajedničkih lođa i terasa i dr.);
3. lifta sa pripadajućim delovima (kućica, liftovsko okno sa instalacijama i uređajima) kao i ispitivanje ispravnosti sa izdavanjem upotrebne dozvole prema važećim propisima o liftovima;
4. oluka, olučnih cevi i drugih elemenata za odvod vode sa krova i zaštitu zgrade od prodora vode;
5. horizontalne i vertikalne hidroizolacije;
6. vodovodne i kanalizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mesta do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sl) u zgradi;
7. ventilacionih cevi kanalizacione mreže i njihovih glava na krovu zgrade;
8. elektroinstalacije zgrade do strujomernog ormara;
9. instalacija centralnog grejanja, grejnih tela u zgradi, delova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade sa punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže, kao i opravka ili zamena instalacije za gas;
10. pumpnog postrojenja za izbacivanje vode (otpadne, podzemne i kišne) sa pripadajućim delovima (prostorija sa instalacijama i uređajima);
11. hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za snabdevanje zgrade vodom ili za smanjenje pritiska vode, sa pripadajućim delovima i instalacijama;
12. dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda na krovu, stepeništu, terasama, lođama i drugim zajedničkim delovima zgrade;
13. kanala za smeće u zgradi;
14. dotrajalih podova, plafona i zidova u zajedničkim delovima zgrade;
15. drvenih i metalnih delova na prozorima i vratima zajedničkih prostorija zgrade;
16. oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade i drugih spoljnih delova zgrade sa prioriteto zašтите fasade od prodora vode i vlage;
17. instalacija i uređaja za uzbunjivanje u zgradi;
18. gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, atenskih uređaja i njihovih delova u zgradi;
19. hidranata, hidrantskih creva i drugih hidrantskih delova u zgradi;
20. instalacija i uređaja za centralno zagrevanje vode za zajedničke prostorije koje pripadaju zgradi;
21. protivpožarnog stepeništa zgrade i instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
22. kazana na čvrsto gorivo u zajedničkim delovima zgrade;
23. sanitarnih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
24. uređaja za nužno osvetljenje i uređaja za rezervnu elektroenergiju (agregata).

Član 14.

Radovi tekućeg i investicionog održavanja zajedničkih delova zgrade utvrđuju se programom održavanja.

3. Radovi hitnih intervencija

Član 15.

Radovi koji se na zgradi izvršavaju bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih delova, uređaja, instalacije i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti, smatraju se hitnim intervencijama, naročito:

1. oslobađanje lica i stvari iz zaglavljene lifta i njegovog ponovnog stavljanja u pogon;
2. skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
3. popravke ili zamene delova krovnog pokrivača, radi zaštite od prokišnjanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina;
4. skidanje ili popravka oštećenih delova zgrade, na balkonu, terasi, lođi i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
5. popravka i zamena vodovodne i kanalizacione cevi u zgradi ili stanu kada dođe do prskanja njenih delova;
6. popravke ili zamena hidrofora i njegovih delova kada zbog kvara zgrada ostane bez vode;
7. odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcija prostorija u zgradi ili stanu;
8. izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi;
9. otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade od strujomernog ormara do razvodne table u stanu, odnosno sijaličnog mesta u zajedničkim prostorijama;
10. utvrđivanje i otklanjanje uzroka elektriziranja uređaja i instalacija u zgradi i stanu;
11. popravke ili zamenu cevne mreže, grejnih tela i delova toplovodnih, odnosno plinskih postrojenja zgrade, zbog prskanja delova mreže, grejnih tela i toplovodnog, odnosno plinskog sistema;
12. otklanjanje kvarova i nedostataka koji mogu dovesti do požara.

Član 16.

Izvođenje radova hitnih intervencija na zgradi etažni vlasnici dužni su poveriti, u pravilu, preduzeću specijalizovanom za izvođenje te vrste radova, kao i obezbediti lica koja će biti ovlašćena da naruče izvođenje tih radova odmah po ukazanoj potrebi.

III - UPRAVLJANJE ZGRADOM

Član 17.

Zgradom upravljaju etažni vlasnici.

Upravljanje zgradom, u smislu ovog zakona, smatra se odlučivanje o korišćenju i održavanju zajedničkih delova zgrade, o obezbeđivanju i korišćenju finansijskih sredstava za održavanje zajedničkih delova zgrade i o drugim pitanjima od značaja za korišćenje i održavanje zgrade.

Član 18.

Poslove upravljanja zgradom etažni vlasnici mogu organizovati u zgradi ili ih poveriti pravnom licu specijalizovanom za obavljanje te delatnosti.

Organizovanje poslova iz stava 1. ovog člana etažni vlasnici su dužni izvršiti u roku od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Ako poslove upravljanja zgradom etažni vlasnici ne organizuju u roku iz stava 2. ovog člana, smatra se da su ti poslovi povereni pravnom licu koje ih je obavljalo do dana stupanja na snagu ovog zakona, dok etažni vlasnici ne donesu novu odluku u skladu sa stavom 1. ovog člana.

Odnosi između zgrade i specijalizovanog pravnog lica regulišu se ugovorom.

Član 19.

Pod zgradom, u smislu stava 1. člana 18. podrazumeva se deo zgrade koji predstavlja građevinsku ili funkcionalnu celinu (lamela, ulaz ili slično) ili jedna ili više zgrada.

Zgrada ima svojstvo pravnog lica u pravnim poslovima koji se odnose na održavanje i korišćenje zgrade.

Zgrada ima račun i pečat.

Član 20.

Organ upravljanja zgradom je skupština etažnih vlasnika (u daljem tekstu: skupština).
Zgrada koja ima više od deset etažnih vlasnika može imati upravni odbor.
U zgradi koja nema upravni odbor njegova prava i dužnosti vrši skupština etažnih vlasnika.

Član 21.

Skupština je nadležna da:

- bira predsjednika skupštine;
- imenuje upravni odbor;
- donosi program investicionog i tekućeg održavanja zgrade;
- donosi finansijski plan i godišnji obračun zgrade;
- usvaja godišnji izvještaj održavanja zgrade;
- donosi dopunska pravila održavanja reda u zgradi;
- odlučuje o vrednosti boda za akontaciju troškova održavanja;
- odlučuje o visini naknade za rad predsjednika skupštine i članove upravnog odbora i drugih lica koja se angažuju za obavljanje poslova u zgradi;
- donosi odluku o korišćenju zajedničkih prostorija zgrade;
- donosi odluku o pretvaranju tavanskih prostora u stambene prostore ili nadogradnji kosog krova sa stambenim prostorom nad postojećim radnim krovom zgrade;
- odlučuje i o drugim pitanjima utvrđenim ovim zakonom.

Član 22.

Skupština bira predsjednika skupštine na period od četiri godine,
Predsjednik skupštine saziva i vodi sjednice skupštine.

Član 23.

Predsjednik skupštine je dužan da najmanje osam dana prije održavanja sjednice skupštine, u pisanoj formi sa dnevnim redom, obavijesti sve etažne vlasnike o terminu održavanja skupštine.
Inicijativu za sazivanje sjednice skupštine može dati i 10% etažnih vlasnika.

Član 24.

Za održavanje sednice skupštine potrebno je natpolovična većina etažnih vlasnika, a odluke donosi većinom glasova prisutnih.

Odluke skupštine obavezuju etažne vlasnike i upravni odbor.

Svaki etažni vlasnik ima jedan glas.

Ako vlasništvo na posebnom delu zgrade ima više lica zajedno, pravo glasa imaju jedinstveno, putem lica koje oni odrede.

Član 25.

Upravni odbor zgrade ima predsjednika i četiri člana koji se biraju na period od četiri godine.
Upravni odbor donosi odluke većinom glasova.

Član 26.

Upravni odbor zgrade obavlja sledeće poslove:

- bira predsjednika upravnog odbora zgrade;
- izvršava odluke skupštine zgrade;
- predlaže godišnji program održavanja zgrade i stara se o njegovoj realizaciji;
- podnosi izvještaj skupštini o realizaciji programa održavanja;
- podnosi finansijski izvještaj skupštini zgrade;
- zaključuje ugovore u ime zgrade;
- izmiruje obaveze u ime i za račun zgrade;
- organizuje naplate i prijem uplata u korist zgrade;
- podnosi tužbe nadležnim organima protiv etažnih vlasnika koji ne izvršavaju svoje obaveze;
- predlaže skupštini način korišćenja zajedničkih prostorija zgrade;
- predlaže skupštini programe nadogradnje kosog krova nad postojećim ravnim krovom zgrade sa dogradnjom novih stanova ili pretvaranje tavanskog u stambeni prostor saglasno propisima o planiranju i izgradnji objekata;
- angažuje po ukazanoj potrebi preduzeće za preduzimanje hitnih intervencija;
- predlaže skupštini vrednost boda za akontaciju troškova održavanja prema programu;

- predlaže skupštini osiguravajuće društvo za osiguravanje zgrade.

Član 27.

Predsjednik upravnog odbora zastupa zgradu pred organima uprave i pred pravosudnim organima u pravnim poslovima sa trećim licima vezanim za održavanje i korišćenje zgrade.

IV - TROŠKOVI ODRŽAVANJA ZGRADE

Član 28.

Za obaveze koje preuzme stambena zgrada za održavanje, odgovaraju supsidijarno etažni vlasnici u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom.

Član 29.

Troškove investicionog i tekućeg održavanja i hitnih intervencija na zajedničkim delovima zgrade snose etažni vlasnici srazmerno učešću površina svojih stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade prema stvarno učinjenim troškovima.

Član 30.

Etažni vlasnici su dužni, kao akontaciju za troškove održavanja iz člana 29. plaćati mesečni iznos na račun zgrade u visini određenoj ovim zakonom najkasnije do petnaestog u mesecu za tekući mesec:

- za stanove iznos od 1 bod/m² korisne stambene površine;
- za garaže iznos od 2 boda/m² korisne površine;
- za poslovne prostorije i stanove u kojima se obavlja poslovna delatnost kancelarijskog ili zdravstvenog tipa iznos od 3 boda/m² korisne površine;
- za poslovne prostorije u kojima se obavlja ugostiteljska ili trgovačka poslovna delatnost iznos od 4 boda/m² korisne površine.

Vrednost boda, koja ne može biti manja od 0,2 konvertibilnih maraka, utvrđuje skupština zgrade.

Član 31.

O prihodima, rashodima i utrošku sredstava na ime održavanja stambene zgrade vodi se evidencija. U evidenciji iz stava 1. ovog člana iskazuju se podaci o ostvarenim prihodima, o ostvarenim rashodima za održavanje zgrade, o gotovinskim uplatama, uplatama preko žiro-računa stambene zgrade radi održavanja stambene zgrade. O prihodima i rashodima i utrošku sredstava iz stava 1. ovog člana upravni odbor podnosi izveštaj skupštini zgrade najmanje jednom godišnje. Pravo uvida u izveštaj iz stava 3. ovog člana imaju svi etažni vlasnici u zgradi.

V - ORGANIZOVANJE POSLOVA ODRŽAVANJA

Član 32.

O načinu organizovanja poslova održavanja zgrade odlučuje upravni odbor zgrade. Obavljanje poslova održavanja zgrade može se ustupiti javnom odnosno drugom preduzeću ili preduzetniku registrovanom za obavljanje takve vrste delatnosti, odnosno na drugi način koji obezbeđuje njihovo organizovano izvođenje (kućni majstor, kućepazitelj).

Član 33.

Za obavljanje poslova održavanja stambene zgrade zaključuje se ugovor.

Član 34.

Ako upravni odbor zgrade ne obezbedi blagovremeno izvođenje radova hitnih intervencija na stambenoj zgradi iz člana 10. ovog zakona, izvođenje ovih radova obezbeđuje opštinski, odnosno gradski organ uprave nadležan za stambene poslove, po službenoj dužnosti ili nalogu organa nadležnog za vršenje poslova nadzora, a na teret stambene zgrade. Troškove radova iz stava 1. ovog člana plaća opštini, odnosno gradu na osnovu računa za izvedene radove, koji ima snagu verodostojne isprave.

Član 35.

Etažni vlasnici, odnosno korisnici posebnih delova zgrade dužni su dozvoliti nesmetano obavljanje radova hitnih intervencija na svojim posebnim delovima.

Izvođač radova dužan je nakon izvršene hitne intervencije dovesti poseban deo zgrade u stanje u kojem je bio pre izvođenja radova.

