**ПРОГРАМ ОДРЖАВАЊА**

**ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ**



**Упутство за стамбене заједнице за израду годишњег**

**програма одржавања заједничких делова зграде**

Ступањем на снагу Закона о становању и одржавњу зграда („Службени гласник РС“, број 104/16, у даљем тексту: Закон), 1. јануара 2017. године, значајно се унапређује област становања увођењем нових законских решења којима се омогућава ефикасније спровођење одржавања зграда, међу којима стамбене и стамбено-пословне зграде чине већински удео у грађевинском фонду сваке локалне самоуправе.

Доношење Закона имало је за циљ да се уреди област становања и одржавања зграда, уз обезбеђивање ефикаснијих законских решења, који омогућавају да се приступи системском решавању затечених проблема, нарочито у области управљања у зградама и одржавања зграда. Ова дугогодишња проблематика је резултирала лошим условима становања грађана, који су се највише манифестовали на урушавању и драстичном смањењу вредности стамбеног/грађевинског фонда (оронуле фасаде и други делови зграда, запуштене и небезбедне зграде, одсуство адекватних механизама за поступање надлежних органа јавне управе у санирању и отклањању опасности по живот и здравље људи, имовину и околину).

**ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ И ОСНОВНИ ПОЈМОВИ**

Редовно одржавање зграде има за циљ да се очувају грађевинске и друге употребне вредности зграде, те спречи настанак хитних интервенција, како би се одржавањем зграде обезбедио задовољавајући ниво употребљивости зграде или како би се побољшали услови коришћења зграде уградњом нових или занменом постојећих елемената зграде. Ради обезбеђивања континуираног одржавања зграде, Законом је прописано да је стамбена заједница у обавези да **на годишњем нивоу** доноси **програм одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу**.

**Шта су заједнички делови зграде?**

Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан део зграде (стан, пословни простор, гаражу, гаражни бокс, гаражно место), а који служе за њихово коришћење, односно згради као целини, као што су:

* **заједнички простори** (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др.),
* **заједнички грађевински елементи** (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др.),
* **заједничке инсталације, опрема и уређаји** (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топловодне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и др.), осим ако такве инсталације не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу.

**Земљиште које служи за редовну употребу зграде** најчешће се поклапа са границама катастарске парцеле на којој је изграђен објекат, а може бити земљиште које је у својини локалне самоуправе или у сусвојини власника посебних делова зграде.

**Шта представља одржавање зграде?**

Одржавање зграде претставља све активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде.

**Које активности се спроводе на одржавању зграде?**

Активности на одржавању зграде се спроводе кроз:

1) хитне интервенције,

2) текуће одржавање и

3) инвестиционо одржавање.

**Хитне интервенције** су активности које се без одлагања извршавају ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности.

Сваки власник посебног дела зграде је дужан да одмах по сазнању о потреби извођења хитних интервенција на згради (заједничким деловима зграде), о томе обавести управника или професионалног управника у стамбеној згради. Управник или професионални управник је потом дужан да одмах по сазнању, а најкасније у року од 48 часова од сазнања (уколико из објективних разлога није могуће раније), предузме одговарајуће мере у циљу извођења хитних интервенција, односно да о томе обавести организацију која изводи ову врсту радова и да захтева предузимање потребних радњи.

**Трошкови хитних интервенција** финансирају се из средстава стамбене заједнице, без обзира на намену средстава.

Радови којима се не мењају габарит и волумен зграде су **радови на текућем и инвестиционом одржавању**.

**Текуће одржавање** је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости.

**Инвестиционо одржавање** је извођење грађевинско-занатских и других радова у циљу побољшања услова коришћења зграде, чиме се побољшавају карактеристике постојећих елемената зграде у односу на изведено стање и врши њихова замена са елементима бољих карактеристика и дужег века трајања.

**Унапређење својстава зграде** или дела зграде јесу активности којима се побољшавају енергетска или друга својства зграде доградњом или уградњом нових делова и склопова, односно уређаја и инсталација.

