

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Панчево, скраћени назив фирме ЈП „ГСА“ Панчево (у даљем тексту Извршилац посла), а које заступа директор Бркић Александар, дипл. инж. арх.

и

Скупштина стамбене зграде у Панчеву, улица _____ коју заступа председник Скупштине зграде (у даљем тексту Поверилац посла) на основу Одлуке скупштине зграде **број** _____ од _____ о поверавању послова одржавања заједничких делова стамбене зграде ЈП „ГСА“ Панчево, а у складу са чланом 27. и 28. Закона о одржавању стамбених зграда („Сл. гласник РС“ број 44/95, 46/98, 1/2001 – одлука УСРС, 101/2005 – др. закон, 27/2011 – одлука УС и 88/2011) и члана 11. Уредбе о одржавању стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“ број 43/93),

закључили су _____ године

У Г О В О Р

о одржавању заједничких делова стамбене зграде

Члан 1.

Предмет овог уговора је обављање поверених послова од стране Скупштине зграде, на одржавању заједничких делова стамбене зграде и то радова: на текућем одржавању стамбених зграда, инвестиционом одржавању и хитним интервенцијама.

Овим уговором уређују се међусобна права Поверица посла и Извршиоца посла који се односе на: врсту радова, услове и начин њиховог обављања, цену, начин и услове плаћања као и начин извештавања Скупштине зграде о извршеним пословима.

Поверилац посла, чији су заједнички делови стамбене зграде предмет одржавања, има _____ спрата, **укупно _____ станова**, укупне површине стамбеног простора _____ пословног простора _____ /м², опремљена је **НЕ** ДА(1) **лифтом, хидроцилом** ДА(1) **НЕ** и другим уређајима, опремом и инсталацијама које је потребно одржавати у стању исправности и употребљивости према њиховој функцији.

Уколико у току трајања уговора дође до повећања стамбене или пословне површине простора и иста буде евидентирана у катастарским књигама уговорне стране су сагласне да се за обрачун узме нова, повећана површина.

Члан 2.

Извршилац посла обезбеђује одржавање заједничких делова стамбене зграде из члана 1. став 1. овог уговора који обухватају:

- радове на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде,
- радове на инвестиционом одржавању заједничких делова стамбене зграде,
- радове хитних интервенција на заједничким деловима стамбене зграде,
- дератизација, дезинскеција и дезинфекција.
- одржавање хигијене у згради

I РАДОВИ НА ТЕКУЋЕМ ОДРЖАВАЊУ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

Члан 3.

Извршилац посла, обезбеђује текуће одржавање заједничких делова стамбене зграде, који обухватају:

- сервисирање лифтова (једном месечно) и редовно одржавање лифтова,
- техничка контрола лифтова (једном годишње и ванредна техничка контрола),
- одржавање електро инсталација по пријави квара,
- сервисирање и одржавање хидроцилних постројења (два пута месечно) и редовно вршење прегледа,
- одржавање заједничких делова инсталације водовода и канализације у згради до прикључних шахтова и
- противпожарна заштита два пута годишње

Члан 4.

Извршилац посла за радове из члана 3 овог уговора обезбеђује:

- констатацију о врсти квара или оштећења, на основу којег извођач радова на пословима текућег одржавања сачињава понуду ради реализације,
- стручни надзор над извођењем радова, ако до реализације радова дође,
- врши обрачун изведених радова са извођачем радова и
- врши обрачун расподеле трошкова за стамбени и пословни простор у стамбеној згради у којој су радови извршени.

Члан 5.

За услуге Извршиоца посла из члана 3. овог уговора власници станова плаћају надокнаду по важећем ценовнику. Уколико стварни трошкови текућег одржавања буду већи од износа из надокнаде власници станова плаћају разлику до висине стварних трошкова.

Власници станова и пословног простора се обавезују да трошкове из претходног става плаћају сразмерно учешћу површине својих станова, у односу на површину свих станова, према учињеним трошковима и то месечно на бази испостављеног рачуна и то до 20. у месецу за претходни месец.

Скупштина зграде може донети одлуку да власници станова и пословног простора уплаћују одређена средства, сразмерно површини власничког дела у посебни фонд скупштине зграде, на рачуну ЈП „ГСА“ Панчево, и самостално одлучивати о утрошку ових средстава.

II РАДОВИ НА ИНВЕСТИЦИОНОМ ОДРЖАВАЊУ ЗАЈЕДНИЧКИХ ДЕЛОВА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

Члан 6.