VI - KAZNENE ODREDBE*Član 36.*

Novčanom kaznom u iznosu od 500 do 5.000 KM kazniće se za prekršaj etažni vlasnik, odnosno korisnik posebnog dela zgrade ako:

1. koristi poseban ili zajednički deo zgrade na način kojim se prouzrokuje šteta u zgradi, odnosno njenim posebnim i zajedničkim delovima ili ometaju ostali korisnici u mirnom korišćenju posebnih odnosno zajedničkih delova zgrade (član 5.);
2. ne omogući obavljanje neophodnih radova u meri koja je potrebna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi i materijalnih dobara (član 10.).

Za prekršaj iz stava 1. ovog člana kazniće se odgovorno lice u pravnom licu, novčanom kaznom od 100 do 1.000 KM.

Član 37.

Novčanom kaznom od 1.000 do 5.000 KM kazniće se stambena zgrada ako ne izvrši radove na održavanju stambene zgrade kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednosti okoline (član 33. stav 1.).

VII - NADZOR NAD ODRŽAVANJEM*Član 38.*

Nadzor nad primenom odredbi ovog zakona vrši opštinski, odnosno gradski organ uprave nadležan za inspeksijske poslove.

Član 39.

U postupku nadzora stambenoj zgrdi, odnosno licu kome su povereni poslovi održavanja stambene zgrade, naložiće se rešenjem bez odlaganja da u ostavljenom roku izvrše radove na održavanju kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednost okoline.

Ako stambena zgrada, odnosno lice iz stava 1. ovog člana ne izvrši radove u roku određenim rešenjem, organ nadzora će o tome obavestiti opštinski, odnosno gradski organ uprave nadležan za stambene poslove.

VIII - PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE*Član 40.*

Radi obezbeđenja sredstava za izvođenje radova iz člana 15. ovog zakona, opština može propisati posebnu naknadu za etažne vlasnike u stambenim zgradama na koje se ovaj zakon odnosi.

Saglasnost na visinu naknade iz stava 1. ovog člana daje ministarstvo nadležno za oblast stanovanja.

Član 41.

Postupak pokrenut kod suda, odnosno organa uprave do dana stupanja na snagu ovog zakona, po kome nije doneta pravosnažna odluka, okončaće se po odredbama zakona koji je bio na snazi u vreme pokretanja postupka.

Član 42.

Stupanjem na snagu ovog zakona prestaju da važe:

1. odredbe člana 63. Zakona o privatizaciji državnih stanova ("Službeni glasnik Republike Srpske, broj 11/00"), istekom roka od šest meseci od dana stupanja na snagu ovog zakona;

2. Zakon o nadziđivanju zgrada i pretvaranju zajedničkih prostorija u stanove u zgradama u društvenoj svojini ("Službeni list SR BiH", broj 32/87).

Član 43.

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srpske".

Broj: 01-206/02

Banja Luka, 28.februara 2002.godine , Dr Dragan Kalinić, s.r

Tekst Odluke o kućnom redu usvojen na sjednici Inicijativnog odbora ToPeeR i predložen putem Odjeljenja za stambeno komunalne poslove i ekologiju Skupštini na usvajanje

Na osnovu zaključka Skupštine opštine Doboj , donijetog na sjednici održanoj _____, Komisija za propise Skupštine opštine Doboj, utvrdila je tekst Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama. .

Skupština opštine Doboj

Broj _____

Datum _____

O D L U K A

O KUĆNOM REDU U STAMBENIM ZGRADAMA

OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovom odlukom regulise se kućni red u stambenim zgradama na teritoriji opštine Doboj.

Pod kućnim redom u smislu stava 1. ovog člana podrazumijevaju se pravila ponasanja vlasnika, odnosno korisnika stanova i drugih posebnih dijelova zgrade, zajedničkih prostorija i zajedničkih uređjana i instalacija u zgradi, kao i druga pitanja kojima se obezbjeđuje mirno i nesmetano korištenje stanova I drugih posebnih dijelova zgrade.

Član 2.

O sprovođenju kućnog reda staraju se etažni vlasnici, odnosno korisnici stanova i drugih posebnih, zajedničkih, dijelova zgrade i zajednica etažnih vlasnika. .

Zajednicu etažnih vlasnika cine etažni vlasnici i drugih poslovnih prostorija, garaza kao i posebnih dijelova zgarde.

Organ upravljanja zajednicom je skupstina etažnih vlasnika. Skupstinom rukovodi predsjednik koji predstavlja i zastupa zajednicu.

Član 3.

Stanarom, u smislu ove odluke, smatraju se: vlasnik stana koji stanuje u toj zgradi, zakupac stana, podstanar, kao i članovi njihovog porodičnog domaćinstva.

Ukoliko se u stambenoj zgradi nalaze poslovne prostorije, stanarom u smislu ove odluke, smatraće se i vlasnici, odnosno zakupci poslovnih prostorija kao i lica koja su zaposlena u tim prostorijama.

POSEBNE ODREDBE

Član 4.

Stambene prostorije i uređjaje u stanovima, kao i zajedničke uređjaje u zgradi, stanari su dužni da koriste sa potrebnom pažnjom da ih čuvaju od oštećenja i kvara.

Stanari su dužni da zajedničke prostorije i uređjaje posle svake upotrebe očiste i dovedu u red i da ključ od ovih prostorija vrate odredjenom licu.

Član 5.

Natpise i reklame na vratima stanar može postavljati ukoliko obavlja poslovnu djelatnost u skladu sa važećim propisima.Po iseljenju, stanar je dužan da natpise i reklame ukloni i da prostor na kome su bili postavljeni dovede u ispravno stanje

Član 6.

Stanovi moraju biti obilježeni brojevima a stanari su dužni da brojeve uredno održavaju. Ako zgrada ima stan namjenjen za stanovanja radnika koji radi na održavanju stambenih zgrada (sluzbeni stan)ovaj stan mora biti obilježen natpisom "službeni stan".

U zgradi mora postojati ažuran spisak stanara, o čemu se stara predsjednik Skupštine.

Član 7.

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrum, tavan i sl) i zajednički ogradjen prostor koji pripada zgradi (dvorište) služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom..

Zajedničke prostorije ne smiju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korištenje u bilo koje svrhe osim prostorija koje su po posebnim propisima pretvaraju u stanove, poslovne prostore i ateljea.

U zajedničkim prostorijama i dvorištima zabranjeno je držati druge stvari osim onih koje su nužne za namjensko korištenje tih prostorija.

Član 8.

Skupština zgrade određuje raspored koriscenja zajedničkih prostorija i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi. Skupština zgrade donosi odluku o tome da li se u dvorištu zgrade mogu držati automobili i druga motorna vozila stanara zgrade. Ako skupština zgrade odluči da se u dvorištu mogu držati automobili i druga motorna vozila stanara zgrade, određuje dio dvorišta za tu svrhu, vodeći računa da u dvorištu ostane dovoljno prostora za uobičajene zajedničke potrebe stanara.

Pri korišćenju zajedničkih prostorija i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

Član 9.

Stanari su dužni da održavaju cistocu na ulazima, stepeništima, zajedničkim hodnicima i dvorištu zgrade i da obezbijede nesmetan i slobodan prolaz kroz ove prostorije i dvorište.

Ulazni hodnik i stepenište zgrade, koja nema uređaj za automatsko osvetljenje moraju nocu biti osvetljeni do zaključavanja ulaznih vrata.

Član 10.

Za vrijeme kise, snijega i drugih vremenskih nepogoda prozori na stepeništu, tavanu, podrumu i drugim zajedničkim prostorijama moraju biti zatvoreni.

Prozori na podrumu koji se otvaraju radi provjetravanja moraju imati gustu zicanu mrežu.

Stanari su dužni da sa prozora, balkona i terasa svog stana uklanjaju snijeg i led.

Član 11.

Nije dozvoljeno susiti rublje na otvorenim dijelovima zgrada (prozori i balkoni) koji su vidljivi sa ulice ili druge javne površine.

Na terasama, lodjama i balkonima zabranjeno je držati stvari koje narusavaju izgled zgrade, kao što su: stari namještaj, sudovi za smještaj kućnog smeća, ogrijevni i drugi materijal i slično.

Zabranjeno je na dijelovima zgrade iz stava 1. ovog Člana držati neobezbjedjene saksije sa cvijecem i druge predmete koji padom mogu povrijediti, oštetiti ili uprljati prolaznike i vozila.

Član 12.

U nedostatku prostorija namijenjenih za smještaj ogrijevnog materijala, skupština zgrade određuje mjesto gdje će pojedini stanari držati ogrijevni materijal.

Zabranjeno je cijepati ogrijevni materijal u stanovima i na drugim mjestima koja za to nisu određena.

Član 13.

Ulazna vrata zgrade moraju biti zaključana od 23.00 do 04.00 casa od 1.aprila do 30.septembra, odnosno od 22.00 do 05.00 casova od 1.oktobra do 31.marta.

U ostalo vrijeme ulazna vrata moraju biti otključana, osim ako zgrada ima spoljne signalne uređaje za pozivanje pojedinih stanara.

Stanari su dužni da zaključavaju ulazna vrata zgrade u vremenu kada ona po odredbi stava 1. ovog Člana moraju biti zaključana.

Član 14.

Skupština zgrade se stara da se redovno vrši kontrola ispravnosti lifta, protivpozarnih uređaja i uređaja za uzbunu u zgradi.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara lift se mora isključiti iz upotrebe, na svim vratima lifta istaci upozorenje da je u kvaru i o nastalom kvaru obavijestiti preduzeće kome je povjereno održavanje zgrade, o čemu se stara skupština zgrade.

Član 15.

Skupština zgrade dužna je da na vidnom mestu u zgradi istakne obavještenje o tome kome se stanari mogu obratiti u slučaju kvara lifta, centralnog grijanja ili drugih uređaja i instalacija i kod koga se nalaze ključevi od prostorija sklonista, strujomjera i drugih zajedničkih uređaja, instalacija i prostorija.

Član 16.

Predsjednik skupštine zgrade je dužan da za vrijeme zime preduzima mjere protiv smrzavanja i prskanja vodovodnih instalacija u zajedničkim prostorijama.

Član 17.

Prilikom uređenja dvorišta treba, po mogućstvu, odrediti i urediti prostor za igru i zabavu djece.

Skupštine susjednih stambenih zgrada mogu sporazumno urediti zajednički prostor za potrebe djece i stanara.

Član 18.

Zabranjeno je u stanovima i zajedničkim prostorijama izvođenje radova na postavljanju i demontiranju instalacija i uređaja, kao i građevinskih radova kojima se mijenja namjena prostorija, bez odobrenja nadležnog javnog komunalnog preduzeća, odnosno nadležnog opštinskog organa uprave.

Član 19.

Lica koja izvode radove u zgradi ili spoljnim dijelovima zgrade dužna su da o tome obavijeste predsjednika skupštine zgrade i da po obavljenom poslu prostorije ostave u redu.

Odredbe stava 1. ovog Člana vaze i za lica koja postavljaju antene na krovu ili drugim spoljnim delovima zgrade. Radovi iz stava 1 i 2. ovog Člana, osim radova na investicionom održavanju stambene zgrade, ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je ovom odlukom određeno kao vreme odmora.

Član 20.

Spoljni dijelovi zgrade (vrata, prozori, izlozi i sl.) moraju biti čisti i ispravni. O čistoći i ispravnosti spoljnih dijelova poslovnih prostorija u zgradi staraju se korisnici tih prostorija, a stanari o ostalim spoljnim delovima zgrade.

Vrata, prozori, kapci, roletne i sl. u prizemlju zgrade moraju se koristiti i držati tako da ne ometaju kretanje prolaznika. Prilikom pojedinačne zamjene roletni na prozorima i vratima u stanovima i zajedničkim prostorijama mora se voditi racuna da roletne budu jednoobrazne sa postojećim roletnama u stambenoj zgradi.

Član 21.

Pri korišćenju stana i zajedničkih prostorija u zgradi zabranjeno je vikom, bukom, trčanjem, skakanjem, igranjem loptom i sličnim postupcima ometati druge stanare u mirnom korištenju stana.

Korištenje raznih mašina i uređaja, preglasno slušanje muzičkih aparata, radio i televizijskog prijemnika, kao i sviranje i pjevanje u stanu, odnosno zgradi nije dozvoljeno je u vrijeme od 15.00 do 17.00 časova i od 22.00 do 05.00 časova.

Stanari se u pomenutom vremenu moraju ponašati na način koji obezbeđuje potpuni mir i tišinu u zgradi (vrijeme odmora).

Član 22.

Skupština zgrade određuje mjesto i vrijeme trešenja tepiha, posteljnih i drugih stvari.