**Активности текућег и инвестиционог одржавања обављају се на заједничким деловима зграде у складу са Програмом одржавања зграде.**

Активности текућег и инвестиционог одржавања обухватају:

1) извођење грађевинских, инсталатерских, занатских и других радова везаних за одржавање;

2) пружање услуга везаних за одржавање;

3) набавку добара потребних за одржавање.

**ДОНОШЕЊЕ ПРОГРАМА ОДРЖАВАЊА**

1. **КОРАК (ПРОВЕРА СТАЊА ЗГРАДЕ И САЧИЊАВАЊА ИЗВЕШТАЈА):** Програм одржавања зграде доноси се на основу **Извештаја о провери стања зграде**.

У сврху сачињавања Извештаја о провери стања зграде, стамбена заједница може спровести **проверу стања елемента зграде (заједнички делови зграде)**, како би се у Програму одржавања планирале активности текућег и инвестиционог одржавања зграде.

Провера стања може се спровести визуелним прегледом елемената зграде или кроз стручне прегледе и експертизе (ангажовањем стручњака који ће дати стручну процену о степену оштећења одређених елемената зграде и налаз за њихову поправку/санацију).

Провера стања се врши у складу са временским интервалима датим у Tабеле 1[[1]](#footnote-1) (која се налази у прилогу овог упутства), у циљу израде Програма одржавања, а може се вршити и пре истека наведених временских интервала.

Станари зграде могу да обавесте управника уколико су уочили оштећења на појединим елементима зграде као заједничким деловима зграде, како би се прегледали и њихова поправка уврстила у Програм одржавања.

Извештај може да садржи и **предлог приоритета за одржавање заједничких делова зграде у текућој години**.

*\* Модел Извештаја о провери стања зграде је дат у прилогу овог упутства.*

1. **КОРАК (САЧИЊАВАЊЕ ПРОГРАМА ОДРЖАВАЊА):** Програм одржавања заједничких делова зграде представљадокумент стамбене заједнице који се доноси на годишњем нивоу и који садржи попис активности текућег и инвестиционог одржавања које стамбена заједница планира да спроведе у текућој години.

**Програм одржавања треба обавезно да садржи**:

1) попис елемената који су били предмет провере стања;

2) попис елемената зграде који ће бити предмет активности одржавања;

3) план активности са предложеном динамиком одржавања и роком реализације активности;

4) приоритете у одржавању зграде у циљу спречавања настанка потребе за хитним интервенцијама;

5) процену потребних средстава за реализацију активности на одржавању зграде;

6) извештај о спроведеним активностима одржавања у претходној години, са спецификацијом и приказом утрошених средстава.

*\* Модел Програма одржавања је дат у прилогу овог упутства.*

**Програм одржавања зграде сачињава се посебно за активности текућег одржавања и посебно за активности инвестиционог одржавања.**

Програм одржавања доноси скупштина стамбене заједнице на предлог управника или професионалног управника, који након седнице скупштине стамбене заједнице, на којој се усвоје активности које ће се спровести на одржавању зграде у текућој години на основу Извештаја о провери стања зграде, сачињава програм одржавања, који потом доставља на увид свим члановима скупштине стамбене заједнице.

Управник или професионални управник се стара о реализацији програма одржавања и о томе обавештава скупштину стамбене заједнице.

**ПРИЛОГ 1 – МОДЕЛ ИЗВЕШТАЈА О ПРОВЕРИ СТАЊА ЗГРАДЕ**

**СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА ~~~~**

**[назив места]**

**Датум:**

**ИЗВЕШТАЈ О ПРОВЕРИ СТАЊА ЗГРАДЕ**

На седници скупштине Стамбене заједнице ~~~ одржаној ~~~~~ године донета је одлука да ће се за потребе сачињавања Програма одржавања заједничких делова зграде за текућу ~~~ годину извршити провера елемената зграде.

За проверу стања елемената зграде је одређен (су одређени) ~~~~ члан/чланови скупштине стамбене заједнице.

Провера стања елемената зграде је обављена ~~~~ (навести датум).

Провера стања елемената зграде, односно заједничких делова зграде је извршена визуелним прегледом елемената зграде.

