

ЈКП "ИНФОРМАТИКА"  
НОВИ САД

Примљено: 25.02.2014.		
Орг. јед.	Број	Прилог
1701/14		

У складу са Законом о одржавању стамбених зграда ( Сл.Гласник РС бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 и 88/11 ), Уредбом о одржавању стамбених зграда и станова ( Сл.Гласник РС бр. 43/93 ), те Мишљењем Покрајинског обудсмана бр. I-ОП-1-880/12 од 13.септембра 2013 године, дајем следеће :

## У П У Т С Т В О

### I

Овим Упутством се регулише поступање запослених приликом закључења Уговора о налогу, пријема задужења трошкова текућег одржавања, инвестиционог одржавања, хитних интервенција и прихода скупштине зграде.

### II

Налогодавац је дужан да пре закључења Уговора о налогу достави :

- Одлуку Скупштине зграде о избору налогодавца за даваоца услуге
- Уговор о пружању услуга између налогодавца и Стамбене зграде
- Одлуку Скупштине зграде о раскиду уговора о пружању услуга са претходним Налогодавцем ( даваоцем услуга )

Уколико је месечно задужење веће у односу на задужење из претходног месеца, Налогодавац је дужан да достави одлуку Скупштине зграде о сагласности на промену цене.

### III

Запослени који прима нова задужења је дужан да утврди :

- да ли је одлука Скупштине зграде донета прописаном већином гласова чланова Скупштине
- да ли су потписи важећи,
- да ли је одлука Скупштине зграде потписана од стране председника Скупштине зграде који је у мандату
- након увида у оригинал одлуке Скупштине зграде да задржи фотокопију одлуке.

Потписи су неважећи ако је:

- корисник умро,
- потписао стари корисник.

Закупац стана/ пословног простора мора имати пуномоћ власника стана за давање сагласности на конкретну одлуку Скупштине зграде

#### IV

### ТЕКУЋЕ ОДРЖАВАЊЕ

#### A/ начин доношења одлуке

Ако се задужење односи на послове текућег одржавања одлука је донета кад је потпише више од половине присутних чланова скупштине зграде ( скупштина зграде може одлучивати ако је присутно више од  $\frac{1}{2}$  чланова скупштине ).

#### B/ послови текућег одржавања

Под пословима текућег одржавања у смислу чл. 5 Закона о одржавању стамбених зграда ( Сл.Гласник РС бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 и 88/11 ) и чл. 5 Уредбе о одржавању стамбених зграда и станова ( Сл.Гласник РС бр. 43/93 ) се подразумевају следећи послови :

- 1) редовно сервисирање лифтова;
- 2) поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.;
- 3) редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (котларница, подстаница, мреже са грејним телима, вентила, димњака централног грејања) и др. инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде;
- 4) чишћење олука и олучних цеви зграде;
- 5) поправку или замену окова, брава, катанца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
- 6) кречење 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, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);
- 9) чишћење и одржавање тротоара око зграде, односно насипа, усека, ригола и слично;
- 10) друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

#### Ц/ начин обрачуна трошкова

Трошкови текућег одржавања се обрачунавају на начин како то утврди Скупштина зграде.

Трошкове текућег одржавања власници посл.простора/станава где се обавља пословна делатност плаћају увећане.

### V

## ИНВЕСТИЦИОНО ОДРЖАВАЊЕ

#### А/ начин доношења одлуке

Ако се задужење односи на инвестиционо одржавање одлука је донета кад је потпишу чланови скупштине који су власници/закупци више од  $\frac{1}{2}$  укупне површине станава/пословних простора

#### Б/ послови инвестиционог одржавања

Под пословима инвестиционог одржавања у смислу чл.5 Закона о одржавању стамбених зграда ( Сл.Гласник РС бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 и 88/11 ) и чл.3 Уредбе о одржавању стамбених зграда и станава ( Сл.Гласник РС бр 43/93 ) се подразумевају следећи послови одржавања :