Zabranjeno je trešenje sa prozora, balkona, lodja i terasa.

Član 23.

Zabranjeno je bacati ili ostavljati otpatke, smeće i nečistoću na stepeništu ili drugim zajedničkim prostorijama, uređajima u zgradi i u dvorištu, tako i pušenje u liftu, na stepeništu i hodniku.

Zabranjeno je prljati ili na bilo koji način ostećivati zidove, vrata, prozore, uređaje i druge dijelove zgrade.

Član 24.

Stanari mogu, u skladu sa posebnim propisima, držati pse, mačke i druge životinje, samo u svojim stambenim prostorijama, i u tom slučaju su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

Član 25.

U pogledu mjesta i načina držanja kućnog smeća, kao i otpadaka koji ne spadaju u kućno smeće, primjenjuju se odgovarajući propisi opštine Doboj .

NADZOR

Član 26.

Nadzor nad sprovođenjem odredaba ove odluke vrši organ uprave nadležan za poslove komunalne inspekcije ako pojedini poslovi toga Nadzora nisu posebnim propisima stavljani u nadležnost drugog organa.

U okviru prava staranja o primjeni odredaba ove odluke, predsjednik skupštine zgrade pruža pomoć organu iz stava 1. ovog Člana, tako što ukazuje na pojedine propuste stanara i daje potrebne podatke o stanarima koji se ne pridržavaju kućnog reda u stambenim zgradama.

* Dokument nije još uvijek prošao Skupštinsku proceduru i ne raspolažemo sa informacijom da li će se razmatrati ovaj ili neki drugi tekst - iako je predat Odjeljenju za stambeno komunalne poslove u oktobru 2004. godine

IZVOD IZ POVELJE STANARA usvojene od strane Medjunarodne unije stanovanja u Norveškoj 6. juna 1974. godine

POVELJA STANARA

I

Pravo na stan

Pravo na adekvatan stan je obuhvaćeno u brojnim medjunarodnim tekstovima koji govore o ljudskim pravima. IUT I organizuje njegove članice traže postivanje prava na stan, adekvatan smjestaj I druge mjere za poboljšanje zivotnih uslova stanara.

Pravo na kvalitetan stan, koji se može priustiti I koji je pristupačan, jeste univerzalno ljudsko pravo koje se mora zakonski provoditi u ustavima I zakonodavstvu svih zemalja.

Vlade zemalja moraju opredijeliti dovoljno sredstava za ostvarenje ovog prava a bogatije zemlje bi trebalo da obezbijede sredstva za one koji to nemaju.

IUT podržava napore na jacaanju tih dokumenata I deklaracija Ujedinjenih nacija do kraja.

II

Priznavanje organizacija stanara

Nacionalni zakon treba priznati prava i angazman organizacija stanara.

Nacionalni zakon treba zaštititi i olaksati rad demokratskih organizacija stanara.

III Bez diskriminacije

Svako ima pravo na smjestaj dostojan ljudskog stanovanja.

Vlasti imaju odgovornost da garantuju i obezbijada da nema diskriminacije na trzistu stanova po osnovu rase , vjere, nacije , pola ili po nekom drugom osnovu.

IV Zdrav i dobar san

Stanovi,prateci prostor i okolina stana moraju biti dobri, zdravi i bez prisustva materijala I supstanci koje mogu biti stetna po zdravlje.

Kucevlasnik je zajedno sa stanarima odgovoran da osigura da ce prostorije, odrzavati cistim od materijala I supstanci koje mogu posebno skoditi djeci.

V Stanarina

Posto je pravo na stan jedno od ljudskih prava, u skladu sa Univerzalnom deklaracijom o ljudskim pravima (1948,Član 21.1) I Medjunarodnim ugovorom UN o ekonomskom,; O ekonomskim, socijalnim I kulturnim pravima (1966, Član 11) stanarine se moraju utvrditi na razini koja se moze priustiti.

Stanarina mora biti u razumnoj proporciji sa prihodima.

Stanarine se trebaju odrediti uz ucesce stanara ili / I njegove/njene organizacije stanara. Ovo bi trebalo rezultirati zakonskim ugovorom koji treba urediti I regulise zakupljenost za odredjeni vremenski period.

VI Ucesce u donosenju odluka

Stanari moraju imati pravo na ucesce u procesu donosenja odluka preko njihovih organizacija.

a. Stanari pojedinačno trebaju imati prava:

- Osnivanja I rada organizacije stanara u cilju rjesavanja odredjenih problema,
- Pristupa efikasnim internim tuzbama I zalbenom postupku,
- Na posredovanje I usluge arbitraze,
- Da se konsultuju sa tijelima koja su odgovorna za posmatranje,inspekciju I provjeru njihovih stambenih sluzbi.

b. Priznate organizacije stanara trebaju imati prava na lokalnom,a gdje na drzavnom nivou:

- da budu dio procesa pregovaranja o utvrdjivanju rente,
- da budu ukljucene u nastanak, pracenje I reviziju svih internih sporazuma I takodje u pitanja relevantna za susjedstvo, I bavljenje sa tuzbama stanara,
- da budu ukljucene u svako tijelo koje je postavljeno da utvrdi radnje po zalbama stanara ili da obezbijedi nadoknadu stete stanarima.

c.Stanarima se treba dati pravo preko priznatih organizacija stanara

- da pregovaraju o stanarini
- da budu uključeni u tijela za posmatranje, inspekciju stambenih službi
- da zahtjevaju nezavisnu stambenu službu
- da se konsultuju i potpuno uključe u razvoj I implementaciju svakog plana za djelovanje da se ispravi propust i da se ispune dogovoreni standardi službi I ciljevi rada

d. Zaštićene aktivnosti

Vlasnici stambenih zgrada u kojima živi više porodica, kao i njihovi agenti, moraju dozvoliti stanarima I organizatorima stanara da obavljaju aktivnosti koje se odnose na osnivanje ili rad organizacije stanara, uključujući , ali ne ograničavajući se samo na:

- uspostavljanje kontakata sa stanarima I pružanje informacije stanarima
- pomoć stanarima pri učešću u aktivnostima organizacije stanara,
- vođenje redovnih sastanaka organizacije stanara na mjestu koje je dostupno stanarima i na način koji je potpuno nezavisan od predstavnika rukovodstva.

VII.

Sudovi za zakupničke sporove

Mora se donijeti zakonodavstvo koje obezbjedjuje posebne sudove za zakupničke sporove i/ili posredničke komisije, uključujući predstavnike organizacija stanara.

Broj predstavnika stanara i kućevlasnika mora biti proporcionalan.

Predsjedavajući mora biti nezavisan.

VIII.

Državni/društveni i privatni stanovi za iznajmljivanje - potreba raznovrsne ponude stanova
Društvo koje dobro funkcioniše treba različite stanove s obzirom na veličinu i standard, za različite potrebe perioda života osobe.

Stan mora biti po vlastitom izboru osobe ako zeli da posjeduje ili iznajmi stan.

Takodje društvo treba, da bi se izbjeglo razdvajanje i isključenost iz društva, dovoljan broj stanova u vlasništvu države, opštine ili druge ustanove koja je dodjeljena u ove svrhe.

Državni i/ili društveni stanovi trebaju biti jedan vazan dio stanova u svakom društvu.

Privatni stan za iznajmljivanje je dopunski i vrijedan oblik stana za iznajmljivanje ali treba biti regulisan u zakonskim ugovorima kada se dodje do stanarine, stanarskog ugovora, odgovornosti sluzbi i popravaka

IX.

Bezbjedan zakup

Pitanje bezbjednog zakupa je svjesno prikazano zato što ima katalitički efekat - neizbježno dovodi do drugih procesa i pitanja koja su vitalna za obezbjedjenje održivog skloništa i usavršavanja.

Ujedinjene Nacije opisuju bezbjedan zakup kao sporazum između pojedinca ili grupe za zemlju ili stambeno vlasništvo koje kontroliše i reguliše pravni i administrativni okvir. Bezbjednost potiče iz činjenice da je pravo pristupa i upotreba zemlje i imovine zajamčena poznatim setom pravila i to pravo podlijeze postupku.

Osoba ili domaćinstvo treba imati bezbjedan zakup tako da su zaštićeni od nevoljnog uklanjanja iz njihovog stana, osim pod izuzetnim okolnostima, a i onda samo sredstvima poznate i dogovorene zakonske procedure koja sama mora biti objektivna, ravnopravno primjenjiva, osporiva i nezavisna.

Delozacije iz socijalnih razloga se ne mogu prihvatiti bez da stanar dobije drugi odgovarajući smještaj.

Delozacije iz društvenih stanova na osnovu neisplaćenih stanarina bi trebala biti nemoguća jer je ova pojava često posljedica loših socijalno-ekonomskih prilika u društvu.

Davanja otkaza vlasniku, upravniku ili kućevlasniku u unaprijed dogovorenom broju sedmica može okončati zakup i pravo stanovanja. Vlasnik, upravnik ili kućevlasnik može okončati pravo na zakupninu iz određenog broja razloga koji su nabrojani u ugovoru o zakupu ili iznajmljivanju,

Svim stanarima se mora dati puna zaštita protiv otkaza koji nije utemeljen na čvrstim činjenicama. Na socijalnoj osnovi se ne može prihvatiti da se stanar delozira bez obezbjedjivanja drugog odgovarajućeg smještaja.

X.

Zahtjevi u pogledu kvaliteta

Pravo na učešće u procesu donošenja odluka treba takodje omogućiti predstavničkim organizacijama stanara da utiču na kvalitet gradnje zajedničkih sluzbi i susjedstva.

S obzirom na postojeća prebivališta i kvartove IUT postavlja zahtjeve u pogledu kvaliteta.

- a. kvalitet gradnje,
- b. kvalitet zajedničkih sluzbi,
- c. mjere za sprječavanje provala i realizaciju bezbjednog susjedstva,
- d. da odvoji saobraćaj od stambenih četvrti, da ima dovoljno trotoara i igrališta i odgovarajućih zelenih površina.
- e. dobri higijenski uslovi u pogledu ventilacije, smanjenja buke i pristupa pitkoj vodi u neposrednoj blizini stana.

a. Kvalitet gradnje

Kućevlasnik je odgovoran za održavanje. Ako kućevlasnik zanemari ovu odgovornost stanari moraju imati zakonske mogućnosti da prisile kućevlasnika da održava svoju imovinu na prihvatljiv način.

Stanaru mora biti dozvoljeno, pod određenim pravilima i sporazumima sa kućevlasnikom, da načini izmjene u enterijeru iznajmljenog stana.

Kućevlasniku treba omogućiti da odbije izmjene enterijera ako ima razloga da smatra da stanar nije sposoban za predložene izmjene i da bi to snizilo vrijednost njegove imovine ili bi trebalo stručne i ovlaštene zanatlije.

U interesu je kako kućevlasnika tako i stanara da se dugotrajni i po životnu sredinu zdravi materijali koriste u održavanju postojećih zgrada, renoviranjima i izgradnji novih kuća/stanova.

Kuće se moraju graditi za pogodnost i pristup svih građana uključujući i invalide

b. Kvalitet zajedničkih sluzbi

Odgovornost državnih vlasti je da garantuju pristup zajedničkim sluzbama kao što je zdravstvena zaštita, škole, prodavnice, skupljanje smeća i javni prevoz.

c. Mjere za sprječavanje provala i realizaciju bezbjednog susjedstva

Odgovornost je kako kućevlasnika tako i državnih vlasti da stvore bezbjedno susjedstvo. To uključuje mjere kao što je ulična rasvjeta, sprječavanje provala i prilagodjavanje socijalne sredine u sprječavanju nasilja i drugog nepoželjnog ponašanja.

d. Odvajanje saobraćaja od stambenih četvrti, dovoljno trotoara, igrališta i adekvatnih zelenih površina

Prioriteti se moraju dati javnom prevozu u stambenim zonama. Upotreba privatnih automobila se mora izbjegavati u okviru stambene zone. Pješaci i biciklisti moraju imati prioritet.

Stambena zona treba imati dovoljno otvorenog prostora i zelenih površina kao i igrališta.

Treba postojati mogućnost zadovoljenja potreba i za kretanjem na zraku i za rekreacijom.

e. Adekvatni higijenski uslovi s obzirom na ventilaciju, smanjenje buke i dostupnost pitke vode u neposrednoj blizini stana

Svi stanovi trebaju imati neposredan pristup higijenskim kapacitetima, kao što su toaleti ili drugi zadovoljavajući aranžmani, kanalizacioni odvodi i kupatila.

Pitka voda treba biti uvedena u stanove, ili eventualno u neposrednoj blizini.

