

Na osnovu člana 14a Zakona o stanovanju ("Službeni glasnik RS", br. 50/92, 76/92 i 33/93),
Vlada Republike Srbije, donosi

UREDBU O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA I STANOVA

(Sl. glasnik RS br. 43/93)

Osnovni tekst na snazi od 16/06/1993 , u primeni od 16/06/1993

Član 1.

Ovom uredbom bliže se uređuje način održavanja stambenih zgrada i stanova, određuju vrste radova na održavanju, način organizovanja poslova održavanja kao i druga pitanja od značaja za obezbeđenje korišćenja stambenih zgrada i stanova na način kojim se neće dovesti u opasnost život i zdravlje ljudi i sigurnost okoline.

Član 2.

(1) Održavanje stambenih zgrada i stanova obuhvata radove na investicionom i tekućem održavanju zajedničkih delova stambene zgrade i radove na investicionom održavanju stana.

(2) Održavanje iz stava 1. ovog člana obuhvata redovno izvođenje radova na zaštiti zgrade, odnosno njenih zajedničkih i posebnih delova, uređaja, instalacija i opreme, opravku oštećenih i zamenu dotrajalih delova kojima se obezbeđuje njihova ispravnost, upotrebljivost i sigurnost.

Član 3.

Radovi na investicionom održavanju zajedničkih delova zgrade obuhvataju popravke ili zamenu:

- 1) krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih elemenata zgrade;
- 2) krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori, krovni svetlarnici, limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i drugi elementi krova, zajedničkih lođija i terasa i dr.);
- 3) lifta sa pripadajućim delovima (kućica, liftovsko okno sa instalacijama i uređajima) kao i ispitivanje ispravnosti sa izdavanjem upotrebne dozvole prema važećim propisima o liftovima;
- 4) oluka, olučnih cevi i drugih elemenata za odvod vode sa krova i zaštitu zgrade od prodora vode;
- 5) horizontalne i vertikalne hidroizolacije;

- 6) vodovodne i kanalizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mesta do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sl.) u zgradi;
- 7) ventilacionih cevi kanalizacione mreže i njihovih glava na krovu zgrade;
- 8) elektroinstalacije zgrade do strujomernog ormana;
- 9) instalacija centralnog grejanja, grejnih tela u zgradi, delova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade sa punjenjem, pražnjenjem i ozračivanjem toplovodne mreže, kao i opravka ili zamena instalacija za gas;
- 10) pumpnog postrojenja za izbacivanje vode (otpadne, podzemne i kišne) sa pripadajućim delovima (prostorija sa instalacijama i uređajima);
- 11) hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za snabdevanje zgrade vodom ili za smanjenje pritiska vode, sa pripadajućim delovima i instalacijama;
- 12) dotrajalih metalnih, staklenih i drugih ograda na krovu, stepeništu, terasama, lođijama i drugim zajedničkim delovima zgrade;
- 13) kanala za smeće u zgradi;
- 14) dotrajalih podova, plafona i zidova u zajedničkim delovima zgrade;
- 15) drvenih i metalnih delova na prozorima i vratima zajedničkih prostorija zgrade;
- 16) oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade i drugih spoljnih delova zgrade sa prioritetoš zaštitе fasade od prodora vode i vlage;
- 17) instalacije i uređaja za uzbunjivanje u zgradi;
- 18) gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, antenskih uređaja i njihovih delova u zgradi;
- 19) hidranata, hidrantskih creva i drugih hidrantskih delova u zgradi;
- 20) instalacije i uređaja za centralno zagrevanje vode za zajedničke prostorije koje pripadaju zgradi;
- 21) protivpožarnog stepeništa zgrade i instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
- 22) kazana na čvrsto gorivo u zajedničkim delovima zgrade;
- 23) sanitarnih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
- 24) uređaja za nužno osvetljenje i uređaja za rezervnu elektroenergiju (agregata).

Član 4.

Odlukom, odnosno programom održavanja koji donosi skupština zgrade utvrđuju se naročito: vrste radova na investicionom i tekućem održavanju zajedničkih delova zgrade koji će se vršiti u tekućoj godini; prioritet u izvođenju radova; rokovi izvršavanja radova u toku godine i predračun potrebnih sredstava.

Član 5.

