

BOSNA I HERCEGOVINA  
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
TUZLANSKI KANTON  
**GRAD SREBRENİK**  
**Služba za prostorno uređenje i zaštitu okolice**

Broj: 08-19-1184/23

Datum: 24.11.2023. godine

Na osnovu članova 9. i 11. stav (1) Pravilnika o ispunjavanju uslova za obavljanje poslova upravitelja ("Službeni glasnik Grada Srebrenika" broj: 4/23) i zapisnika Komisije broj: 08-19-771/23 od dana 06.10.2023. godine, Služba za prostorno uređenje i zaštitu okolice Grada Srebrenika raspisuje:

**JAVNI KONKURS**  
**za utvrđivanje Liste upravitelja zgrada na području grada Srebrenika**

**A. OPĆI USLOVI**

Opći uslov koji mora ispunjavati pravno ili fizičko lice - obrtnik za obavljanje poslova upravitelja je da je prema Odluci o klasifikaciji djelatnosti Bosne i Hercegovine („Službeni glasnik BiH“, broj 47/10), registrovano kod nadležnog suda za obavljanje neke od sljedećih djelatnosti:

- 41.20 Gradnja stambenih i nestambenih zgrada,
- 81.10 Pomoćne djelatnosti upravljanja zgradama,
- 81.22 Ostale djelatnosti čišćenja zgrada i objekata,
- 68.32 Upravljanje nekretninama uz naknadu ili na osnovu ugovora,
- 36.00 Skupljanje, prečišćavanje i opskrba vodom,
- 43.22 Uvođenje instalacija vodovoda, kanalizacije i plina i instalacija za grijanje i klimatizaciju.

**B. POSEBNI USLOVI**

**I** Pravno ili fizičko lice – obrtnik mora ispunjavati i posebne uslove za obavljanje poslova upravitelja i to:

- a) da je registrovano kod nadležnog organa za obavljanje nekog od poslova iz člana 2. Pravilnika o ispunjavanju uslova za obavljanje poslova upravitelja u vidu osnovnog zanimanja.
- b) da je osposobljeno za obavljanje poslova upravljanja stambenim zgradama, odnosno da posjeduje program za:
  - vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativnog finansijskog poslovanja u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada,
  - izradu godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, te prezentaciju istih vlasnicima,
  - izradu godišnjih planova i programa za velike popravke.
- c) da je osposobljeno da obavlja i druge poslove, a naročito:
  - zaključenje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade sa vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža zgrada,
  - naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade,
  - osiguranje stambenih zgrada: osiguranje od požara, osiguranje od odgovornosti,
  - koordinaciju sa Službom za prostorno uređenje i zaštitu okolice Grada Srebrenika i predstavnicima etažnih vlasnika u stambenoj zgradi.

**II.** Tehnički uslovi koje mora ispunjavati pravno ili fizičko lice – obrtnik za obavljanje poslova upravitelja su:

- a) da je vlasnik ili da ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje poslova upravitelja,
- b) da posjeduje software-program za vođenje evidencije o zgradama, etažnim vlasnicima, te praćenje prihoda na računu zgrade i praćenje utroška sredstava sa računa zgrade,

c) da je vlasnik opreme (računar, telefon, motorno vozilo, alat, uređaji i dr.) za obavljanje poslova upravitelja,

d) da u stalnom radnom odnosu ima minimalan broj tehničkog osoblja ili potpisane ugovore sa podizvođačima koji su registrovani za obavljanje tih djelatnosti i imaju zaposlene kvalifikovane izvršioce,

e) da ima u stalnom radnom odnosu najmanje jednu osobu za obavljanje administrativnih, pravnih i finansijsko-računovodstvenih poslova, ili da s tim izvršiocima ima zaključene odgovarajuće ugovore.

**III** Ostali uslovi za obavljanje poslova upravitelja su:

a) da pravno ili fizičko lice – obrtnik za obavljanje poslova upravitelja nije u postupku stečaja ili likvidacije,

b) da se protiv njega ne vodi postupak zbog neplaćanja zakonskih obaveza po osnovu poreza i doprinosa ili sličnih obaveza.

