

Комерцијалне услуге - Велики радови у згради

Према [Закону о одржавању стамбених зграда](#), одржавање финансирају њихови власници, односно власници станова и пословних простора у зградама.

На [десет општина](#) на којима послује „Градско стамбено“, велики број зграда са нашим предузећем има потписан уговор о редовном одржавању, на основу кога власници станова у тим зградама плаћају месечну накнаду-уплатницама „Инфостана“. Уговором су обухваћене поправке мањих кварова и хитне интервенције, као што су ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта, поправка водоводних цеви, одгушење канализационих вертикала и слично.

Међутим, због стања у ком се налази стамбени фонд, у све већем броју зграда у Београду потребно је извести радове већег обима који подразумевају знатна финансијска улагања власника станова и других посебних делова зграде.

Због растуће потребе за оваквим радовима, а са друге стране због тешке економске ситуације, „Стамбено“ омогућава да се овакви радови ипак изведу и то:

- 1. Без плаћања унапред** (отплата радова почиње по завршетку извођења радова);
- 2. Плаћањем на рате без камате** (путем уплатница „Инфостана“ до две године отплате, без камате);
- 3. Најбољом гаранцијом на тржишту** (гаранцију даје „Градско стамбено“).

Шта су заправо велики радови?

Велики радови најчешће подразумевају радове већег обима или веће вредности (преко 300.000,00 динара). Са аспекта неопходности и брзине извођења радова, најтачнија дефиниција великих радова била би да су то сви радови који не спадају у хитне интервенције и у неодложне радове. Дакле, велики радови не спадају у радове који се на згради извршавају без одлагања ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности, заштите имовине од оштећења, и довођење зграде, њених делова, уређаја, инсталације и опреме у стање исправности, употребљивости и сигурности, али су важни са аспекта функционисања зграде и културе становања.

Овде ([ДОЦ](#) или [ПДФ](#)) можете погледати све елементе чију поправку или замену обухватају велики, односно радови на инвестиционом одржавању, према [Уредби о одржавању стамбених зграда и станова](#).

Зашто ангажовати ЈПГС за извођење великих радова у згради?

Нема плаћања унапред

Укинута је ранија пракса да се пре почетка радова од станара зграде прикупља део новца унапред, у готовини. Укидањем аванса убрзан је почетак радова, а и избегнути су потенцијални проблеми, пре свега неразумевачење и размирице међу комшијама. Отплата радова почиње тек пошто радови буду окончани.

Плаћање на рате без камате

Плаћање радова врши се преко градског сервиса обједињене наплате комуналних услуга,

уплатницама „Инфостана“, једном месечно. Одобравамо до 24 рате, односно до две године отплате, без камате. Коначан број рата зависи од укупног износа неопходног за извођење радова, водећи рачуна да појединачна рата не прелази износ од око две хиљаде динара.

Гаранција изведених радова

Извођач радова бира се са листе квалификованих извођача „Стамбеног“, прикупљањем понуда више извођача, у поступку коме присуствују представници зграде. Гаранцију на изведене радове даје „Градско стамбено“, без обзира на то која компанија је изабрани извођач радова. У данима нестабилности, када се фирме појављују и нестају, традиција од преко 40 година пословања на тржишту сигурна је препорука да ће радови бити спроведени квалитетно и у уговореном року.

Како ући у процедуру?

Услов да ЈПГС разматра Захтев стамбене зграде јесте да она припада фонду ЈПГС, односно да са нашим предузећем има потписан Уговор о редовном одржавању. Уколико нисте сигурни да ли сте у нашем фонду, можете се обратити нашем Центру за комуникације, радним данима од 8 до 16 часова на телефон 011/353-7777.

Други услов је да зграда има легитимне органе, односно Скупштину/Савет зграде, као и Председника Скупштине/Савета зграде. Савет о оснивању Скупштине/Савета зграде можете погледати [овде](#).

Први корак – Подношење Захтева

Валидан Захтев за достављање Понуде (за извођење великих радова) мора поднети Председник Савета/Скупштине зграде, или лице које он овласти.

Захтев се подноси искључиво писаним путем и доставља се територијално надлежној [Радној јединици ЈПГС](#), или дирекцији предузећа.

Појединачан Захтев може се поднети само за једну врсту радова, односно може се односити на решавање само једног проблема.

Захтев мора садржати следеће податке:

- Адреса стамбене зграде (назив улице, број зграде, назив општине)
- Име и презиме подносиоца Захтева
- Контакт телефон подносиоца Захтева
- Печат Скупштине/Савета зграде
- Фото-копија Овлашћења, уколико подносиоц Захтева није Председник Скупштине/Савета зграде
- Опис радова за које се тражи Понуда

Захтев може бити поднет и у форми ЈПГС који можете преузети [овде](#) ([ДОЦ](#) или [ПДФ](#)).

Захтев може поднети и угрожени станар, и то редовном процедуром [пријаве кварова](#) путем електронске поште. У случају да се том приликом утврди да се Захтев односи на велике радове, угрожени станар биће обавештен о исправној процедури.

Други корак – Израда предмера и предрачуна

По пријему Захтева, стручна служба надлежне Радне јединице излази на терен и утврђује обим и оквирну цену радова.

Трећи корак – Оквирна Понуда

Председнику Скупштине/Савета зграде (или овлашћеном лицу) шаље се Оквирна Понуда са приближном ценом радова, као и бројем рата за отплату са појединачном ценом рате. Одлуком о прихватању Оквирне понуде, коју потписује и печатира Председник Скупштине/Савета зграде, покреће се поступак набавке, како би се одабрао најповољнији извођач радова.

Четврти корак – Поступак набавке

Након прихватања Оквирне Понуде, ЈПГС организује надметање за предузећа-квалификоване извођаче ЈПГС, а у присуству станара/власника (Председник Скупштине/Савета зграде или овлашћено лице). Надметање има за циљ да се изабере најбољи и/или најповољнији извођач радова који су предмет Оквирне Понуде.

Пети корак – Понуда за извођење радова

По одабиру извођача ЈПГС упућује коначну Понуду за извођење захтеваних радова. Да би започело извођење радова, станари/власници морају прихватити Понуду, о чему доносе одговарајућу Одлуку ([ДОЦ](#) или [ПДФ](#)) коју прате потписи ([ДОЦ](#) или [ПДФ](#)) већине (51%) власника квадрата стамбеног и пословног простора зграде.

Шести корак – Извођење радова

Након усвајања Понуде, зграда потписује уговор са „Стамбеним“ и отпочињу радови чије трајање је дефинисано уговором.

Седми корак – Гаранција и плаћање

Гаранцију на извршене радове даје „Градско стамбено“ и она је дефинисана уговором, у зависности од врсте радова, коришћених материјала и сл. Плаћање почиње након завршетка радова, динамичком и у износима који су прецизирани уговором. Плаћање се врши путем градског сервиса обједињене наплате комуналних услуга-уплатницама „Инфостана“, ратама на месечном нивоу.

Додатне информације можете добити телефонским позивом Центра за комуникације ЈПГС, радним даном од 8 до 16 часова, на број телефона 011/353 77 77.

Обрасци докумената који су потребни за поступак извршења великих радова:

- Образац Захтева за достављање Понуде ([ДОЦ](#) или [ПДФ](#))
- Образац Одлуке о прихватању Понуде ([ДОЦ](#) или [ПДФ](#))
- Образац Листе потписа станара који прихватају Понуду ([ДОЦ](#) или [ПДФ](#))