Radovi na tekućem održavanju zajedničkih delova stambene zgrade obuhvataju:

- 1) redovno servisiranje liftova;
- 2) popravke ili zamenu automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr.;
- 3) deratizaciju, dezinfekciju i dezinfekciju zajedničkih prostorija u zgradi;
- 4) redovne preglede i servisiranje hidroforskih postrojenja u zgradi, instalacija centralnog grejanja (kotlarnica, podstanica, mreže sa grejnim telima, ventila, dimnjaka centralnog grejanja) i dr. instalacija i uređaja za gašenje požara u zgradi, gromobranskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije u zgradi, elektroinstalacija, uređaja za nužno svetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju zgrade;
- 5) čišćenje oluka i olučnih cevi zgrade;
- 6) popravku ili zamenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormara za strujomere, vodomere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi;
- 7) krećenje zajedničkih prostorija u zgradi;
- 8) farbanje cevne mreže, grejnih tela i drugih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
- 9) održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i dr.);
- 10) čišćenje i održavanje trotoara oko zgrade, odnosno nasipa, useka, rigola i slično;
- 11) druge radove kojima se obezbeđuje tekuće održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Član 6.

(1) Radovi na investicionom održavanju stana obuhvataju popravke ili zamenu:

- 1) instalacija centralnog grejanja u stanu;
- 2) plinskih instalacija i grejnih tela u stanu;
- 3) instalacija i uređaja za centralno grejanje vode u stanu;
- 4) telefonskih i elektroinstalacija u stanu,
- 5) instalacija vodovoda i kanalizacije u stanu.

(2) Radovi iz stava 1. ovog člana obuhvataju i druge radove u stanu koji su od uticaja na korišćenje ostalih stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Član 7.

Radovi koji se na zgradi izvršavaju bez odlaganja radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih delova, uređaja, instalacije i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti smatraju se hitnim intervencijama u smislu ove uredbe.

Član 8.

Radovi hitnih intervencija u smislu člana 7. ove uredbe obuhvataju:

- 1) oslobađanje lica i stvari iz zaglavljeneog lifta i njegovog ponovnog stavljanja u pogon;
- 2) skidanje maltera, fasadnih obloga i drugih elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
- 3) popravke ili zamene delova krovnog pokrivača, radi zaštite od prokišnjavanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina;
- 4) skidanje ili popravka oštećenih delova zgrade, na balkonu, terasi, lođiji i stepeništu zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
- 5) popravke ili zamena vodovodne i kanalizacione cevi u zgradi ili stanu kada dođe do prskanja njenih delova;
- 6) popravke ili zamena hidrofora i njegovih delova kada zbog kvara zgrada ostane bez vode;
- 7) odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi ili stanu i odnošenje izlivnih ostataka i dezinfekcija prostorija u zgradi ili stanu;
- 8) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi;
- 9) otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektro instalaciji zgrade od strujomernog ormara do razvodne table u stanu, odnosno sijaličnog mesta u zajedničkim prostorijama;
- 10) utvrđivanje i otklanjanje uzroka elektriziranja uređaja i instalacija u zgradi i stanu;
- 11) popravke ili zamenu cevne mreže, grejnih tela i delova toplovodnih, odnosno plinskih postrojenja zgrade, zbog prskanja delova mreže, grejnih tela i toplovodnog, odnosno plinskog sistema;
- 12) otklanjanje kvarova i nedostataka koji mogu dovesti do požara.

Član 9.

Radovi na održavanju stambenih zgrada i stanova utvrđeni ovom uredbom obavljaju se po sledećoj dinamici:

- 1) radovi hitnih intervencija izvršavaju se bez odlaganja a najkasnije u roku od 48 časova;
- 2) radovi na ispitivanju protivpožarnih aparata, kotlarnica, tehničkim pregledima liftova i sl. izvršavaju se u rokovima koji su određeni posebnim propisima;
- 3) radovi koji se izvode na osnovu naloga inspekcije koja vrši nadzor nad održavanjem stambenih zgrada i stanova izvršavaju se u rokovima utvrđenim aktom inspekcije;
- 4) radovi koji se izvode na osnovu programa održavanja ili odluke skupštine zgrade izvršavaju se u rokovima utvrđenim programom održavanja ili odlukom skupštine zgrade.

Član 10.

Na ime troškova tekućeg održavanja zgrade i hitnih intervencija, vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade, odnosno poslovnih prostorija plaćaju odgovarajući iznos u skladu sa zakonom najdalje do 15-og u mesecu za tekući mesec na račun stambene zgrade.

Član 11.

