

Predlog o stvaranju budžeta za održavanje zgrade

Kako bi poboljšali i ubrzali rešavanje velikog broja problema u održavanju zgrade koji su najčešće blokirani nedostatkom finansijskih sredstava, ideja i predlog komšije **Sužnjevića** o stvaranju budžeta za održavanje zgrade dobijaju na značaju.

Predlog je da svi vlasnici stanova i poslovnih prostora izdvajaju neku mesečnu sumu od na primer 200-300 dinara što bi na mesečnom nivou moglo da se kreće u rasponu od 7800 din.(39x200) do 11700 din. (39x300) din. Na godišnjem nivou taj iznos bi bio u rasponu od 93600 din. do 140400 din. (godišnje po stanu/poslovnom prostoru od 2400 din. do 3600 din što može i odjednom da se uplati za celu godinu). Naravno ako bi smo svi uplaćivali redovno.

Taj novac bi bio korišćen i za Tekuće i za Investiciono održavanje prema potrebi. Tako ne bi smo skupljali po 20 din. za sijalice već bismo mogli da razmišljamo i o malterisanju rupa na zidu u hodniku u ulazu 53a i 53, malterisanju oštećenja na zidovima u zgradi, lepljenju otpalih pločica na stepeništu, krečenju (u 53 su zidovi išarani grafitima), farbanju ulaznih vrata koja su takođe išarana grafitima, farbanju i popravkama vrata na terasama i u dvorištu, farbanju lifta, zameni brava, katanaca, zameni vrata za vešernicu, sređivanju i čišćenju podruma i električnih instalacija u podrumu, farbanju ograda i gelendera, a možda čak i o servisiranju lifta.

Za velike Investicione radove tipa sređivanje terasa, koje su stanju raspadanja, naravno da ćemo morati na drugi način da rešavamo problem finansiranja. Ali o tome drugi put.

Molim vas da svi razmislite o predlogu i da pokušamo da se dogovorimo kako bi smo mogli da što skorije krenemo u sanaciju i poboljšanje opšteg stanja u zgradi.

Ukoliko imate neki predlog ili mišljenje, možete ga dostaviti pismeno u poštansko sanduče 29, lično, telefonom, SMS porukom ili jednostavno napišite, potpišite se i zalepite negde u ulazu da svi mogu da pročitaju.

Ukoliko većina (brojčano i po kvadraturi vlasništva) pokaže interesovanje, organizovaćemo pismeno izjašnjavanje kakvo smo imali nedavno i nakon toga krenuti u realizaciju.

Ovaj način izjašnjavanja, Anketom, je možda bolji i efikasniji od organizovanja sednica skupštine, na koje nismo uvek sigurni da će svi doći i koje ne mogu da budu toliko često organizovane. Naravno da ćemo u narednom periodu organizovati sednicu Skupštine u sali MZ ali do tada bismo mogli nešto i konkretno da uradimo. U skorašnjem izjašnjavanju svi vlasnici su lično kontaktirani, obavesteni i omogućeno im je da iznesu svoj stav o nekom pitanju. To nam omogućava i **Zakon o održavanju stambenih zgrada član 17 st.(4):**

“(4) Smatra se da je glasanje obavljeno i u slučaju kada vlasnici stanova i drugih posebnih delova u zgradi daju pismenu saglasnost, a prema kriterijumima za donošenje odluka utvrđenim ovim zakonom.”

Očekujemo vaše mišljenje o predloge.



Skupština zgrade

Maršala Birjužova 53/53a

Beograd

<http://skupstina.zoran.m.rs>

Prema Zakonu o održavanju stambenih zgrada smo u obavezi da održavamo zgradu i čak postoje kaznene odredbe ukoliko se toga ne pridržavamo.

Tako u Zakonu o održavanju stambenih zgrada u **članu 6. st.(5)** se kaže:

"Radovi na održavanju stambene zgrade čijim izvođenjem se sprečava ili otklanja opasnost po život i zdravlje ljudi, odnosno kojima se obezbeđuje sigurnost korisnika zgrade i okoline jesu:

....

5) popravka ili zamena oštećenih ili dotrajalih fasada, stepeništa i drugih zajedničkih delova zgrade, koje predstavljaju opasnost po život i zdravlje ljudi."

A u članu 33:

"Novčanom kaznom od 20.000 do 100.000 dinara kazniće se stambena zgrada ako ne izvrši radove na održavanju stambene zgrade kojima se sprečava ugrožavanje života i zdravlja ljudi i bezbednost okoline (član 31. stav 2)."

Tako ako nekom (ne daj bože) padne na glavu malter sa terase, odgovorni smo svi mi kao Skupština zgrade.

Prema Uredbi o održavanju stambenih zgrada i stanova u **članu 3** su navedeni radovi na Investicionom održavanju i tu spadaju (neki od stavova):

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

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;

8) elektroinstalacije zgrade do strujomernog ormara;

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 prioritetom zaštite fasade od prodora vode i vlage;

U **članu 5** se nabrajaju radovi na Tekućem održavanju (neki od stavova):

"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.;

6) popravku ili zamenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormara za strujomere, vodomere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi;

7) krečenje zajedničkih prostorija u zgradi;

9) održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i dr.);"



Skupština zgrade

Maršala Birjužova 53/53a

Beograd

<http://skupstina.zoran.in.rs>

Što se tiče finansijskih sredstava za troškove održavanja zgrade u Zakonu o održavanju stambenih zgrada u je propisano sledeće:

Član 24.

"(1) Troškove održavanja stambene zgrade snose vlasnici stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade srazmerno učešću površine svojih stanova, odnosno drugih posebnih delova zgrade u površini svih stanova i drugih posebnih delova u zgradi, prema stvarno učinjenim troškovima.

(2) Na ime troškova održavanja za radove tekućeg održavanja, vlasnici stanova odnosno drugih posebnih delova zgrade plaćaju mesečno za tekući mesec iznos u visini i u rokovima koje odredi skupština zgrade, na račun zgrade.

(3) Vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, plaćaju uvećane troškove za održavanje stambene zgrade, u zavisnosti od vrste i uticaja delatnosti kojom se bave na uvećanje troškova za održavanje.

(4) Opština utvrđuje kriterijume i način na koji će vlasnici poslovnih prostorija, odnosno vlasnici stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, plaćati troškove za održavanje stambene zgrade.

(5) Najviši iznos troškova iz stava 3. ovog člana za vlasnike poslovnih prostorija ne može biti viši od četvorostrukog iznosa troškova utvrđenih u skladu sa ovim zakonom, a za vlasnike stanova u kojima se obavlja poslovna delatnost, od dvostrukog iznosa tih troškova."

Član 25.

"Za obaveze koje preuzme stambena zgrada u vezi sa održavanjem, odgovaraju supsidijarno vlasnici stanova i drugih posebnih delova zgrade u skladu sa kriterijumima plaćanja troškova održavanja utvrđenim ovim zakonom."

Dodatno u Uredbi o održavanju stambenih zgrada i stanova u članu **14 st.(3)** se objašnjava obaveznost odluke Skupštine zgrade:

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

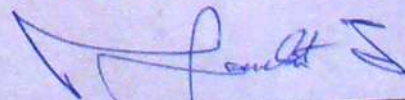
Pozdrav,

Datum

26.2.2015



Predsednik Skupštine zgrade


Zoran Janković