

# UREDBA

## O ODRŽAVANJU STAMBENIH ZGRADA I STANOVA

("Sl. glasnik RS", br. 43/93)

### 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

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

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 kanizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanizacionu mrežu, sengrupa ili drugog izlivnog mesta do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sl.) u zgradi;
- 7) ventilacionih cevi kanizacione 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 prioritonom zaštite 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 ormana 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**

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.

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 zaglavljenog 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**

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.

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**

Skupština zgrade bira predsednika skupštine zgrade na period od četiri godine.

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

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

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

## **Član 13**

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.).

U slučaju iz stava 1 ovog člana, skupština zgrade određuje delokrug rada radnih tela koje obrazuje.

## **Član 14**

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.

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

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

Sednicu skupštine zgrade saziva i vodi predsednik skupštine zgrade.

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

### **Član 15**

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

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 njegovoj 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.

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

### **Član 16**

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

U evidenciji iz stava 1 ovog člana iskazuju se podaci 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.

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".