***Алтернатива****: уколико је за проверу стања зграде ангажовано стручно лице/експертиза, у извештају ће се навести следеће:*

За потребе провере стања елемената зграде је ангажован ~~~~ (име и презиме стручног лица и назив институције, уколико је стручно лице ангажовано из одређене стручне институције).

Мишљење стручног лица на основу спроведене експертизе за потребе провере стања елемената зграде је део овог извештаја.

МИЉШЕЊЕ │ [*у наставку описно навести општи закључак о стању елемената који су били предмет провере*]

ЗАКЉУЧАК │ На основу спроведене провере стања елемената зграде је утврђено да би у текућој ~~~ години следећи елементи зграде требало да буду предмет одржавања, са препоруком о врсти одржавања:

У прилогу извештаја се налази табела са пописом елемената зграде, оценом њиховог стања, описом радова и препорученом врстом одржавања.

Извештај потписују лица које/која су спровела проверу стања елемената зграде.

Извешатј се доставља скупштини и управнику/професионалном управнику.

Извештај сачинио/сачинили

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИЛОГ 2 – МОДЕЛ ПРОГРАМА ОДРЖАВАЊА ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ**

**СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА ~~~~**

**[назив места]**

**Датум:**

**ПРОГРАМ ОДРЖАВАЊА ЗГРАДЕ ЗА 2018. ГОДИНУ**

Скупштина Стамбене заједнице ~~~ , на седници одржаној ~~~~~ године, усвојила је Програм одржавања заједничких делова зграде за текућу ~~~ годину. Програм одржавања је предложио управник/професионални управник ~~~~ (*име и презиме*), а сачињен је на основу Извештаја о провери стања зграде од ~~~ године.

Извештај о спроведеним активностима на одржавању зграде у претходној години (са спецификацијом изведених радова и приказом утрошених средстава):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кратак извештај о спроведеним активностима на одржавању зграде у ~~~ години | | |
|  | | |
|  | | |
| Ред. бр. | Спецификација изведених радова | Износ утрошених средстава |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| УКУПНО УТРОШЕНО СРЕДСТАВА ЗА ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ ТОКОМ ~~~ ГОДИНЕ | |  |

У прилогу се налази табела Програма одржавања са пописом елемената зграде, препорученом врстом одржавања, описом планираних активности за предложену врсту одржавања, динамика реализације и рок за завршетак активности на одржавању, као и процењена висина средстава у динарима.

Управник

Професионални управник

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПРИЛОГ 3 – ПОПИС АКТИВНОСТИ ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА**

Активности на текућем одржавању, поред редовних прегледа, сервисирања и поправки елемената зграде (заједнички делови зграде - грађевински елементи, уређаји, опремa и инсталацијe у згради), могу бити и следеће:

1. редовно сервисирање лифтова у складу са важећим прописима;
2. поправкa или заменa аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др;
3. дератизацијa, дезинсекција и дезинфекција заједничких просторија у згради у складу са важећим прописима;
4. чишћење сливника, олука и олучних цеви зграде;
5. поправка или замена окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
6. кречење и бојење заједничких просторија у згради;
7. фарбање цевне мреже, грејних тела и других уређаја у заједничким деловима зграде;
8. одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, столарије, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др);
9. чишћење и одржавање платоа и тротоара око зграде, односно насипа, усека, ригола и сл;
10. друге радове којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Активности на текућем одржавању које се изводе ради спречавања штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности и које имају приоритет у текућем одржавању зграде, нарочито обухватају:

1. скидање и поправку елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине (малтера, фасадних облога, кровног покривача и др);
2. поправку или замену елемената крова, ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина, као и поправку или замену других елемената који су везани за кров (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори);
3. поновно стављање лифта у погон, односно поправку или замену елемената и делова лифта као и испитивање исправности према важећим прописима о лифтовима;
4. поправку или замену олука и олучних цеви и других лимених опшивки, уколико се утврди да су узрок појаве влаге и прокишњавања;
5. скидање или поправку оштећених делова балкона, тераса, лођа и степеништа зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
6. поправку или замену водоводне и канализационе цеви и по потреби снимања исте, специјализованом опремом када дође до прскања њених делова;
7. поправку или замену хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
8. избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради;
9. отклањање узрока нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде, од струјомерног ормана до потрошача;
10. утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради, односно отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара;
11. поправку или замену цевне мреже, грејних тела и делова топловодних, односно гасних постројења зграде, због прскања делова мреже, грејних тела и топловодног, односно гасног система;
12. поправку или замену оштећеног противпожарног степеништа;
13. поправку хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради када дође до прскања, оштећења њихових делова или нестанка;
14. поправку или замену инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
15. поправку или замену неисправних громобрана;
16. поправку агрегата;
17. друге активности којима се спречавају штетне последице по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

