

**BOSNA I HERCEGOVINA
FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE
KANTON SREDIŠNJA BOSNA/SREDNJOBOSANSKI KANTON
OPĆINA TRAVNIK**

Služba za obnovu, izbjeglice, raseljene osobe/lica i stambene poslove

Broj: 07-23-10-626/10

Datum: 22.11.2010.godine

Na temelju člana 47. Statuta Općine Travnik, Pročišćeni tekst (Službene novine Općine Travnik“, broj: 11/05) i člana 46. i 48. stav 3. Pravilnika o uslovima i načinu izbora upravitelja stambenih zgrada, postupku dodjele certifikata, pravima i obavezama etažnih vlasnika i upravitelja, uslovima pod kojima se gubi certifikat upravitelja, te načinu promjene upravitelja i postupku određivanja prinudnog upravitelja za pojedine zgrade („Službene novine Općine Travnik“ broj: 6/10), pomoćnik načelnika Službe za obnovu, izbjeglice, raseljene osobe/lica i stambene poslove, **o b j a v l j u j e**

O G L A S

za dostavljanje prijava za izbor upravitelja stambenih zgrada

I.

Pozivaju se privredna društva i obrtnici koji su registrovani za obavljanje potrebnih poslova u vezi održavanja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade da podnesu zahtjev za obavljanje poslova upravitelja stambenih zgrada na području Općine Travnik.

II.

Privredna društva i obrtnici za obavljanje poslova upravitelja stambenih zgrada pored općih uslova propisanih Zakonom o upotrebi i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, te upravljanju zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade („Službene novine KSB/SBK“, broj: 11/00 i 7/05) i članom 41. Pravilnika o uslovima i načinu izbora upravitelja stambenih zgrada, postupku dodjele certifikata, pravima i obavezama etažnih vlasnika i upravitelja, uslovima pod kojima se gubi certifikat upravitelja, te načinu promjene upravitelja i postupku određivanja prinudnog upravitelja za pojedine zgrade („Službene novine Općine Travnik“ broj: 6/10), moraju ispunjavati i posebne uslove propisane u članu 42. istog Pravilnika.

III.

Opći uslovi za obavljanje poslova upravitelja, odnosno za dobivanje odobrenja za rad i posjedovanje certifikata upravitelja su:

1. Da je pravna osoba – privredno društvo registrovano kod nadležnog suda prema Standardnoj klasifikaciji djelatnosti Bosne i Hercegovine (“Službeni glasnik Bosne i Hercegovine”, broj: 84/06) za slijedeće djelatnosti:

- a) održavanje objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova (šifra djelatnosti 45.213) i
- b) upravljanje nekretninama preko posrednika (šifra djelatnosti 70.32 70.320).

2. Da je obrtnik registrovan kod nadležnog organa uprave za obavljanje poslova održavanja objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova u vidu osnovnog zanimanja.

IV.

Posebni uslovi koje moraju ispunjavati obrtnici i privredna društva za obavljanje poslova upravitelja su tehnički uvjeti i ostali uvjeti.

1. Tehnički uslovi za obavljanje poslova upravitelja su:

1.1. da posjeduje softverske programe za upravljanje stambenim zgradama i vođenje evidencija o zgradama, etažnim vlasnicima, vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, praćenje prihoda na računima etažnih vlasnika i praćenje utroška sredstava, odnosno da posjeduje program-software za:

- a.) vođenje svih potrebnih evidencija o stanovima, vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža i zajedničkih dijelova zgrade,
- b.) vođenje odvojenih knjigovodstvenih evidencija i operativnog finansijskog poslovanja u funkciji upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada za svaku stambenu zgradu – ulaz,
- c.) izradu godišnjih planova i programa održavanja zajedničkih dijelova stambenih zgrada, te prezentaciju istih vlasnicima, izradu i podnošenje izvještaja vlasnicima istih,
- d.) izradu godišnjih planova i programa za velike popravke – poboljšanje, zamjenu dotrajalih elemenata stambenih zgrada, kao i plana modernizacije stambene zgrade po izričitom zahtjevu predstavnika stambene zgrade, i
- e.) izradu kalkulacija, raspisivanje tendera-licitacija, prikupljanje ponuda i odabir izvođača i nadzornog organa na izvođenju radova.