Извршилац посла, обезбеђује извођење радова на инвестиционом одржавању заједничких делова стамбене зграде, а који се односе на поправку или замену:

- кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде;
- кровног покривача и других елемената крова (димњаци, вентилациони канали,
- олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
- хоризонталне и вертикалне хидроизолације;

- дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, и проходним терасама и лођама;
- дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде;
- дрвених или металних делова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде;
- оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге
- лифта са припадајућим деловима (кућице, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима);
- хидраната, хидрантских цеви, противпожарних црева и других хидрантских делова у згради;
- водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног места до прикључка на развод у санитарном чвору или кухињи;
- вентилационих цеви, канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
- електроинсталације зграде до струјног ормана;
- хидроцилског или другог пумпног постројења за снабдевање зграде водом, са припадајућим деловима и инсталацијама;
- инсталација уређаја за узбуњивање у згради и
- набавка противпожарних апарата.

Члан 7.

Извођењу радова из члана 6. овог уговора приступиће се под условом да Извршилац и Поверилац посла испуне следеће обавезе:

ОБАВЕЗЕ ИЗВРШИОЦА ПОСЛА:

- да сачини записник о врсти квара или оштећења, на основу којег извођач радова на пословима инвестиционог одржавања, сачињава понуду,
- да понуду достави Скупштини зграде;
- да приступи извршењу посла тек након доставе одлуке о прихватању понуде, потписане и печатом оверене од стране председника Скупштине зграде;
- да врши стручни надзор над извођењем радова , ако до реализације истих дође;
- да изврши обрачун изведених радова са извођачем радова и
- да изврши обрачун расподеле трошкова радова у стамбеној згради где су радови вршени.
- да обавести повериоца посла о измени ценовника

ОБАВЕЗЕ ПОВЕРИОЦА ПОСЛА:

- да у року од 5 дана од дана пријема понуде донесе Одлуку о прихватању и исту потписану и печатом оверену од стране председника Скупштине зграде достави Извршиоцу посла и
- Обезбеди-омогући несметани приступ – пролаз за све интервенције на објекту
- Да достави записник – одлуку Скупштине зграде о изабраном председнику и члановима који су овлашћени да потписују радње, а ради одржавања објекта.

III РАДОВИ ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА НА ЗАЈЕДНИЧКИМ ДЕЛОВИМА СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ

Члан 8.

Радови хитних интервенција обухватају радове који се извршавају хитно – без одлагања ради заштите живота и здравља људи, њихове сигурности и заштита имовине обухватају:

- ослобађање лица и ствари из заглављених лифта и његовог поновног стављања у погон;
- скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- поправка или замена делова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања односно продора воде или других атмосферских падавина;
- скидање или поправка оштећених делова зграде, на фасадном делу балкона, терасе, лође и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- поправка или замена заједничких делова водоводне и канализационе цеви у згради до шахта када дође до прскања њених делова;
- поправка или замена хидроцила и његових делова када због квара града остане без воде;
- одгушивање делова канализационе мреже у згради и одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у згради;
- избацивање подземних сливних вода из подрумских и других просторија у згради;
- отклањање узорака нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде од прикључног ормана до Г Р О, односно сијаличног места у заједничким просторијама;
- утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради;
- отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара и
- поправка или замена громобрана.

Извршилац посла ће приступити извођењу хитних интервенција из предходног става по налогу, односно решењу надлежног Секретаријата за инспекцијске послове Градске управе града Панчева и републичких органа, а о трошку Скупштине зграде.

Обавезје се Скупштина зграде да обезбеди целокупна потребна средства за радове из претходног става и иста уплатити на рачун ЈП „ГСА“ Панчево, на бази испостављеног рачуна у року од 8 дана од дана достављања.

IV ЗАЈЕДНИЧКЕ ОДРЕДБЕ

Члан 9.

Извршилац посла ће омогућити, на захтев председника Скупштине зграде, увид у финансијску, техничку и другу документацију, која се односи на стамбену зграду, под условом да власници и закупци станова и пословних просторија, редовно испуњавају обавезу из члана 5. овог уговора.

Уколико власници и закупци станова и пословних просторија не измире своје обавезе у роковима из члана 5. став 2. и 3. овог уговора, Извршилац посла ће неизмирена дуговања наплатити у судском поступку, принудном наплатом.

Члан 10.

Извршилац посла се обавезује да послове који су предмет овог уговора, извршава благовремено, стучно и квалитетно, а власници и закупци станова и пословних просторија, редовно испуњавају обавезу из члана 5. овог уговора.

Сви објекти и инсталације се преузимају у затеченом стању.

Члан 11.

Овај уговор се закључује на неодређено време. У случају раскида уговора, отказни рок је 30 дана и почиње да важи наредног месеца од дана раскида уговора.

Члан 12.

Уговорне стране су сагласне да у случају спора настоје да исти реше споразумно, а уколико то није могуће уговарају месну надлежност стварнонадлежног суда у Панчеву.

Члан 13.

Овај уговор сачињен је у 4 (четири) истоветних примерака од којих свака страна задржава два примерка за своје потребе.

За Повериоца посла
Председник Скупштине зграде

ЈП „ГСА“ Панчево
директор

Бркић Александар, дипл. инж арх.