

Obaveštenje o radovima

Prema članu 2. tačka 36a, Zakona o planiranju i izgradnji

("Službeni glasnik RS" broj 72/2009 81/2009 -isp, 64/2010 - odluka US 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018 i 31/2019 i 37/2019 zakona)

TEKUĆE (REDOVNO) ODRŽAVANJA OBJEKTA

Član 36a) tekuće (redovno) održavanje objekta jeste izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom objekta ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svi radovi kojima se obezbeđuje održavanje objekta na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti, kao što su krećenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora, zamena unutrašnje i spoljašnje stolarije i bravarije, zamena unutrašnjih instalacija i opreme bez povećanja kapaciteta i drugi slični radovi, ako se njima ne menja spoljni izgled zgrade i ako nemaju uticaj na zajedničke delove zgrade i njihovo korišćenje;

Prema članu 2. tačka 1 pravilnika o posebnoj vrsti objekata i posebnoj vrsti radova za koje nije potrebno pribavljati akt nadležnog organa, kao i vrsti objekata koji se grade, odnosno vrsti radova koji se izvode, na osnovu rešenja o odobrenju za izvođenje radova, kao i obimu i sadržaju i kontroli tehničke dokumentacije koja se prilaže uz zahtev i postupku koji nadležni organ sprovodi ("Službeni glasnik RS" broj 2/19) radovi na tekućem održavanju objekta spadaju u posebnu vrstu radova za koje **NIJE POTREBNO PRIBAVLJATI AKT NADLEŽNOG ORGANA.**

Radovi koji su u skladu sa gore navedenim odredbama mogu se izvoditi bez odobrenja nadležnog organa, mogu se preuzimati samo u okviru stana, odnosno objekta, odnosno na površini koje se nalaze u vlasništvu lica koje je nosila tj. investitor tih radova.

NAPOMENA: Ukoliko su u toku izvođenja predmetnih radova pojavi potreba za izvođenjem dodatnih radova koji po svom obimu i složenosti prevazilaze radove na tekućem održavanju, za ista je neophodno pribaviti odobrenja nadležnog organa u postupku elektronske objedinjene procedure izdavanja dozvole.

Prema članu 3. tačka 24, 25 i 26 Zakona o stanovanju i održavanju zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 104/2016 i 9/2020 - dr. Zakon)

24) radovi kojima se ne menjaju gabarit i volumen zgrade su radovi na tekućem i investicionom održavanju, pripajanje, pretvaranje i sanacija, kao i adaptacija i rekonstrukcija koje se vrše u skladu sa posebnim zakonom kojim se uređuje izgradnja objekata i propisima donetim na osnovu njega;

25) TEKUĆE ODRŽAVANJE je izvođenje radova koji se preduzimaju radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, a sastoje se od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno svih radova kojima se obezbeđuje održavanje zgrada na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti, a radovi na tekućem održavanju stana ili poslovnog prostora jesu krećenje, farbanje, zamena obloga, zamena sanitarija, radijatora i drugi slični radovi;

26) INVESTICIONO ODRŽAVANJE jeste izvođenje građevinsko-zanatskih, odnosno drugih radova u zavisnosti od vrste objekta u cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade u toku eksploatacije;



Prema **članu 68. tačka 1** Zakona o stanovanju i održavanju zgrada ("Sl. glasnik RS", br. 104/2016 i 9/2020 - dr. Zakon)

Upravnik, odnosno profesionalni upravnik dužan je da preduzme potrebne radnje, uključujući i podnošenje tužbe, u cilju regresa za troškove održavanja, odnosno popravke, protiv lica koje je odgovorno za oštećenje zajedničkih delova zgrade u roku od dva meseca od saznanja za štetu i odgovorno lice.

Lift je putnički, nije teretni.

Investitor, stanar je dužan da ne preopterećuje lift, pod i deo zidova lifta prekrije zaštitni prekrivačem kada prevozi teret radi sprečavanja prodora peska i drugog materijala u lift okno i automatiku.

Kada prevozi kabasti teret stanar ili njegovi izvođači i dobavljači su dužni da zaštite stranice lifta i vode računa o vratima lifta.

Ukoliko upravnik posumnja da je ugrožena - kompromitovana bezbednost lifta dužan je da vanredno pozove servisere da pregledaju i eventualno poprave oštećenja, i zatraži vanrednu kontrolu od strane licencirane kuće koja će izdati sertifikat o bezbednosti lifta i pustiti lift u pogon ili naložiti dodatne radove, i ponovo pregledati lift kada se ti radovi izvrše.

Kopiju sertifikata o bezbednosti lifta okači na oglasnoj tabli.

Uslugu serviseru, vanredne kontrole, upravnika i druge troškove će platiti Stambena zajednica a zbirni račun će stambena zajednica ispostaviti vlasniku posebnog dela zbog čijih radova je i dovedeno u pitanje bezbedna upotreba lifta i ili oštećenja na zajedničkim delovima zgrade.

Liftovi u zgradama su vlasništvo stambene zajednice, što znači da su za njih odgovorni vlasnici stanova i lokali u zgradama.

Prema Pravilniku o bezbednosti liftova, bezbednost liftova tokom veka upotrebe je odgovornost vlasnika liftova.

Vlasnik ima obavezu održavanje, vanrednog i redovnog pregleda liftova tokom njihovog veka upotrebe.

* redovni pregled – jednom mesečno + jednom godišnje

* vanredni pregled – po potrebi

Posle obavljenog pregleda lifta sačinjava se Izveštaj o pregledu, koji sadrži sve eventualne nedostatke na liftu i potrebne postupke za njihovo otklanjanje, kao i rok za njihovo otklanjanje. Vlasnik lifta posle dostavljenog Izveštaja o pregledu preduzima sve potrebne radnje radi otklanjanja svih nedostataka koji su utvrđeni u Izveštaju o pregledu.

Vlasnik posebnog dela je dužan da održava higijenu u zajedničkim prostorijama koje koristi.

Stanar može ostaviti kontakt upravniku osobe zadužene za higijenu prilikom izvođenja radova.

Ukoliko stanar-investitor ne ostavi zajedničke prostore, bezbedne i uredne do kraja dana upravnik može angažovati nezavisnu firmu da uradi čišćenje.

Uslugu dodatnog održavanja higijene, troškove će platiti stambena zajednica a zbirni račun ispostaviti vlasniku posebnog dela u skladu sa zakonom zbog čijih radova je i dovedeno u pitanje neometana i bezbedna upotreba zajedničkog prostora.



Upravnik Nebojša Bozalo