1.2. da je osposobljen da obavlja i druge pravne poslove, a osobito:

- a.) zaključenje ugovora o održavanju i upravljanju zajedničkih dijelova stambenih zgrada sa vlasnicima stanova, poslovnih prostora i garaža zgrada,
- b.) naplatu naknade za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova stambenih zgrada,
- c.) osiguranje stambenih zgrada i za poslove refundacije šteta u stambenoj zgradi:
- d.) osiguranje od odgovornosti, osiguranje od požara,
- e.) ugovaranje izvođenja radova na zajedničkim dijelovima stambene zgrade,
- f.) nadzor nad izvođenjem radova, i
- g.) koordinacija sa općinskom službom nadležnom za stambene poslove i predstavnicima etažnih vlasnika u stambenoj zgradi.

1.3. da je vlasnik ili da ima iznajmljen prostor za obavljanje poslova upravitelja,

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

1.5. da ima minimalan broj zaposlenog tehničkog osoblja u skladu sa Uredbom o uvjetima koje je poduzeće, odnosno druga pravna osoba, dužna da ispunjava u pogledu broja zaposlenih radnika radi obavljanja registrirane djelatnosti ("Službene novine Federacije Bosne i Hercegovine", broj: 15/98 i 5/99) i drugim propisima iz oblasti zapošljavanja, i to:

- a) da ima zaposlene kvalifikovane izvršioce za obavljanje svih poslova koji su propisani članom 15. Zakona ili da ima potpisane ugovore sa proizvođačima koji su registrovani za obavljanje poslova iz člana 15. Zakona, te isti trebaju imati uposlene kvalifikovane izvršioce i posjedovati odgovarajuću opremu i alate,
- b) da ima u stalnom radnom odnosu najmanje jednog uposlenog diplomiranog inženjera građevinske ili arhitektonske struke sa položenim stručnim ispitom,
- c) da ima najmanje jednog uposlenog diplomiranog ekonomistu,
- d) da ima najmanje jednog uposlenog diplomiranog pravnika,
- e) da ima najmanje jednog uposlenog diplomiranog inženjera elektrotehnike,
- f) da ima najmanje jednog uposlenog diplomiranog inženjera mašinstva.

Za uposlene iz tačke 1.5.c), 1.5.d.), 1.5.e), i 1.5.f) upravitelj može zaključiti ugovor o djelu.

2. Ostali uslovi za obavljanje poslova upravitelja su:

- a) da nije u postupku stečaja i likvidacije,
- b) da se ne vodi postupak zbog neplaćanja zakonskih obaveza po osnovu poreza i doprinosa ili sličnih obaveza,
- c) da privredno društvo nije kažnjavano u sudskom postupku za profesionalni prekršaj u periodu od pet godina, koji period je prethodio datumu podnošenja zahtjeva,
- d) da upravitelj nije izgubio certifikat upravitelja, odnosno da upravitelju nije doneseno rješenje o prestanku odobrenja za rad u periodu od dvije godine, koji period je prethodio datumu podnošenja zahtjeva,
- e) da gospodarsko društvo nije kažnjavano u sudskom postupku za kršenje zakona u smislu poslovnog ponašanja u periodu od pet godina, koji period je prethodio datumu podnošenja zahtjeva.

V.

Privredna društva i obrtnici za obavljanje poslova upravitelja općinskoj službi nadležnoj za stambene poslove podnose zahtjev i slijedeće dokaze da ispunjavaju opće i posebne uslove propisane članom 41. i 42. Pravilnika:

- a) bilancu stanja i bilancu uspjeha, za prethodnu godinu ili za dio godine ako je privredno društvo formirano u tekućoj godini,
- b) uvjerenje nadležne porezne ispostave o uredno izmirenim direktnim i indirektnim obvezama, ne starije od tri mjeseca,
- c) rješenje o upisu subjekta u sudski registar s podacima o djelatnosti, koji se odnose na održavanje objekata visokogradnje, niskogradnje i njihovih dijelova i upravljanja nekretninama preko posrednika,
- d) ugovor o izradi i održavanju softverskog programa za upravljanje zgradama i vođenje evidencija o zgradama, etažnim vlasnicima, vođenju odvojenih knjigovodstvenih evidencija u funkciji održavanja zajedničkih dijelova zgrada i upravljanju zgradama, praćenje prihoda na računima etažnih vlasnika i praćenju utroška sredstava,
- e) dokaz o vlasništvu ili ugovor o zakupu poslovnog prostora za obavljanje poslova upravitelja, odnosno drugi dokaz kojim se dokazuje posjedovanje poslovnog prostora,
- f) dokaz o posjedovanju opreme (računar, telefon, motorno vozilo i dr.) - inventurna lista osnovnih sredstava za prethodnu godinu, računi u tekućoj godini i slično,
- g) izjava o strukturi stručnih uposlenika potpisana od odgovorne osobe i ovjerena pečatom privrednog društva s podacima o školskoj spremi i prilogom kopije obrazac „M2“ MIO-PIO,
- h) tabela potpisana od odgovorne osobe u kojoj se navode svi poslovi održavanja iz člana 15. Zakona sa podacima da li ih obavlja samostalno ili to radi proizvođač, a u