Kuhinja treba imati dovoljno ventilacije. Trebaju se graditi stanovi takvog kvaliteta da je buka, izvana ili iz drugih stanova, smanjena na prihvatljivu razinu.

ZAGOVARANJE O POTREBI OSNIVANJA ZADRUGE STANOVANJA I STANOGRADNJE

UČESTVOVATI JE SREDSTVO RAZVOJA I OSNAŽIVANJA POJEDINACA I ZAJEDNICA KROZ VLASNIŠTVO NAD PROCESOM DONOŠENJA ODLUKA I AKTIVNO ANGAŽOVANJE U TOM PROCESU.

Učešće članova zajednica osigurava:

- EFEKTIVNOST KROZ LOKALNA RJEŠENJA
- EFIKASNOST KROZ OSJEĆAJ VLASNIŠTVA I ODGOVORNOST
- ODRŽIVOST KROZ RAZVOJ DRUŠTVENE KOHEZIJE

Razvoj uz učešće zajednice je razvojni put zasnovan na pretpostavci da su članovi zajednice najbolji eksperti u poznavanju vlastitih problema i oni su najviše zainteresovani za unapredjenje svojih zajednica. Razvoj, dakle, ne može biti dizajniran izvana već uz aktivno učešće onih na koje se odnosi.

Učestvovati u nečemu, pripadati zajednici, je sredstvo razvoja i osnaživanja pojedinaca i zajednica kroz vlasništvo nad procesom donošenja odluka i aktivno učestvovanje u tom procesu.

Šta treba da urade drugi da ja živim bolje i zašto uvijek drugi odlučuju o nama?

Odluke o sebi i svojoj okolini treba da donosimo sami.

Kako?

Upoznajmo se sa zakonima i prihvatimo se odgovornosti da ih sprovodimo !?

.....
 "Za trijumf zla dovoljno je da samo jedan dobar čovjek ne preduzima ništa"

...i tako nam se onda događaju ružne stvari, jer nismo razmišljali ili se nismo na vrijeme uključivali u proces odlučivanja, a naše učešće ima snagu samo ako smo udruženi i ako kroz organizovanu i registrovanu grupu iskazujemo svoju zainteresovanost da učestvujemo u donošenju odluka...

...Stanujemo u kolektivnom objektu od nekoliko stanova, ponegdje i poslovnih prostora.

Ako smo u takvom objektu onda u toj zajednici postoje i neke zajedničke stvari, kao što su, zajedničko stepenište, krov, fasada, lift, analizacija, struja, itd. Svi ti objekti služe nama, pa kako to koristi grupa, moraju se usaglasiti i prihvatiti pravila ponašanja i korištenja tih zajedničkih stvari. Kako su to slične stvari za cijelu državu, onda se to reguliše zakonom za sve stanovnike države. Upoznajmo se sa tim zakonom i štitimo svoja prava sa njim.

...Nemamo stana, htjeli bismo da kupimo stan ili napravimo kuću!? Kako da učestvujemo u tome?...Niste zadovoljni sa postojećim stanjem gdje je prisutna korupcija u dodjeli građevinskih parcela i spratnosti izgrađenosti tih parcela u planiranju gradjenja kroz urbanističke i regulacione planove, uz diskriminaciju prodaje i dodjele takvih stanova povlaštenim grupama i pojedincima...Broj privilegovanih je mali i ti nemaš ništa protiv, ali se uz njega dešavaju i mnoge druge stvari koje se tebi ne sviđaju i nemaš moći da se suprostaviš tim pojavama....

...Želiš pošteno da živiš, da tvoji nasljednici nemaju hipoteku korupcijske dodjele stana ili građevinske parcele. Želiš da sa komšijama razgovaraš punim srcem, da sa svojim sugradjanima učestvuješ u sportskom i kulturnom životu, da budeš lojalan gradjanin svome gradu u kojem žive i drugi „narodi“, koji govore „svojim jezikom“ kojeg i ja „razumijem“ i sa kojim želim da imam susjedski i sekularni odnos...

...Pa, prvo ću se upoznati sa Zakonom o građevinskom zemljištu i Zakonom o gradjenju, a da se ja ne bih time opterećivao i upoznavao sa tim zakonima, učlaniću se u Zadrugu stanovanja i stanogradnje koja će mi omogućiti da lojalno i pošteno dodjem do stana ili građevinske parcele na kojoj ću napraviti kuću i tako omogućiti sebi da imam dobre komšije i da učestvujem u životu grada, da budem gradjanin Doboja, da se ne stidim ni ja niti moja porodica kako smo nekom privilegijom ili na tuđ račun došli do svega toga.

...Želim da se vratim u svoju kuću koja je porušena u toku rata? I ovdje mi može pomoći Zadruga stanovanja i stanogradnje kao svom članu u koju sam se učlanio da bih riješio obnovu porodične ili roditeljske kuće i tako se vratio na svoje ognjište. Zadruga će u moje ime i za moj račun pokrenuti postupak obnove moje kuće kod nadležnih opštinskih organa, gdje postoje podaci da sam ja ili moji roditelji imali imovinu, kuću koja je u toku rata porušena i koju treba obnoviti. Tako će se okončati nelegalna „obnova“ kuća onima koji nikada nisu imali kuće i onemogućiti raznim akterima nelegalno bogaćenje. Takodje će se na takav način moći da obnavljaju i imovina koja je ratna šteta i koja se jednog dana mora evidentirati kao što su vikendice i slično...

....Svi nabrojani slučajevi će se mnogo brže riješavati kroz Zadrugu stanovanja i stanogradnje koja će u moje ime razgovarati sa lokalnim organima nadležnim da učestvuje u rješavanju ovih problema u duhu zakonskih odredbi, a ne da ih lokalni organi tumače prema svojim mjerilima kada razgovaraju sa mnom kao pojedincom, i tako ugrožavajući moja prava da učestvujem u donošenju odluka....

...Moja zadruga će učestvovati u donošenju urbanističkih planova i kreirati urbanističke planove prema potrebama svojih članova, a ne prema potrebama korumpiranih šefova ili referenata - ma gdje oni radili.

...Zašto je zadružni najbolji oblik organizovanja?

- ❖ zato što su članovi zadruge izjednačeni u donošenju odluka,
- ❖ zato što su članovi zadruge lojalni zakonu i žele da rade po zakonskim propisima,
- ❖ zato što medju zadrugarima postoji princip dogovaranja i tolerancije,
- ❖ zato što su u zadruzi i bogati i siromašni,
- ❖ zato što su u zadruzi jaki i slabi,
- ❖ zato što se u zadruzi kolektivno odlučuje,
- ❖ zato što postoji unutrašnja kontrola rada i vanjska kontrola rada zadruge,
- ❖ zato što članovi zadruge mogu promijeniti loše rukovodstvo
- ❖ zato što članovi zadruge mogu imati dobro rukovodstvo bez uticaja političkih stranaka
- ❖ zato što zadruga štiti pozitivni pojedinačni interes.
- ❖ zato što kapital zadruge pomaže pojedincu i podstiče razvoj zadruge,
- ❖ zato što zadrugari mogu biti kadrovska osnova u Opštini.

...Prijedlog pravila Zadruge...

Na osnovu člana 12 . st.1. i člana 13 Opšteg Zakona o zadrugama, (Sl.gl. BiH. br. 18/03) Skupština Zadruga ToPeeR-stan, održana dana _____ godine, donosi ova:

P R A V I L A Z A D R U G E

OPŠTE ODREDBE

Član 1.

Ovim Pravilima zadrugari udruženi u Zadrugu uređuju: firmu, sjedište i predmet poslovanja; prava i ovlaštenja u upravljanju; zastupanje i predstavljanje Zadruge; sticanje prava i obaveza u pravnom prometu; unutrašnja organizacija Zadruge; način podjele dobiti; način pokrivanja gubitaka; sredstva i fondove Zadruge; oblik i visinu članskih uloga zadrugara; upravljanje Zadrugom, tijelima Zadruge, pravima obavezama i odgovornostima zaposlenih u Zadruzi; poslovnoj tajni; načinu pristupanja i istupanja iz Zadruge; načinu donošenja odluka na skupštini; pravima i obavezama zadrugara u slučaju istupanja iz Zadruge; prestanku Zadruge; uslovima i postupku prestanka članstva zadrugara koji svojim djelovanjem šteti interesima zadrugara ili poslovanju Zadruge te o drugim pitanjima od značenja za obavljanje djelatnosti i poslovanja Zadruge.

FIRMA I SJEDIŠTE ZADRUGE

Član 2.

Firma Zadruga glasi: Zadruga stanovanja i stanogradnje, skraćeno ToPeeR-stan sa potpunom odgovornošću. Sjedište Zadruga je u Doboju, Bosna i Hercegovina.

DJELATNOST ZADRUGE

Član 3.

Djelatnost Zadruga je:

K - POSLOVANJE NEKRETNINAMA, IZNAJMLJIVANJE I POSLOVNE USLUGE

K/70 POSLOVANJE NEKRETNINAMA

- K/70.1 Poslovanje vlastitim nekretninama
- K/70.11 Stvaranje novih nekretnina
- K/70.12 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
- K/70.2 Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- K/70.20 Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- K/70.3 Poslovanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
- K/70.31 Agencije za promet nekretninama
- K/70.32 Upravljanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru

K/74 OSTALE POSLOVNE DJELATNOSTI

- K/74.1 Pravne, računovodstvene, knjigovodstvene i kontrolne djelatnosti; savjetodavni poslovi u vezi poreza, istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja; preduzetničko i poslovno savjetovanje; upravljanje holding-društvima
- K/74.11 Pravni poslovi
- K/74.12 Računovodstveni, knjigovodstveni i kontrolni poslovi; savjetodavni poslovi u vezi poreza
- K/74.13 Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- K/74.14 Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- K/74.2 Arhitektonske i inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
- K/74.4 Reklama i propaganda
- K/74.5 Agencije za zapošljavanje i posredovanje radne snage
- K/74.6 Djelatnost traženja izgubljenih lica i zaštita
- K/74.7 Čišćenje svih vrsta objekata
- K/74.8 Ostale poslovne djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute
- K/74.83 Sekretarske i prevodilačke djelatnosti
- K/74.84 Ostale poslovne djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute

Član 4.

O promjeni sjedišta i djelatnosti Zadruga odlučuje Skupština.

ZASTUPANJE I PREDSTAVLJANJE ZADRUGE

Član 5.

Zadrugu zastupa i predstavlja direktor Zadruga, u okviru djelatnosti bez ograničenja.

STICANJE PRAVA I OBAVEZA U PRAVNOM PROMETU

Član 6.

Zadruga posluje u svoje ime i za svoj račun, u ime i za račun zadrugara; a može poslovati u svoje ime i za račun zadrugara, u skladu sa ugovorom o osnivanju i pravilima zadruga. Za svoje obaveze Zadruga odgovara svom svojom imovinom.

SREDSTVA, IMOVINA I FONDOVI ZADRUGE

Član 7.

Imovinu Zadruga čine članski ulogi zadrugara, imovina stečena poslovanjem Zadruga te imovina stečena na drugi način. Imovina Zadruga može biti u stvarima, pravima i novcu. Zadruga ima fondove: poslovni i rezervni fond te druge fondove u skladu s propisima. O upotrebi i raspolaganju imovinom Zadruga odlučuje u skladu s propisima i Pravilima Zadruga.

Član 8.

Zadruga koristi imovinu po osnovu uloga zadrugara, imovina zadružne svojine, imovina u državnoj svojini i imovina drugih domaćih i stranih lica. Zadruga koristi imovinu nastalu po osnovu uloga zadrugara. Ulozi mogu biti: pokretne i nepokretne stvari, novčana sredstva i hartije od vrijednosti i druga imovinska prava. Ulozi se izražavaju u novčanom iznosu uz knjigovodstvenu revalorizaciju u skladu sa zakonskim propisima i odlukom skupštine zadrugara. Revalorizacija se može obaviti povećanjem nominalne vrijednosti postojećih uloga ili izdavanjem novih uloga.

Član 9.

Imovina stečena radom i poslovanjem zadruga ili ih je zadruga stekla po drugim osnovama predstavljaju zadružnu imovinu. Imovina iz prethodnog stava se usmjerava u razvoj i osnaživanje zadruga.

Zadružna imovina se vodi u posebnom fondu.

Član 10.

Ako zadrugar uloži pravo na upotrebu stvari odgovoran je za materijalne i pravne nedostatke stvari prema pravilima ugovora o zakupu, odnosno posluži.