**IV** Dokumentacija koja se prilaže uz prijavu na konkurs

a) aktuelni izvod iz sudskog registra sa podacima o djelatnosti ili potvrdu nadležnog organa o obavljanju predmetne djelatnosti,

b) dokaz o vlasništvu ili ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje poslova upravitelja odnosno drugi dokaz o posjedu poslovnog prostora,

c) ugovor o izradi i održavanju software-programa za upravljanje zgradama i vođenje evidencije o zgradama i etažnim vlasnicima, vođenje odvojene knjigovodstvene evidencije u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrade i upravljanja zgradom, praćenje prihoda na računu zgrade i praćenje utroška sredstava sa računa zgrade,

d) dokaz o posjedovanju opreme (računar, telefon, motorno vozilo, alat, uređaji i dr.) – inventurna lista osnovnih sredstava za prethodnu godinu, računi u tekućoj godini i slično,

e) matična evidencija aktivnih osiguranika - spisak zaposlenih radnika ovjeren od nadležne poreske ispostave, ne stariji od 15 dana od dana objave javnog konkursa,

f) tabela potpisana od odgovorne osobe u kojoj se navode sve aktivnosti iz Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade ("Službene novine Tuzlanskog kantona", broj: 14/15), sa podacima da li ih obavlja samostalno ili putem podizvođača, a u tabeli se navodi koji zaposlenik obavlja te aktivnosti ili koji podizvođač obavlja te aktivnosti.

g) ugovor sa podizvođačem za aktivnosti koje ne može obavljati samostalno (ugovor zaključen na period za koji se izdaje rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje poslova upravitelja ili ugovor realizovan u proteklom periodu ukoliko je podnosilac prijave ranije obavljao poslove upravitelja ili drugi dokaz o realizovanoj aktivnosti putem podizvođača).

h) potvrda da podnosilac zahtjeva nije u postupku stečaja ili likvidacije izdata od nadležnog suda, u skladu sa važećim propisima, ne starija od tri mjeseca od dana objave javnog konkursa,

i) uvjerenje nadležne poreske ispostave o uredno izmirenim direktnim i indirektnim obavezama, ne starije od tri mjeseca od dana objave javnog konkursa.

Javni konkurs će se objaviti u jednom dnevnom listu, na oglasnoj ploči Grada Srebrenika i na službenoj internet stranici Grada Srebrenika.

**Pismene prijave se dostavljaju u roku od 20 dana od dana objave konkursa u dnevnom listu, u zatvorenim kovertama, lično na pisarnici Grada Srebrenika ili putem pošte na adresu: Grad Srebrenik, Služba za prostorno uređenje i zaštitu okolice, ul. Varoških polja, 75350 Srebrenik, sa naznakom: "ne otvaraj - konkurs za utvrđivanje Liste upravitelja".**

Na poleđini koverta neophodno je navesti naziv pravnog ili fizičkog lica - obrtnika koje se prijavljuje, sa punom adresom i brojem telefona.

Neblagovremene i nepotpune prijave neće se uzeti u razmatranje. Traženu dokumentaciju podnosioci prijave obavezni su dostaviti u originalima ili ovjerenim fotokopijama. Tabelu sa popisanim aktivnostima iz Zakona o korištenju, upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade podnosioci prijave mogu preuzeti u prostorijama Službe za prostorno uređenje i zaštitu okolice Grada Srebrenika, kao i na službenoj internet stranici Grada Srebrenika.

Prijavljeni kandidati će biti obaviješteni o rezultatima konkursa u roku od 10 dana od dana donošenja zapisnika komisije.

Kandidatima koji nisu ispunili uslove javnog konkursa izdaje se pismeno obavještenje o rezultatima javnog konkursa. Obavještenje će sadržavati podatke o kandidatima koji su izabrani na listu upravitelja, razloge zbog kojih kandidat nije izabran na listu upravitelja i pouku o pravnom lijeku.

Kandidatima koji budu uvršteni na listu upravitelja, bit će izdato rješenje o ispunjavanju uslova za obavljanje poslova upravitelja, a na osnovu rješenja i odobrenje za obavljanje poslova upravitelja - certifikat, a nakon uplate sredstava za izdavanje certifikata. Visina naknade za izdavanje certifikata se određuje u skladu sa Odlukom o visini naknade za izdavanje certifikata za obavljanje poslova upravitelja broj: 07-910/23 od 03.08.2023. godine.

**POMOĆNIK GRADONAČELNIKA  
ŠEF SLUŽBE**

Maksida Zukić, dipl. ing. geol.