tabeli je potrebno navesti koji uposlenik obavlja te poslove ili koji proizvođač obavlja te poslove,

i) ugovor o radu sa zaposlenikom koji je u stalnom radnom odnosu u privrednom društvu,

j) ugovor o radu ili ugovor o djelu sa ostalim uposlenicima u privrednom društvu,

k) ugovore sa proizvođačima za sve radove iz člana 15. Zakona koje ne može obavljati samostalno,

l) dokaz da su proizvođači registrovani za obavljanje poslova iz člana 15. Zakona i da imaju uposlene kvalifikovane radnike,

m) potvrdu da nije u postupku stečaja ili likvidacije izdana od općinskog suda, u skladu sa važećim zakonskim propisima, ne starija od tri mjeseca,

n) uvjerenje kojim se potvrđuje da pravna osoba i odgovorna osoba nije kažnjena za privredni prijestup izdano od općinskog suda u skladu sa važećim zakonskim propisima, ne starije od tri mjeseca,

o) ovjerena izjava kandidata da nije izgubio certifikat upravitelja, odnosno da mu kao upravitelju nije doneseno rješenje o prestanku odobrenja za rad u periodu od dvije godine koji period je prethodio datumu podnošenja zahtjeva.

VI.

Rok za podnošenje prijave za izbor upravitelja stambenih zgrada sa priloženom dokumentacijom je 30 (trideset) dana od dana objavljivanja na oglasnoj ploči Općine Travnik i na web stranici Općine Travnik, odnosno 30 (trideset) dana od dana objavljivanja u dnevnom glasilu „Oslobođenje“, a isti se predaju na protokol Općine Travnik, Komisiji za provođenje natječaja za izbor upravitelja stambenih zgrada u zatvorenoj kuverti s naznakom „Prijava na Oglas za dostavljanje prijave za izbor upravitelja stambenih zgrada - ne otvarati“, svakim radnim danom od 7,00 – 15,30 sati. Prijave sa traženom dokumentacijom se dostavljaju u originalu ili ovjerenoj kopiji.

Prilikom predaje zahtjeva podnosiocu se izdaje potvrda o prijemu istog uz evidentiranje datuma prijema na protokolu Općine Travnik.

Neblagovremeno podnesene prijave neće se uzimati u razmatranje.

VII.

Rok za prijem prijava je 23.12.2010.godine do 15,30 sati, a javno otvaranje prijava će se održati dana 29.12.2010.godine u 14,00 sati, u prostorijama Općine Travnik, Konatur bb, mala sala. Kandidati ili njihovi predstavnici mogu prisustvovati otvaranju ponuda.

VIII.

Izbor kandidata za listu upravitelja izvršit će se najkasnije u roku od 30 (trideset) dana od dana isteka roka za natječaj.

IX.

Kandidatima koji su ispunili uslove natječaja za obavljanje poslova upravitelja, općinska služba nadležna za stambene poslove donosi rješenje o obavljanju poslova upravitelja, a nakon izvršene uplate naknade za izdavanje certifikata izdaje se certifikat za obavljanje poslova upravitelja.

Kandidatima koji nisu ispunili uslove konkursa za obavljanje poslova upravitelja dostavit će se pismeno obavještenje koje sadrži razloge zbog kojih kandidat nije izabran na listu upravitelja i podatke o kandidatima koji su izabrani na listu upravitelja.

IX.

Ovaj Oglas objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Travnik, web stranici Općine Travnik i dnevnom glasilu „Oslobođenje“.

POMOĆNIK NAČELNIKA

Mato Jozak, dipl. ing.