Ako zadrugar uloži potraživanje, odgovoran je za postojanje i naplativost potraživanja.

Ulozi se ne mogu vraćati, zalagati, niti biti predmet izvršenja za obaveze zadrugara za vrijeme trajanja statusa zadrugara.

Po prestanku statusa zadrugara ulozi se vraćaju zadrugarima, odnosno njihovim nasljednicima na osnovu završnog godišnjeg izvještaja.

Ulozi se vraćaju u obliku, na način i u roku utvrdjenim zakonom i zadružnim pravilima.

Ulozi se ne mogu vraćati prije prestanka odgovornosti zadrugara za obaveze zadruge.

Član 11.

Ulozi zadrugara vode se na ime.

U zadruzi se vodi registar uloga zadrugara izražen u novčanom iznosu u koji se zadrugari upisuju hronološkim redom.

Za upisane uloge zadruge nije obavezna davati vrijednosne papire, nego može izdati certifikate za te uloge.

Zadružni ulozi su nedjeljivi.

Na zadružne uloge ne dijele se dividende, ali se oni mogu okamatiti.

Kamata na uloge zadrugara utvrđuje skupština na osnovu izvještaja o poslovanju zadruge, s tim što njena visina, ne može biti viša od eskontne stope koju primjenjuju banke.

Član 12.

Poslovni ulog zadruge kod osnivanja iznosi 30 zadrugara x 500 KM = 15.000 KM

Poslovni ulog može biti i veći, jer svaki zadrugar ima pravo da uplati 5 uloga po 500 KM, što mu omogućuje i pravo glasanja od 5 glasova.

Svaki zaposleni u zadruzi mora uplatiti i garantni poslovni ulog od 6 uloga, a Direktor zadruge mora uplatiti 12 uloga, na ime garancije obavljanja poslova. Ovi ulozi su neprenosivi i traju dok traje njihova funkcija zaposlenja. Zbir poslovnih uloga svih zadrugara, predstavlja zajedno sa rezervnim fondovima vlastiti kapital zadruge.

RASPODJELA DOBITI I NAMIRENJE GUBITAKA

Član 8.

Dobit predstavlja višak prihoda nad rashodima.

Dobit kojeg je zadruge ostvarila u svom poslovanju, kao i subvencije od države, donacije od raznih fondova i donatora, zadruge može koristiti za materijalna ulaganja ili za trajna obrtna sredstva zadruge.

Član 9.

U rezervni fond zadruge mora se svake godine ulagati vrijednost od najmanje 5 % vrijednosti uloga članova zadruge. Ova sredstva se akumuliraju sve dok ne dostignu vrijednost iznosa imovine zadruge kod njenog osnivanja. Sredstva rezervnog fonda mogu biti i veća od sredstava koja su zadrugari unijeli prilikom osnivanja. Sredstva rezervnog fonda se koriste za povrat zadružnih uloga zadrugarima koji izlaze iz zadruge, uz prethodno ispunjen uslov, da odlazak ne dovodi zadruge u položaj da ne može izvršavati obaveze prema povjericima.

Rezervni fond služi i za pokrivanje bilansnih gubitaka

Skupština odlučuje korištenje rezervnog fonda.

Osim zakonom utvrdjenog rezervnog fonda, zadruge može zadružnim pravilima predvidjeti postojanje i drugih fondova.

Dobit iz poslovanja skupština raspoređuje na dio dobiti koji se uplaćuje u fondove (s tim da se dio dobiti odvajaju za razvojne programe zadruge) i na dio koji se dijeli zadrugarima s naslova poslovanja sa Zadrugom.

Dio dobiti koji pripada zadrugarima s naslova poslovanja sa Zadrugom dijeli se zadrugarima na temelju kriterija i mjerila koja utvrdi Skupština posebnom odlukom.

UNUTRAŠNJA ORGANIZACIJA ZADRUGE

Član 10.

Zadruge je organizovana kao samostalni i jedinstveni privredni subjekt.

Zadruge može imati obračunske jedinice, profitne centre i slične organizacione jedinice, a koje osniva i ukida skupština Zadruge.

ČLANOVI ZADRUGE – ZADRUGARI

Član 11.

Član Zadruge može biti lice koja u cijelosti ili djelimično posluje putem Zadruge, tj. ona osoba koja putem Zadruge koristi usluge potrebne za obavljanje svoje djelatnosti ili na drugi način sudjeluje u ostvarenju ciljeva zbog kojih je Zadruge osnovana.

Članstvo u Zadruzi se stiče osnivanjem Zadruge ili pristupanjem Zadruzi. Članstvo u Zadruzi se ne može steći samo na temelju unosa članskog uloga.

Kandidat za članstvo daje Zadruzi pristupnicu. Sadržaj pristupnice usvaja Skupština, a predlaže je Upravni odbor.

Nakon donošenja odluke da se kandidat prima u Zadrugu, kandidat uplaćuje članski ulog. Uplatom članskog uloga kandidat postaje punopravni član zadruge. U slučaju da kandidat ne uplati članski ulog u roku određenom odlukom o prijemu u članstvo, smatra se da odluka o prijemu nije ni donesena.

Član 12.

Zadugari imaju sljedeća prava: pravo na upravljanje, pravo na dobit iz poslovanja, pravo birati i biti biran u tijelima zadruge te druga članska prava koja proizlaze iz propisa i opštih akata zadruge. Zadugar je dužan ispunjavati obveze prema zadruzi i sudjelovati u radu zadruge, promovisati i čuvati interese i ugled Zadruge i u svemu raditi u skladu s opštim aktima te odlukama Skupštine i drugih tijela Zadruge. Zadugar odgovara za obveze Zadruge u skladu s odredbama ovih Pravila.

Član 13.

Članstvo u Zadruzi prestaje: smrću zadrugara, gubitkom uslova za članstvo u Zadruzi, istupanjem Zadrugara iz Zadruge, isključenjem iz Zadruge, te prestankom Zadruge u skladu sa propisima (osim kod prestanka Zadruge pripajanjem novoj zadruzi kada članstvo ne prestaje jer zadugar postaje članom one zadruge kojoj je Zadruga pripojena)

Član 14.

U slučaju smrti zadrugara nasljednici zadrugara mogu između sebe odrediti osobu koja preuzima ulog zadrugara te njegova druga prava i obaveze i postaje član Zadruge, pod uslovom da, na osnovu propisane pristupnice Skupština nasljednika zadrugara primi u članstvo.

Član 15.

U slučaju da kod zadrugara nastupe okolnosti: prestanak obavljanja djelatnosti, prestanak saradnje sa zadrugom i rada putem zadruge i drugi slični slučajevi zbog kojih zadugar više ne ispunjava uslove za članstvo, Zadruga može donijeti odluku o prestanku članstva zadrugara u zadruzi.

Smatra se da je zadugar prestao poslovati putem zadruge ako uzastopno 2 godine nije bez opravdanog razloga radio sa zadrugom.

Činjenicu da je zadugar izgubio uslove za članstvo u Zadruzi utvrđuje upravni odbor na prijedlog direktora. Nakon što utvrdi da Zadugar nema uslove za članstvo u Zadruzi, zaključak kojim je utvrdio tu činjenicu Upravni odbor dostavlja Skupštini radi donošenja odluke o prestanku članstva.

Član 16.

Zadugar može istupiti iz Zadruge tako da zahtjev za istupanje iz zadruge preda Zadruzi pisanim putem i da Skupština odobri istupanje zadrugara iz zadruge.

U odluci kojom se odobrava istupanje zadrugara navodi se s kojim danom zadugaru prestaje članstvo.

Skupština ne mora prihvatiti zahtjev zadrugara i odobriti istupanje iz Zadruge, ali odluku o odbijanju zahtjeva mora obrazložiti.

U slučaju da zadugar ima obaveza prema zadruzi, dužan je te obaveze podmiriti do prestanka članstva.

Član 17.

Zadruga može isključiti iz Zadruge zadrugara koji ni nakon opomene ne ispunjava obaveze koje ima prema Zadruzi, zadrugara koji bez saglasnosti skupštine Zadruzi konkuše obavljanjem djelatnosti ili suprotno interesima Zadruge saraduje s drugom pravnom ili fizičkom osobom u obavljanju djelatnosti koju ima i Zadruga, zadrugara koji odaje poslovnu tajnu Zadruge, koji radi suprotno interesima i ciljevima zbog kojih je zadruga osnovana ili koji Zadruzi ili zadugarima na bilo koji drugi način nanosi štetu.

Postupak za isključenje zadrugara pokreće direktor, u pisanom obliku. Direktor mora obrazložiti razloge za pokretanje postupka.

U posebno opravdanim slučajevima, o pokretanju postupka isključenja, Upravni odbor je ovlašten posebnom odlukom suspendovati članska prava zadrugara do odluke skupštine o prijedlogu za isključenje zadrugara iz zadruge, s tim da se odluku o suspenziji dostavi na potvrdu nadzornom odboru u roku od 3 dana. Odluka o suspenziji se smatra potvrđenom i ostaje na snazi, sve dok je ne odbaci odbaci Skupština zadruge.

Odluka o pokretanju postupka za isključenje iz zadruge zajedno s odlukom o suspenziji (ako je donesena) uručuje se zadugaru lično ili poštom preporučeno, s pozivom da se, najkasnije u roku od 3 dana od primitka odluke, na zapisnik ili posebnim podneskom izjasni o činjenicama koje mu se stavljaju na teret.

Nakon izjašnjenja zadrugara odnosno proteka roka za izjašnjenje, Upravni odbor dostavlja predsjedniku skupštine odluku o pokretanju postupka zajedno s izjašnjenjem zadrugara i dokazima na temelju kojih se predlaže isključenje zadrugara s prijedlogom za sazivanje skupštine.

Član 18.

Odluku o sticanju i prestanku članstva u zadruzi donosi skupština većinom svih raspoloživih glasova.

Odluku o prestanku članstva u zadruzi uslijed gubitka uslova za članstvo skupština donosi većinom prisutnih glasova.

Odluka o sticanju odnosno prestanku članstva donosi se pisanim putem.

Odluka o odbijanju pristupnice ne mora biti obrazložena.

Odluka o prestanku članstva u zadruzi mora imati obrazloženje s razlozima donošenja odluke. Donošenjem odluke o prestanku članstva suspendiraju se pravo glasa i druga članska prava sve do konačnosti te odluke.

Odluka o odbijanju pristupnice te odluka o sticanju odnosno prestanku svojstva zadrugara uručuje se kandidatu za prijem u zadrugu odnosno zadugaru, lično ili poštom preporučeno.

Protiv odluke o odbijanju pristupnice odnosno odluke o prestanku članstva u zadruzi koju donese skupština zadruge zadugar ima pravo u roku od 15 dana od prijema odluke, dati zahtjev skupštini za preispitivanje odluke.

U slučaju nemogućnosti uručjenja odluke zadrugaru (slučaj da zadrugar odbija primiti odluku, slučaj da poštu ne prima ili da se pošta vraća zbog toga što bi bila zadrugi data pogrešna adresa zadrugara i u drugim sličnim slučajevima), odluka o pokretanju postupka za isključenje zadrugara, odluka o suspenziji odnosno odluka o prestanku članstva u zadrugi stavit će se na oglasnu ploču Zadruge.

Protekom roka od 15 dana od stavljanja na oglasnu ploču, smatra se da je odluka uručena zadrugaru.

ČLANSKI ULOG ZADRUGARA

Član 19.

Članski ulog je iznos određen odlukom Skupštine koji svaki zadrugar unosi u Zadrugu prilikom sticanja svojstva zadrugara -učlanjenja u Zadrugu.

Članski ulog u vrijeme donošenja ovih Pravila iznosi 500 KM.

Zadrugar može članski ulog u Zadrugu unijeti u novcu, stvarima i pravima. Novčana vrijednost uloga u stvarima i pravima odredit će se prema tržišnoj vrijednosti stvari ili prava u trenutku unosa u Zadrugu. Tržišnu vrijednost uloga procjenjuje Nadzorni odbor.

ODGOVORNOST ZADRUGARA ZA OBAVEZE ZADRUGE

Član 20.

Za obaveze Zadruge koje se ne mogu podmiriti iz imovine Zadruge odgovaraju zadrugari svojom imovinom ograničeno supsidijarno, ukupno do vrijednosti članskog uloga.

U slučaju prestanka svojstva zadrugara, bez obzira na razlog prestanka toga svojstva, zadrugar kojemu je članstvo u zadrugi prestalo odgovara za obaveze Zadruge nastale za vrijeme njegova članstva i to u trajanju od godine dana od prestanka članstva.