(1) Ugovorom o poveravanju poslova na održavanju zgrade javnom preduzeću za stambene usluge, drugom preduzeću, odnosno preduzetniku, uređuju se naročito: uslovi i način obavljanja poslova održavanja; međusobni odnosi u slučaju neizvršenja ili neblagovremenog izvršenja radova na održavanju; način i uslovi plaćanja za obavljene poslove na održavanju; način i uslovi izveštavanja skupštine zgrade o izvršenim poslovima na održavanju.

(2) Ugovorom iz stava 1. ovog člana mogu se urediti i druga pitanja u vezi održavanja (način naplate troškova održavanja, udruživanje sredstava sa drugim zgradama i dr.).

Član 12.

(1) Skupština zgrade bira predsednika skupštine zgrade na period od četiri godine.

(2) Za predsednika skupštine zgrade može biti biran svaki poslovno sposoban vlasnik stana i drugog posebnog dela zgrade.

(3) Predsednik skupštine zgrade može biti razrešen dužnosti i pre isteka mandata od četiri godine.

(4) Predlog za izbor, odnosno razrešenje predsednika skupštine zgrade može podneti svaki vlasnik stana i drugog posebnog dela zgrade.

Član 13.

(1) Skupština zgrade može iz reda svojih članova obrazovati stalna ili povremena radna tela za obavljanje stručno-operativnih i administrativno-tehničkih poslova (savet zgrade, odbori, komisije i sl.).

(2) U slučaju iz stava 1. ovog člana, skupština zgrade određuje delokrug rada radnih tela koja obrazuje.

Član 14.

(1) Skupština zgrade donosi odluku, odnosno program održavanja zgrade, usvaja godišnji izveštaj o realizaciji programa održavanja zgrade, određuje uslove i način održavanja reda u zgradi, odlučuje o reosiguranju zgrade, naknadi za rad organa upravljanja zgradom i drugim poslovima u vezi održavanja i upravljanja zgradom u skladu sa zakonom i ovom uredbom.

(2) Skupština zgrade donosi odluke većinom glasova svih članova skupštine, tako da svakom vlasniku stana i drugog posebnog dela zgrade pripada po jedan glas.

(3) Odluke skupštine zgrade obavezuju sve vlasnike stanova i drugih posebnih delova zgrade.

(4) Sednicu skupštine zgrade saziva i vodi predsednik skupštine zgrade.

(5) Na sednici skupštine zgrade vodi se zapisnik koji potpisuje zapisničar i predsednik skupštine zgrade.

Član 15.

(1) Predsednik skupštine zgrade zastupa stambenu zgradu u pravnim poslovima sa trećim licima, pred organima uprave i pravosudnim organima u vezi sa održavanjem zgrade.

(2) U okviru ovlašćenja iz stava 1. ovog člana predsednik skupštine zgrade naročito obavlja sledeće poslove: izvršava odluke skupštine zgrade, predlaže godišnji program održavanja zgrade i stara se o njenoj realizaciji; podnosi izveštaj skupštini o realizaciji programa održavanja; i o ostvarenim i utrošenim sredstvima za održavanje; zaključuje ugovore u ime zgrade, izmiruje obaveze u ime i za račun zgrade, prima uplate u korist zgrade; podnosi tužbe u ime zgrade protiv vlasnika stanova i drugih posebnih delova zgrade koji ne izvršavaju svoje obaveze, vrši i druge poslove za koje ga ovlasti skupština zgrade.

(3) Predsednik skupštine zgrade ovlašćen je da bez prethodne odluke skupštine zgrade, preduzima potrebne mere za izvršavanje radova koji se smatraju hitnim intervencijama u smislu ove uredbe.

Član 16.

(1) O prihodima, rashodima i utrošku sredstava na ime održavanja stambene zgrade vodi se evidencija.

(2) U evidenciji iz stava 1. ovog člana iskazuju se podaci o ostvarenim prihodima, o ostvarenim rashodima za održavanje zgrade i o gotovinskim uplatama i isplatama u gotovu i preko žiro-računa stambene zgrade, po osnovu održavanja stambene zgrade.

(3) O prihodima i rashodima iz stava 1. ovog člana, skupština zgrade usvaja izveštaj jedanput godišnje i u isti imaju pravo uvida svi vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade.

Član 17.

Stupanjem na snagu ove uredbe prestaje da važi Pravilnik o održavanju stambenih zgrada i stanova ("Službeni glasnik Socijalističke Republike Srbije", broj 22/90).

Član 18.

Ova uredba stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

05 broj 110-2134/24-10

U Beogradu, 9. juna 1993. godine

Vlada Republike Srbije

Potpredsednik,

Srboljub Vasović, s. r.