**Претходно наведене активности се спроводе без одлагања, а у зависности од врсте оштећења или квара, најкасније у року од 30 дана од дана настанка оштећења или квара.**

Активности одржавања којима се отклања непосредна опасности по живот, здравље и сигурност људи и имовине (**хитне интервенције**), које се извршавају без одлагања, а најкасније у року од 48 сати од тренутка сазнања о опасности, су:

1. одглављивање, обезбеђење и ослобађање лица и ствари из заглављене кабине лифта;
2. затварање воде на централном вентилу и главним вентилима по вертикалама услед пуцања водоводне инсталације;
3. интервенције којима се згради обезбеђује редовно снабдевање водом и електричном енергијом;
4. одгушивање канализационе мреже у згради или посебним делу и одношење изливних остатака и дезинфекција простора;
5. обезбеђење угроженог простора (тротоара, прилазних стаза и друго) у окружењу зграде упозоравајућом оградном баријером са знаком упозорења, ради безбедности људи и имовине од делова склоних паду са стамбене зграде, као и леденица;
6. предузимање заштитних мера у циљу превенције пожара и других оштећења којима се спречавају угрожавање безбедности лица и имовине;
7. друге активности којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине.

**ПРИЛОГ 4**

**ТАБЕЛА 1 – Елементи зграде и временски интервали провере њиховог стања**

| Ред.  број | ЗАЈЕДНИЧКИ ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ\*  (ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, УРЕЂАЈИ, ОПРЕМА И ИНСТАЛАЦИЈЕ) | Провера стања /  временски интервал  (у годинама) |
| --- | --- | --- |
| 1. | КОНСТРУКТИВНИ ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ |  |
| 1.1. | темељи / армирани бетон | 30-40 |
| 1.2. | носећи зидови | 25-30 |
| 1.3. | стубови, греде и зидна платна | 20-25 |
| 1.4. | мађуспратне конструкције | 20-25 |
| 1.5. | степениште | 15-20 |
| 1.6. | лифтовско окно | 10-20 |
| 1.7. | кровна конструкција | 15-20 |
| 2. | ДРУГИ ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ |  |
| 2.1. | фасадни зидови   * зидна испуна * изолација * завршна обрада (фасада и фасадна облога) * декоративни и други елементи (солбанци, рељефи, скулптуре и др) | 5-7 |
| 2.2. | унутрашњи преградни зидови (осим зидова у посебним деловима)   * зидна испуна * изолација * завршна обрада (завршна обрада према заједничком делу код зида између заједничког и посебног дела) | 7-10 |
| 2.3. | кров   * кровни покривач (цреп, тегола, салонит, лим и др) * сви слојеви код равног крова * припадајући елементи крова и кровне конструкције у делу од продора елемената у кровну конструкцију до њиховог завршетка изнад кровних равни (димњаци, вентилациони канали и канализационе вертикале, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и др) | 3-4 |
| 2.4. | олуци, олучне цеви и други елементи за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде | 2-4 |
| 2.5. | друга кровна и фасадна лимарија (солбанци, опшивке и др) | 0,5-1 |
| 2.6. | димњачке вертикале | 5-7 |
| 2.7. | вентилациони канали | 5-7 |
| 2.8. | канали за смеће у згради | 5-7 |
| 2.9. | завршне обраде подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде | 2-3 |
| 2.10. | хоризонтална и вертикална хидроизолација | 1-2 |
| 2.11. | столарија и браварија на заједничким деловима зграде (прозори, врата и њихови елементи) | 2-3 |
| 2.12. | ограде на крову, степеништима, терасама, лођама и заједничким деловима зграде (металне, стаклене, дрвене, зидане и др) | 5-7 |