UDJEL ZADRUGARA

Član 21.

Udjel zadrugara je dobit koja pripada zadrugaru iz poslovanja Zadruge.

U slučaju prestanka članstva zadrugara, u udjel zadrugara uračunava se i dio imovine Zadruge stečene za vrijeme članstva zadrugara i to razmjeno ličnom doprinosu zadrugara u sticanju te imovine.

Lični doprinos zadrugara sticanju imovine Zadruge utvrđuje se na temelju obima i vrijednosti poslovanja zadrugara i Zadruge.

KNJIGA ZADRUGARA

Član 22.

U zadrugi se vodi Knjiga zadrugara u skladu s propisima.

U Knjigu zadrugara upisuju se svi zadrugari.

Nakon prestanka članstva zadrugar se briše iz Knjige zadrugara.

Upis i brisanje iz Knjige zadrugara obavlja se na osnovu konačne odluke nadležnog tijela Zadruge.

Direktor Zadruge organizuje i kontrolise vođenje Knjige zadrugara.

UPRAVLJANJE ZADRUGOM

Član 23.

Zadrugom upravljaju zadrugari.

Tijela Zadruge su: skupština, upravni odbor i nadzorni odbor.

SKUPŠTINA ZADRUGE

Član 24.

Skupštinu sačinjavaju svi zadrugari, odnosno njihovi zastupnici ili punomoćnici.

Zadrugara na Skupštini može zamijeniti, kao punomoćnik na temelju pisane punomoći zadrugara, samo drugi zadrugar ili član obitelji zadrugara i to: otac, majka, brat, sestra ili punoljetno dijete.

Punomoć za zastupanje zadrugara predaje se predsjedniku skupštine, najkasnije do početka sjednice.

Jedna osoba može kao punomoćnik zastupati samo jednog zadrugara.

Kod odlučivanja na Skupštini svaki zadrugar, zastupnik odnosno punomoćnik zadrugara ima pravo na jedan glas, neovisno o broju članskih uloga.

Član 25.

Skupština ima predsjednika.

Mandat predsjednika traje 4 godine. Nakon isteka mandata za predsjednika se može ponovo birati ista osoba, bez ograničenja broja mandata.

Predsjednik Skupštine saziva sjednice Skupštine i predsjedava sjednicama. U slučaju spriječenosti predsjednika sjednice Skupštine vodi predsjednik Nadzornog odbora.

U slučaju potrebe za vođenje sjednice skupština može izabrati bilo kojega zadrugara.

Predsjednik saziva Skupštinu po potrebi. Predsjednik mora sazvati Skupštinu ako sazivanje traži Upravni ili Nadzorni odbor. Predsjednik mora sazvati Skupštinu i u slučaju da sazivanje Skupštine pisanim zahtjevom traži najmanje 1/3 zadrugara u Zadrugi, te u drugim slučajevima predviđenim zakonom.

U slučaju da predsjednik ne sazove skupštinu ni u roku od 8 dana od dana primitka zahtjeva Nadzornog ili Upravnog odbora, odnosno zahtjeva najmanje 1/3 zadrugara, skupštinu imaju pravo sazvati Upravni ili Nadzorni odbor, odnosno zadrugari.

Član 26.

Skupština radi na sjednicama.

Poziv za sjednicu upućuje se zadrugarima, u pravilu 8 dana prije održavanja sjednice. Poziv sadrži podatke o mjestu i vremenu održavanja sjednice i prijedlog dnevnog reda.

Poziv se obvezno objavljuje na oglasnoj ploči Zadruge.

Uz poziv za sjednicu upućuju se, u pravilu, obrazloženi prijedlozi odluka.

Sve poslove oko pripreme sjednice Skupštine obavljaju Direktor i stručne službe Zadruge.

Skupština se mora sazvati najmanje jedanput godišnje.

O radu sjednice vodi se zapisnik. U zapisniku se navodi mjesto i vrijeme održavanja skupštine, ukupan broj zadrugara i njihovih punomoćnika, odluke skupštine uz naznaku broja glasova, eventualni prigovori i primjedbe zadrugara i sve druge okolnosti važne za održavanje skupštine. Zapisnik potpisuju zapisničar i osoba koja predsjedava skupštini.

Skupština može punovažno odlučivati ako su sjednici prisutni zadrugari odnosno punomoćnici zadrugara koji imaju natpolovičnu većinu ukupnog broja glasova, s tim da se u ukupan broj glasova uračunavaju i suspendirani glasovi zadrugara. Broj prisutnih zadrugara odnosno njihovih punomoćnika utvrdit će se na početku sjednice.

Osoba koja predsjedava sjednici skupštine brine o urednom održavanju sjednice i dnevnom redu te o održavanju reda na sjednici: daje riječ zadrugarima, opominje (prema potrebi) govornike da se drže dnevnog reda i obavlja druge poslove potrebne za uredno održavanje sjednice.

Nakon završene rasprave o pojedinom pitanju, skupština donosi odluku.

Odluke skupštine donose se glasanjem. Na Skupštini se glasa javno. Iznimno, skupština može odlučiti da se o pojedinim pitanjima glasa tajno, glasačkim listićima.

Odluke skupštine donose se natpolovičnom većinom glasova prisutnih zadrugara, ako ovim Pravilima ili zakonom nije drugačije određeno.

Odluke Skupštine se objavljuju na oglasnoj tabli Zadruge, gdje moraju biti dostupne zadrugarima najmanje 8 dana od isticanja.

Član 27.

Skupština Zadruge:

- donosi Pravila i druge opšte akte Zadruge,
- bira i opoziva upravni i nadzorni odbor i druga tijela,
- donosi plan i program rada,
- donosi odluku o kreditnom zaduženju zadruge, te o opterećenju i otuđivanju pokretne i nepokretne imovine,
- odlučuje o raspodjeli dobiti te pokriću gubitaka,
- usvaja financijski izvještaj Zadruge i izvještaj o obavljenoj reviziji,
- donosi odluku o isključenju zadrugara,
- donosi odluku o suosnivanju druge zadruge,
- odlučuje o svim oblicima udruživanja i razdruživanja,
- donosi odluku o članstvu u zadružnim savezima i predstavnicima zadruge u istim;
- odlučuje o drugim pitanjima predviđenim aktima zadruge i zakonom.

Skupština, kao najviše tijelo Zadruge, može punovažno odlučivati o svim pitanjima koja su ovim Pravilima stavljena u nadležnost drugim tijelima Zadruge.

Skupština može donijeti poslovnik o svom radu.

UPRAVNI ODBOR

Član 28.

Upravni odbor upravlja zadrugom na vlastitu odgovornost

Upravni odbor broji 7 članova.

Članovi upravnog odbora biraju se iz redova zadrugara.

Članove Upravnog odbora i njenog predsjednika, bira Skupština sa mandatom od 4 godine iz reda zadrugara. Moguće je reizbor po isteku mandata.

Skupština može u svako doba da smijeni članove Upravnog odbora.

Član 29.

Upravni odbor:

1. provodi poslovnu politiku zadruge,
2. razmatra i predlaže skupštini zadruge usvajanje godišnjeg obračuna,
3. usvaja periodični obračun,
4. priprema prijedloge odluka za skupštinu zadruge i izvršava odluke skupštine,
5. priprema izvještaje o poslovanju, bilansu sredstava i bilansu uspjeha i provodjenju poslovne politike,
6. predlaže raspodjelu dobiti i način pokrivanja gubitka, odnosno manjka,
7. donosi investicione odluke u skladu sa osnivačkim aktom i zadružnim pravilima,
8. donosi poslovnik o svom radu,
9. obavlja i druge poslove određene zakonom, ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima.

Član 30.

Članovi upravnog odbora moraju da budu odgovorni i savjesni primjereno ozbiljnom, odgovornom i savjesnom članu zadruge. Obavezni su da čuvaju povjerljive podatke i poslovne tajne, koje upoznaju kroz obavljanje djelatnosti u Upravnom odboru.

Upravni odbor može odlučiti, ako sjednici prisustvuje više od polovine članova.

Upravni odbor donosi odluke većinom glasova prisutnih članova.

Ako je isti broj glasova za i protiv, odlučuje glas predsjednika Upravnog odbora. Odluke se u svrhu dokaza uredno evidentiraju u zapisnik. Zapisnici se uredno zavode u protokol. Zapisnike potpisuju prisutni članovi Upravnog odbora. Ne trebaju se sve odluke unositi u zapisnik, nego samo one koje nisu dio redovnih poslovnih aktivnosti. Značajne odluke kao što su traženje kredita, kreiranje uslova poslovanja, poslovna strategija, investicije ili pitanja zaposljavanja, uvijek se unose u zapisnik. Sjednicu saziva predsjednik upravnog odbora ili najmanje dva člana odbora.

Član 31.

Predsjednik i članovi upravnog odbora odgovaraju solidarno za štetu koju svojom odlukom prouzrokuju, ako je ta odluka donesena nepažnjom ili s namjerom da se šteta prouzrokuje. Lica iz prethodnog stava ne snose odgovornost za štetu, ako su bila protiv donošenja odluke i ako su izdvojila svoje mišljenje u zapisnik.

Član 32.

Članovi upravnog odbora mogu biti profesionalno zaposlena lica u zadrugi, ili da tu funkciju obavljaju na dobrovoljnoj osnovi. Oni članovi koji tu funkciju obavljaju na dobrovoljnoj osnovi ne vode svakodnevne poslove, nego odlučuju na sjednicama Upravnog odbora o pitanjima o kojima se donosi odluka. Oni su dužni da se na sjednicama Upravnog odbora uvjere, da profesionalno uposleni članovi Upravnog odbora korektno obavljaju svoje funkcije. Profesionalno uposlena lica dobijaju platu za svoj rad. Članovi koji ovu funkciju obavljaju na dobrovoljnoj osnovi, dobijaju paušalnu naknadu za učešće na sjednicama Upravnog odbora. Dodatna plaćanja su opravdana u slučajevima da se obavljaju drugi poslovi, osim učešća na sjednicama.

Član 33.

Upravni odbor donosi odluke glasanjem. Sjednice Upravnog odbora sazivaju se po potrebi, a po pravilu jedanput mjesečno. Članovi Upravnog odbora imaju prava da prisustvuju sjednicama Nadzornog odbora, osim ako Nadzorni odbor ne odluči drugačije. Na sjednicama Nadzornog odbora članovi Upravnog odbora su dužni da daju informacije o poslovanju. U interesu saradnje po principima povjerenja između Upravnog i Nadzornog odbora, članovi Upravnog odbora trebaju učestvovati na sjednicama Nadzornog odbora na kojima će ispuniti svoju zakonsku obavezu o davanju informacija po pitanju zadruge, kao i dostavu potrebne pismene dokumentacije.

NADZORNI ODBOR

Član 34.

Nadzorni odbor sastoji se od tri člana. Predsjednik, njegov zamjenik i član. Članovi nadzornog odbora biraju se iz reda zadržara. Nadzorni odbor se bira na mandat ostalih organa zadruge. U nadzorni odbor ne smije biti biran član Upravnog odbora, knjigovodja zadruge, njihovi braćni drugovi, djeca, braća, sestre ili roditelji.

Član 35.

Nadzorni odbor:

1. vrši nadzor nad zakonitošću rada Upravnog odbora i Direktora zadruge.
2. pregleda periodične i godišnje obračune i utvrđuje da li su sačinjeni u skladu sa propisima,
3. utvrđuje da li se poslovne knjige i druga dokumenta zadruge vode uredno i u skladu sa propisima, a može ih dati na vještačenje,
4. pregleda izvještaje koji se podnose skupštini o poslovanju i o bilansima zadruge,
5. razmatra izvještaje revizora i predlaže mjere za otklanjanje uočenih nepravilnosti,
6. pregleda prijedloge za raspodjelu dobiti,
7. obavještava skupštinu zadruge o rezultatima nadzora,
8. podnosi skupštini zadruge godišnji izvještaj o svom radu,
9. donosi poslovnik o svom radu,

Član 36.

Nadzor se odnosi na redovno ispunjavanje zakonskih i statutarnih zadataka Upravnog odbora i Direktora zadruge, vodeći računa o zadržanom konceptu poslovanja, organizaciji zadruge, značajnim poduzetničkim odlukama, kao i tekućem poslovanju.

Član 37.