- 1) кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде;
- 2) кровног покривача и других елемената крова ( кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођија и тераса и др.);
- 3) лифта са припадајућим деловима (кућица, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима) као и испитивање исправности са издавањем употребне дозволе према важећим прописима о лифтовима;
- 4) олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
- 5) хоризонталне и вертикалне хидроизолације

- 6) водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, септска или другог изливног места до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у згради;
- 7) вентилационих цеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
- 8) електроинсталације зграде до струјомерног ормана;
- 9) инсталација централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и озрачивањем топлотне мреже, као и оправка или замена инсталација за гас;
- 10) пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим деловима (просторија са инсталацијама и уређајима);
- 11) хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдевање зграде водом или за смањење притиска воде, са припадајућим деловима и инсталација;
- 12) дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођијама и другим заједничким деловима зграде;
- 13) канала за смеће у згради;
- 14) дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде;
- 15) дрвених и металних делова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде;
- 16) оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге;
- 17) инсталације и уређаја за узбуњивање у згради;
- 18) громобрана, интерфона, кабловских и ППТ инсталација, антенских уређаја и њихових делова у згради;
- 19) хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради;
- 20) инсталације и уређаја за централно загревање воде за заједничке просторије које припадају згради;
- 21) противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
- 22) казана на чврсто гориво у заједничким деловима зграде;
- 23) санитарних уређаја у заједничким деловима зграде;
- 24) уређаја за нужно осветљење и уређаја за резервну електроенергију (агрегата).

#### Ц/ начин обрачуна трошкова

Трошкови инвестиционог одржавања се плаћају према  $m^2$  стана/пословног простора.

Трошкове инвестиционог одржавања власници посл.простора/станова где се обавља пословна делатност плаћају увећане трошкове за одржавања.

VI

**ХИТНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ**

**А/ начин доношења одлуке**

Ако се задужење односи на послове хитних интервенција исто треба да потпише председник Скупштине зграде/овлашћено лице

**Б/ послови хитних интервенција**

Под пословима хитних интервенција у смислу чл.7 Закона о одржавању стамбених зграда ( Сл.Гласник РС бр. 44/95, 46/98, 1/01, 101/05, 27/11 и 88/11 ) и чл.8 Уредбе о одржавању стамбених зграда и станова ( Сл.Гласник РС бр.43/93 ) се подразумевају следећи послови :

- 1) ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његовог поновног стављања у погон;
- 2) скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 3) поправке или замене делова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина;
- 4) скидање или поправка оштећених делова зграде, на балкону, тераси, лођији и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 5) поправке или замена водоводне и канализационе цеви у згради или стану када дође до прскања њених делова;
- 6) поправке или замена хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
- 7) одгушивање канализационе мреже у згради или стану и одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у згради или стану;
- 8) избацавање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради;
- 9) отклањање узрока нестанка струје због квара на електро- инсталацији зграде од струјомерног ормана до разводне табле у стану, односно сијаличног места у заједничким просторијама;
- 10) утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради и стану;
- 11) поправке или замену цевне мреже, грејних тела и делова топоводних, односно плинских постројења зграде, због прскања делова мреже, грејних тела и топоводног, односно плинског система;
- 12) отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.

Ц/ начин обрачуна трошкова

Трошкови хитних интервенција се обрачунавају на начин како то утврди Скупштина зграде.

VII

ПРИХОД СКУПШТИНЕ ЗГРАДЕ

А/ начин доношења одлуке

Ако се задужење односи на приход Скупштине зграде одлука је донета кад је потпише више од половине присутних чланова скупштине зграде ( Скупштина зграде може одлучивати ако је присутно више од  $\frac{1}{2}$  чланова скупштине ).

Б/ начин обрачуна задужења


Задужење на име приход Скупштине зграде се обрачунава на начин како то утврди Скупштина зграде.

VIII

Ово упутство се односи на задужења почев од 25. фебруара 2014 год.

Сачинила :  
Денковски Радмила дипл. правник

Помоћник директора за Сектор  
за правне и опште послове

  
Светлана Суцум, дипл. правник