| 2.13. | противпожарно степениште зграде | 5-7 |
| 2.14. | противпожарни коридор | 5-6 |
| 2.15. | септичка јама | 4-5 |
| 2.16. | шахт водоводне и канализационе инсталације | 5-7 |
| 2.17. | улазна надстрешница, спољно степениште и наткривка | 5-10 |
| 3. | УРЕЂАЈИ И ОПРЕМА |  |
| 3.1. | лифт, инсталације и уређаји унутар лифтовског окна | 1 |
| 3.2. | лифтовско постојење унутар лифт кућице | 1 |
| 3.3. | пумпно постројење за избацивање отпадне, подземне и кишне воде и препумпни уређај (са припадајућим инсталацијама и уређајима) | 2-3 |
| 3.4. | хидрофорско или друго пумпно постројење за снабдевање зграде водом или за регулисање притиска воде (са припадајућим деловима и инсталацијама) | 2-3 |
| 3.5. | уређаји и инсталације за узбуњивање | 2-3 |
| 3.6. | опрема за видео надзор | 2-3 |
| 3.7. | опрема противпровалног система | 2-3 |
| 3.8. | хидрант, хидрантска црева и други хидрантски делови | 3-4 |
| 3.9. | уређаји и инсталације за заштиту од пожара (опрема ватродојавног система, апарати за гашење пожара и др) | 2-3 |
| 3.10. | уређаји и опрема заједничког система вентилације и климатизације\*\* | 2-3 |
| 3.11. | казани за чврсто гориво, уређаји котларнице у заједничким деловима зграде | 3-5 |
| 3.12. | подстаница | 3-4 |
| 3.13 | грејна тела у заједничким деловима зграде | 2-3 |
| 3.14. | санитарни уређаји у заједничким деловима зграде | 3-4 |
| 3.15. | уређаји за нужно осветљење | 2-3 |
| 3.16. | уређаји за резервну електроенергију (агрегати) | 2-3 |
| 3.17. | интерфон | 1-2 |
| 3.18. | поштански сандучићи | 1-2 |
| 4. | ИНСТАЛАЦИЈЕ |  |
| 4.1. | водоводна мрежа \*\* | 3-4 |
| 4.2. | канализациона мрежа\*\* | 3-4 |
| 4.3. | електроинсталације зграде и степенишне, нужне и помоћне расвете\*\* | 3-5 |
| 4.4. | електроинсталација интерфона (од уређаја на улазу до уређаја у посебном делу) | 1-2 |
| 4.5. | инсталације централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде\*\* | 2-3 |
| 4.6 | инсталације гаса (вертикалне и хоризонталне)\*\* | 3-4 |
| 4.7. | инсталације и уређаји за централно загревање воде\*\* | 3-4 |
| 4.8. | громобранске инсталације (хоризонталне и вертикалне укључијући и уземљивач) | 2-3 |
| 4.9. | инсталације кабловских и антенских система (од разводника на улазу у зграду до разводника на улазу у посебни део) | 1-2 |
| 4.10. | телефонске инсталације и уређаји (од дистрибутивног ормарића до прве утичнице у посебном делу) | 2-3 |
| 4.11. | инсталације видео надзора објекта | 2-3 |
| 5. | ОПРЕМА И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ИЗВАН ЗГРАДЕ |  |
| 5.1. | тротоари и платои око зграде | 3-5 |
| 5.2. | риголе |
| 5.3. | сливници и решетке |
| 5.4. | ограде |
| 5.5. | жардињере и сл. |
| \* Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини у складу са Законом. | | |
| \*\* Делови инсталација и мреже уколико не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део посебног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу, у смислу Закона и прописа који ближе уређују област пружања услуга према одговарајућим инсталацијама и мрежама. | | |

1. Табела садржи попис заједничких делова зграде (грађевински елементи, уређаји, опрема и инсталације) са датим временским интервалом (у годинама) за проверу стања елемената зграде. Ова табела је прописана у члану 5. Правилника о врсти, обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начину сачињавања програма одржавања („Службени гласник РС“, број 54/17). [↑](#footnote-ref-1)