Članovi Nadzornog odbora ne primaju nikakve naknade za svoj rad. Troškovi se mogu nadoknaditi. Zabranjuje se davanje novčane naknade članovima Nadzornog odbora koji na dobrovoljnoj osnovi obavljaju ovu funkciju. Upravni odbor može članovima Nadzornog odbora isplatiti putne troškove i troškove učešća-angažovanja na sjednicama Nadzornog odbora. Takođe je moguće da Upravni odbor i Nadzorni odbor zajednički odluče o fiksnoj visini naknade za učešće na sjednicama. Ovaj fiksni iznos isključuje plaćanje bilo kakvih dodatnih plaćanja.

Član 38.

Nadzorni i Upravni odbor zajednički donose slijedeće odluke, ali odvojeno o njima glasaju:

1. o kupovini, izgradnji, opterećenju i prodaji nekretnina i prava korištenja nekretnina i hipoteka,
2. o prihvatanju, prestanku i definisanju zadataka određenih poslova u domenu djelatnosti zadruge,
3. o preuzimanju i definisanju zadataka u zajedničkim aktivnostima kod suvlasničkih odnosa,
4. u zaključivanju ugovora o izdavanju i uzimanju u zakup, o nabavci i prodaji pokretne i nepokretne imovine u vrijednosti većoj od 100.000 KM.
5. o definisanju datuma i mjesta održavanja redovne sjednice Skupštine zadruge,
6. o korištenju rezervnog fonda zadruge,
7. o otvaranju i zatvaranju ispostava,
8. o dodjeli prokure.

Predsjedavajući zajedničkim sjednicama je predsjednik Nadzornog odbora ili njegov zamjenik.

Član 39.

Nadzorni odbor može odlučivati ako sjednici prisustvuje više od polovine članova. On donosi odluke nadpolovičnom većinom glasova od broja prisutnih sa pravom glasa. Ako je broj glasova za i protiv isti, prijedlog se odbacuje.

Sjednice Nadzornog odbora se održavaju najmanje svaka 3 mjeseca. Sjednicu može da sazove bilo koji član Nadzornog odbora.

Odluke Nadzornog odbora se uredno evidentiraju u zapisnik. Zapisnik potpisuju svi članovi Nadzornog odbora koji su glasali. U zapisnik se unose samo odluke ali ne i izjave pojedinih članova. Zapisnik može voditi i sastaviti i treće lice koje nije član Nadzornog odbora.

DIREKTOR ZADRUGE

Član 40.

Skupština bira direktora i on je ujedno i član Upravnog odbora.

Direktor organizuje i rukovodi poslovima zadruge, predstavlja zadrugu, vodi brigu o zakonitosti rada zadruge po ovlaštenjima Upravnog odbora.

Direktor je profesionalno uposleni član Upravnog odbora.

Direktor upisuje svoj ulog kao i ostali zadrugari. Osim redovnih uloga Direktor upisuje i poslovni ulog kao garanciju u vršenju njegove funkcije, koji su neprenosivi i traje dok traje njegova direktorska funkcija. Iznos poslovnog uloga je 12 redovnih uloga.

Član 41.

Direktor zadruge može biti razriješen dužnosti u slučaju gubitka u poslovanju, ne pridržavanja zakona, nesposobnosti u rukovodjenju i upravljanju. Direktor zadruge snosi i materijalnu odgovornost za odluke koje je donio, a uslijed kojih zadruga trpi materijalnu i moralnu štetu.

OGRANIČENJE IZBORA

Član 42.

Predsjednik i članovi upravnog odbora, direktor zadruge i predsjednik i članovi nadzornog odbora, ne mogu biti lica koja su osuđivana za krivična djela protiv privrede.

Direktor zadruge ne može biti biran za predsjednika Upravnog odbora niti predsjednika i člana nadzornog odbora.

Član upravnog odbora ne može biti biran za člana Nadzornog odbora.

Član 43.

Predsjednik i članovi upravnog i nadzornog odbora i direktor zadruge, ne mogu biti zadrugari ili zaposleni u drugoj stambenoj zadruzi, koja obavlja istu ili sličnu djelatnost kao zadruga.

Ako imenovani iz prethodnog stava, prekrše zabrane, zadruga ih može opozvati i razriješiti dužnosti, pa čak i isključiti iz zadruge, odnosno izreći im prestanak radnog odnosa.

PRAVA I OBAVEZE RADNIKA

Član 44.

Radnici zaposleni u Zadruzi su dužni svoje radne zadatke obavljati u skladu sa ugovorom i Zakonom o radu, kolektivnim ugovorom i nalogima Direktora odnosno druge osobe koju odredi Direktor.

Radnici su dužni čuvati imovinu zadruge i primjenjivati akte Zadruge kojima se rješavaju pitanja rada i radnog odnosa radnika u zadruzi.

Član 45.

Radnici ostvaruju prava iz radnog odnosa temeljem ugovora o radu i Zakona o radu, kolektivnih ugovora i drugih propisa te odluka nadležnih tijela Zadruge.

Za svoj rad u Zadruzi radnici dobivaju plaću. Pravo na plaću radnici ostvaruju prema rezultatima rada, u skladu s propisima i aktima Zadruge.

Član 46.

Radnik koji je ujedno i zadrugar ne može samo zbog toga što je zadrugar imati posebne pogodnosti iz radnog odnosa koje ne bi imali i drugi radnici koji nisu zadrugari.

ČLANSTVO U ZADRUŽNOM SAVEZU

Član 54.

Zadruga se može, po posebnoj odluci skupštine, udruživati u regionalne i strukovne zadrugne saveze.

VRIJEME NA KOJE JE ZADRUGA OSNOVANA

Član 55.

Zadruga je osnovana na neodređeno vrijeme.

PRESTANAK ZADRUGE

Član 56.

Zadruga može prestati na jedan od načina koji su predviđeni zakonom.

STUPANJE PRAVILA NA SNAGU

Član 57.

Ova Pravila smatraju se donesenim kada ih usvoji Skupština zadruge. Izmjene i dopune Pravila donosi Skupština na način na koji se Pravila donose.

Član 58.

Pravila stupaju na snagu proglašenjem Pravila na skupštini.

ZA SKUPŠTINU-PREDSJEDNIK

SLUŽBENA BILJEŠKA:

Pravila su proglašena na skupštini Zadruga dana _____ i stupila na snagu.

ZA UPRAVNI ODBOR-PREDSJEDNIK

U G O V O R**O OSNIVANJU Zadruga stanovanja i stanogradnje, skraćeno ToPeeR-stan sa potpunom odgovornošću.****Sjedište Zadruga je u Doboju, Bosna i Hercegovina.****Na osnovu člana 12. st.1. i člana 13 Opsteg Zakona o zadrugama, (Sl.gl. BiH. br. 18/03) dana _____ osnivači :**

1. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
2. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
3. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
4. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
5. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
6. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
7. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
8. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
9. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
10. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
11. Firma _____
12. Firma _____
13. Firma _____
14. Firma _____
15. Firma _____

sklapaju u obliku javnobilježničke isprave

UGOVOR O OSNIVANJU ZADRUGE

I. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Ovim Ugovorom osnivači uređuju:

1. ime i prezime osnivača i njihove jedinstvene matične brojeve građana, odnosno firmu, sjedište pravne osobe,
2. firmu i sjedište zadruga,
3. djelatnost,
4. visinu članskog uloga, izraženu u novcu, stvarima i pravima izraženim u novcanoj protuvrijednosti,
5. rok u kojem se u zadrugu moraju unijeti članski ulozi,
6. prava i obveze osnivača u obavljanju djelatnosti, upravljanju, udjelu u dobiti, odnosno udjelu u pokriću gubitaka, nastupanju u pravnom prometu, u odgovornosti i povratu uloga i drugih sredstava,
7. druge odredbe koje se odnose na osnivanje, poslovanje i prestanak zadruga.

II. FIRMA I SJEDIŠTE

Član 2.

Firma zadruga glasi : Zadruga stanovanja i stanogradnje, skraćeno ToPeeR-stan sa potpunom odgovornošću.

Član 3.

Sjedište zadruga je u Doboju, ulica

Član 4.

Firma i sjedište zadruga mogu se mijenjati odlukom osnivača.

Član 5.

Zadruga ima pečat okruglog oblika s naznakom firme i sjedištem zadruga. Oblik, sadržaj, veličinu, upotrebu i čuvanje pečata, određuje Uprava zadruga.

III. PREDMET POSLOVANJA-DJELATNOSTI

Član 6.

Predmet poslovanja zadruga sastoji se od obavljanja sljedećih djelatnosti:

Djelatnost Zadruga je:

K - POSLOVANJE NEKRETNINAMA, IZNAJMLJIVANJE I POSLOVNE USLUGE**K/70 POSLOVANJE NEKRETNINAMA**

- K/70.1 Poslovanje vlastitim nekretninama
- K/70.11 Stvaranje novih nekretnina
- K/70.12 Kupovina i prodaja vlastitih nekretnina
- K/70.2 Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- K/70.20 Iznajmljivanje vlastitih nekretnina
- K/70.3 Poslovanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru
- K/70.31 Agencije za promet nekretninama
- K/70.32 Upravljanje nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru

K/74 OSTALE POSLOVNE DJELATNOSTI

- K/74.1 Pravne, računovodstvene, knjigovodstvene i kontrolne djelatnosti; savjetodavni poslovi u vezi poreza, istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja; preduzetničko i poslovno savjetovanje; upravljanje holding-društvima
- K/74.11 Pravni poslovi
- K/74.12 Računovodstveni, knjigovodstveni i kontrolni poslovi; savjetodavni poslovi u vezi poreza
- K/74.13 Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- K/74.14 Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- K/74.2 Arhitektonske i inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
- K/74.4 Reklama i propaganda
- K/74.5 Agencije za zapošljavanje i posredovanje radne snage
- K/74.6 Djelatnost traženja izgubljenih lica i zaštita
- K/74.7 Čišćenje svih vrsta objekata

K/74.8 Ostale poslovne djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute
 K/74.83 Sekretarske i prevodilačke djelatnosti
 K/74.84 Ostale poslovne djelatnosti, na drugom mjestu nepomenute

Član 7.

Osim djelatnosti iz prethodnog člana, zadruga može obavljati i druge djelatnosti koje služe obavljanju naprijed navedenih djelatnosti, ako su one u manjem obimu ili uobičajeno obavljaju uz navedene djelatnosti. Zadruga može obavljati svaku djelatnost koja nije zakonom zabranjena.

IV. ČLANSKI ULOZI

Član 8.

Zadugar ulaže u zadrugu članski ulog.
 Zadrugari unose jednake uloge.

Članski ulogi mogu biti u novcu, stvarima i pravima izraženim u novčanoj protuvrijednosti. Zadrugari su ravnopravni u odlučivanju neovisno o broju članskih uloga.

Član 9.

Članski ulog pojedinog zadrugara iznosi 500 KM.
 Zadugar je dužan uplatiti članski ulog u cijelosti po potpisu pristupnice zadruzi.
 Ulog u stvarima i pravima u zadrugu mora se u cjelini unijeti prije upisa zadruge u sudski registar.

Član 10.

Ukupan iznos početnih članskih uloga jest 30 osnivača x 500 KM=15.000 KM.

Član 11.

Na članski ulog se ne obračunava i ne plaća kamata.

Član 12.

Pitanje udjela u zadruzi uredit će se Pravilima zadruge.

Član 13.

Pravilima zadruge pobliže se uređuju oblik i visina članskih uloga, udjeli zadrugara i ostala pitanja u vezi s ulozima i udjelima zadrugara u zadruzi.

V. TIJELA ZADRUGE

Član 14.

Tijela zadruge su :

Skupština,
 Upravni odbor i
 Nadzorni odbor

a) Skupština

Član 15.

Skupštinu zadruge čine svi zadrugari, odnosno njihovi opunomoćenci.
 Nadležnost Skupštine zadruge je:

- donosi pravila i druge opće akte,
- bira i opoziva Upravni i Nadzorni odbor i druga tijela,
- donosi plan i program rada,
- donosi odluku o kreditnom zaduženju zadruge, te o opterećenju i otuđivanju pokretne i nepokretne imovine,
- odlučuje o raspodjeli dobiti, te pokriću gubitaka,
- usvaja financijski izvještaj zadruge i izvještaj o obavljenoj reviziji,
- donosi odluku o isključenju zadrugara,
- donosi odluku o suosnivanju druge zadruge,
- odlučuje o svim oblicima udruživanja i razdruživanja,
- odlučuje o svim pitanjima u skladu sa zakonom i pravilima zadruge.

Član 16.

Prva osnivačka Skupština saziva se najkasnije tri mjeseca nakon sklapanja ugovora o osnivanju zadruge, te uplate odnosno ulaganja članskog uloga.

Osnivačka Skupština donosi pravila zadruge, bira članove Upravnog i Nadzornog odbora.

Član 17.

Osnivačka Skupština zadruge i skupština zadruge donosi odluke većinom glasova svojih osnivača odnosno zadrugara, ako ovim Ugovorom i Pravilima zadruge za pojedina pitanja nije drugačije uređeno.

Član 18.

Skupština zadruge održava se prema potrebi, a najmanje jednom godišnje u obliku redovnog zasjedanja koje se održava radi prihvaćanja godišnjeg izvještaja o poslovanju zadruge.

Skupština zadruge mora se sazvati uvijek kada je to određeno zakonom, pravilima ili drugim aktima zadruge, te kada to zahtijevaju interesi zadruge odnosno zadrugara.

Skupštinu zadruge saziva Upravni ili Nadzorni odbor.

Član 19.

b) Upravni odbor:

10. provodi poslovnu politiku zadruge,
11. razmatra i predlaže skupštini zadruge usvajanje godišnjeg obračuna,
12. usvaja periodični obračun,
13. priprema prijedloge odluka za skupštinu zadruge i izvršava odluke skupštine,
14. priprema izvještaje o poslovanju, bilansu sredstava i bilansu uspjeha i provođenju poslovne politike,
15. predlaže raspodjelu dobiti i način pokrivanja gubitka, odnosno manjka,
16. donosi investicione odluke u skladu sa osnivačkim aktom i zadružnim pravilima,
17. donosi poslovnik o svom radu,
18. obavlja i druge poslove određene zakonom, ugovorom o osnivanju i zadružnim pravilima.

b) NADZORNI ODBOR

Član 20.

Nadzorni odbor:

10. vrši nadzor nad zakonitošću rada Upravnog odbora i Direktora zadruge.
11. pregleda periodične i godišnje obračune i utvrđuje da li su sačinjeni u skladu sa propisima,
12. utvrđuje da li se poslovne knjige i druga dokumenta zadruge vode uredno i u skladu sa propisima, a može ih dati na vještačenje,
13. pregleda izvještaje koji se podnose skupštini o poslovanju i o bilansima zadruge,
14. razmatra izvještaje revizora i predlaže mjere za otklanjanje uočenih nepravilnosti,
15. pregleda prijedloge za raspodjelu dobiti,
16. obavještava skupštinu zadruge o rezultatima nadzora,
17. podnosi skupštini zadruge godišnji izvještaj o svom radu,
18. donosi poslovnik o svom radu,
19. radi zaštite interesa zadruge privremeno može obustaviti izvršenje odluka i radnji članova Upravnog odbora, poduzeti mjere za redoviti nastavak poslova i u roku od osam dana saziva Skupštinu,
20. zastupa interese zadruge u postupcima protiv članova Upravnog odbora,
21. saziva izvanrednu Skupštinu ako je to u interesu zadruge,
22. može odlučiti o izmjenama i dopunama predmeta poslovanja i promjeni adrese zadruge,
23. obavlja i druge poslove u skladu sa zakonom i Pravilima zadruge.

Član 21.

Nadzorni odbor ima najmanje tri člana.

Skupština bira Nadzorni odbor većinom svih zadrugara na vrijeme od 4 godine .

Član Nadzornog odbora može biti opozvan i prije vremena na koji je izabran.

U postupcima protiv članova Nadzornog odbora zadrugu zastupaju opunomoćenci koje bira skupština.

Broj članova Nadzornog odbora, njegov izbor, mandat i druga pitanja u vezi s njegovim radom i ovlastima, uređuje se Pravilima zadruge.

c) DIREKTOR

Član 22.

Direktor je profesionalno zaposleni član Upravnog odbora.

Direktor upisuje svoj ulog kao i ostali zadrugari. Osim redovnih uloga Direktor upisuje i poslovni ulog kao garanciju u vršenju njegove funkcije, koji su neprenosivi i traje dok traje njegova direktorska funkcija. Iznos poslovnog uloga je 12 redovnih uloga.

Mandat direktora traje četiri godine.

Direktor mora voditi poslove zadruge pažnjom urednog i savjesnog domaćina.

Direktor zadruge:

- organizuje i rukovodi procesom rada i poslovanja zadruge,
- zastupa zadrugu prema trećima pojedinačno i samostalno u svim poslovima u zemlji i inozemstvu, u okviru djelatnosti, uz poštovanje ograničenja ovlaštenja postavljena ovim Ugovorom, pravilima zadruge i odlukama Skupštine i Upravnog odbora zadruge,
- odgovoran je za zakonitost rada zadruge,
- izvršava odluke Skupštine i Upravnog odbora zadruge,
- predlaže poslovnu politiku zadruge,
- predlaže unutrašnju organizaciju zadruge,
- u skladu s postojećim propisima odlučuje o pitanjima iz radnih odnosa zaposlenih službenika u zadrugi,
- podnosi izvještaj o rezultatima rada zadruge Skupštini zadruge, i
- obavlja sve druge poslove u skladu s važećim propisima.

Član 23.

Direktor zadruge ne može biti član Nadzornog odbora zadruge.
Direktor zadruge je dužan prisustvovati sjednicama Nadzornog odbora bez prava odlučivanja.

Član 24.

Pravilima zadruge pobliže se mogu urediti prava, obaveze i odgovornosti direktora zadruge.

VI. PRAVA I OBAVEZE OSNIVAČA I NOVIH ZADRUGARA

Član 25.

U zadrugu se mogu naknadno učlaniti i steći svojstvo zadrugara fizičke osobe i pravne osobe koje nisu bile osnivači zadruge.

Osnivači zadruge i novi zadrugari (naknadno primljene osobe u zadrugu) imaju ista prava, obaveze i odgovornosti u pogledu obavljanja djelatnosti, upravljanja, unošenja uloga u zadrugu, udjela u dobiti, odnosno udjela u podmirivanju gubitaka, kao i u ostvarivanju drugih prava, obaveza i odgovornosti koja proizlaze iz zakona, ovog Ugovora, pravila i drugih opštih akata zadruge.

VII. OSTALA PITANJA

a) Odgovornost zadruge i zadrugara

Član 26.

Zadruga posluje u svoje ime i za svoj račun, u ime i za račun zadrugara; a može poslovati u svoje ime i za račun zadrugara, u skladu sa Ugovorom o osnivanju i Pravilima zadruge.

Zadruga u pravnom prometu odgovara za svoje obaveze svom svojom imovinom.

Za obaveze koje se ne mogu namiriti iz sredstava zadruge odgovaraju i zadrugari do visine članskog uloga kojega imaju u zadrugi.

b) Imovina zadruge

Član 27.

Imovinu zadruge čine članski ulogi zadrugara i imovina stečena poslovanjem zadruge.

Član 28.

Članski ulog može zadrugar povući iz zadruge samo na način i pod uslovima propisanim pravilima zadruge.

Zadrugar ne može bez saglasnosti ostalih zadrugara raspolagati svojim udjelom u zadrugi ni pojedinim stvarima i pravima.

Član 29.

Kod isplate zadrugara kojem je prestalo članstvo u zadrugi u udjel zadrugara se uračunava dio imovine zadruge stečene za vrijeme njegova članstva u zadrugi i to razmjerno ličnom doprinosu zadrugara u stjecanju te imovine.

Nakon prestanka svojstva zadrugara, zadrugar i dalje odgovara za obaveze zadruge, na način kako je uređeno da odgovaraju zadrugari - dvije godine od prestanka svojstva zadrugara.

c) Dobit i gubitak zadruge

Član 30.

Dobit odnosno gubitak u poslovanju zadruge utvrđuje se u skladu s računovodstvenim propisima za poduzetnike, međunarodnim računovodstvenim standardima, zadružnim načelima i prema opštim aktima zadruge.

Član 31.

Dobit zadruga nakon podmirenja poreznih i drugih obaveza prema propisima pripada zadrugarima u skladu s odredbama ovog Ugovora i Pravilima zadruga.

Skupština zadruga može odlučiti da ostvarenu dobit u cjelini ili dio dobiti zadruga usmjeri i rasporedi za razvoj zadruga.

Član 32.

Dio dobiti zadruga koji je namijenjen zadrugarima raspoređuje se na zadugare prema kriterijima i mjerilima što ih pri prihvatanju financijskog izvještaja za poslovnu godinu utvrdi Skupština zadruga.

Gubitak zadruga se podmiruje iz sredstava rezervi.

Ako su sredstva rezervi nedovoljna za pokriće gubitka, Skupština zadruga odlučuje o načinu pokrića gubitka.

d) Vrijeme trajanja i prestanka zadruga

Član 33.

Zadruga se osniva na neodređeno vrijeme.

Član 34.

Zadruga prestaje pod uslovima propisanim članom 23. Zakona o zadrugama.

Zadruga može prestati i pod uslovima propisanim Pravilima zadruga.

e) Ostalo

Član 35.

Zadruga se učlanjuje u Savez zadruga.

Član 36.

Ovaj ugovor sastavljen je u četiri (5) jednakovaljana primjerka.

Podaci o osnivačima i njihovi potpisi :

1. _____, _____, _____ (Vlastoručni potpis)

_____ (adresa)

Z A P I S N I K

sa osnivačke skupštine Zadruga stanovanja i stanogradnje, skraćeno ToPeeR-stan sa potpunom odgovornošću.

Održane u Doboju dana : _____ godine.

Prisutnini:

1. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
2. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
3. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
4. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
5. (Ime i prezime), JMBG _____, iz _____, (ulica i broj)
6. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
7. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
8. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
9. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
10. (Zajednica etažnih vlasnika-ZEV _____ iz ulice _____ br. _____)
11. Firma _____
12. Firma _____
13. Firma _____
14. Firma _____
15. Firma _____

Nakon što je utvrđeno da skupštini prisustvuju svi pozvani, jednoglasno je usvojen slijedeći :

Dnevni red:

- 1. Biranje zapisničara i dva ovjeroča zapisnika**
- 2. Biranje Predsjednika Skupštine zadruga**
- 3. Donošenje Pravila zadruga**
- 4. Izbor Upravnog odbora zadruga**
- 5. Izbor članova Nadzornog odbora**
- 6. Razno**

Nakon usvojenog Dnevnog reda započelo se s radom:

1. Biranje zapisničara i dva ovjeroča zapisnika

Jednoglasno je za zapisničara izabran _____,

a za ovjeroča zapisnika _____ i _____.

2. Biranje predsjednika Skupštine zadruge

Nakon kraće rasprave jednoglasno je donesena:

ODLUKA

Predsjednik Skupštine ZADRUGE je _____, JMBG _____ iz _____.

3. Donošenje Pravila zadruge

Pošto je utvrđeno da su svi prisutni primili prijedlog Pravila zadruge koja odgovaraju šablonama koje se preporučuju za opšte akte zadruga pa i Pravila zadruge, jednoglasno je donesena :

ODLUKA

Prihvataju se Pravila zadruge u predloženom tekstu kojeg potpisuje predsjednik Skupštine, a koja će se dostaviti sudu pri prijavi za registraciju zadruge.

4. Izbor Upravnog odbora zadruge

Na osnovi prijedloga prisutnih, jednoglasno je donesena:

ODLUKA

Za članove Upravnog odbora zadruge izabrani su sledeći članovi:

- 1.-Predsjednik upravnog odbora: _____
- 2.-v.d direktor član: _____
- 3.-član: _____
- 4.-član: _____
- 5.-član: _____
- 6.-član: _____
- 7.-član: _____

Odbor se bira na mandat od četiri godine i može biti ponovno izabran.

Nakon izbora v.d direktor prihvata obvezu upisa zadruge u sudski registar, a poslove iz svoje nadležnosti određene Pravilima zadruge i Zakonom o zadrugama počinje obavljati od trenutka upisa zadruge u sudski registar tj. izdavanja rješenja o upisu od strane Suda.

5. Imenovanje članova Nadzornog odbora

Nakon iznašanja prijedloga za izbor članova Nadzornog odbora od strane Predsjednika Skupštine jednoglasno je donesena

ODLUKA

o imenovanju članova Nadzornog odbora

Za članove Nadzornog odbora imenovani su:

- 1.- _____, JMBG _____, predsjednik
- 2.- _____, JMBG _____, član
- 3.- _____, JMBG _____, član

6. Razno

Pod ovom točkom raspravlja se o prioritetima zadruge i njezinom razvoju. Zaključeno je da treba prvenstveno u suradnji s savezom zadruga i jedinicom lokalne samouprave ustrojiti rad zadruge koja treba omasoviti članstvom što više zadrugara.

Zapisničar: _____ Ovjerivači zapisnika: _____ i _____

Predsjednik Skupštine: _____