

Програм одржавања СЗ

за 2020.годину

Програм одржавања СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ
у улици _____,
за 2020.годину

Програм сачинио УПРАВНИК СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ,
_____, лиценца бр. _____

Програм је сачињен у складу са ЗАКОНОМ О СТАНОВАЊУ И ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДА („Сл. гласник РС“, бр. 104/2016) и чланом 42. надлежности Скупштине стамбене заједнице, чланом 50. Права и обавезе управника, чланом 59. Хитне интервенције,

Овим програмом ћу предвидети, врсту, обим и динамику активности текућег и инвестиционог одржавања зграде и начин одржавања зграде.

Одржавање зграде подразумева све активности одржавања на заједничким деловима зграде којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде.

У циљу спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења спроводићемо активности текућег одржавања зграде, а које се састоје од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно предузимања свих активности којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Под задовољавајућим нивоом употребљивости подразумева се стање зграде и њених елемената које је у складу са техничком документацијом на основу које је зграда изграђена и прописима који уређују област изградње, односно да је зграда безбедна за коришћење.

У циљу побољшања услова коришћења зграде спровode се активности на инвестиционом одржавању, којим се побољшавају карактеристике постојећих елемената зграде у односу на изведено стање, њиховом заменом елементима бољих карактеристика, односно дужег века трајања.

Активности текућег и инвестиционог одржавања, овим програмом одржавања обухватају:

- извођење грађевинских, инсталатерских, занатских и других радова везаних за одржавање;
- пружање услуга везаних за одржавање;
- набавку добара потребних за одржавање.

Активности текућег и инвестиционог одржавања обављаће се на заједничким деловима у складу са овим Програмом одржавања зграде.

Програм одржавања зграде доноси се на основу Извештаја о провери стања зграде.

Извештај садржи и предлог приоритета одржавања.

Програм одржавања зграде сачињава се посебно за активности текућег одржавања и посебно за активности инвестиционог одржавања, и нарочито обухвата:

- попис елемената који су били предмет провере стања;
- попис елемената зграде који ће бити предмет активности одржавања;

- план активности са предложеном динамиком одржавања и роком реализације активности;
- приоритете у одржавању зграде у циљу спречавања настанка потребе за хитним интервенцијама;
- процену потребних средстава за реализацију активности на одржавању зграде;
- извештај о спроведеним активностима одржавања у претходној години, са спецификацијом и приказом утрошених средстава.

Предмет текућег и инвестиционог одржавања зграде су заједнички делови зграде, односно грађевински елементи, уређаји, опрема и инсталације у згради (у даљем тексту: елементи зграде), који су наведени у Табели-Елементи зграде и временски интервали провере њиховог стања (саставни део програма).

У зависности од својстава зграде, предмет текућег и инвестиционог одржавања могу бити и други одговарајући елементи зграде који нису наведени у Табели.

Ради утврђивања врсте, обима и динамике активности текућег и инвестиционог одржавања зграде, односно сачињавања Извештаја, извршио сам проверу стања елемента зграде (у даљем тексту: провера стања), и разговарао са власницима посебних делова.

Провера стања ће се врши у складу са временским интервалима из Табеле – Елементи зграде, а у циљу израде, односно измене и допуне Програма одржавања, провера стања се може вршити и пре истека наведених временских интервала или се може допунити, ако се укаже ванредна околност.

Проверу стања сам спровео визуелним прегледом елемената зграде, користио сам и мишљење власника посебних простора, јер су они свакодневно у згради и упознати су са стањем зграде.

У наставку Програма одржавања зграде, саставни део је и Табела-Елемената зграде и временски интервали провере њиховог стања.

Водићу рачуна о средствима које Стамбена заједница поседује на рачуну, а проверићемо стање уз рационално коришћење средстава у следећој „чек листи“ и/или указаној хитности и пре наведеног рока.

Програм одржавања се прави према планираном буџету, односно, планирним приходима за текућу годину.

Укупни планирани приходи за 2020. Годину:	_____	динара.
Приходи за текуће одржавање за 2020. Год.:	_____	динара
Приходи за инвестиционо одржавање за 2020. Год.:	_____	динара

Активности на текућем одржавању, поред редовних прегледа, сервисирања и поправки елемената зграде, а у складу са расположивим средствима могу бити и следеће:

- поправка или замена аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др;
- дератизација, дезинсекција и дезинфекција заједничких просторија у згради у складу са важећим прописима;
- чишћење сливника, олука и олучних цеви зграде;
- поправка или замена окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
- кречење и бојење заједничких просторија у згради;

- одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, столарије, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др);
- чишћење и одржавање платоа и тротоара око зграде, односно насипа, усека, ригола и сл;
- друге радове којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Активности на текућем одржавању које планирам да се изводе ради спречавања штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности и које имају приоритет у текућем одржавању зграде у 2019.год. , нарочито обухватају:

- поправку или замену олука и олучних цеви и других лимених опшивки, уколико се утврди да су узрок појаве влаге и прокишњавања;
- избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради , ако до пуцања вентила у подрумским просторијама дође.;
- поправку или замену инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
- поправку или замену неисправних громобрана;
- друге активности којима се спречавају штетне последице по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Предузимање активности из овог дела програма одржавања отпочиње без одлагања, а у зависности од врсте оштећења или кvara.

Активности одржавања којима се отклања непосредна опасности по живот, здравље и сигурност људи и имовине које се извршавају без одлагања, а најкасније у року од 48 сати од тренутка сазнања о опасности, су:

- затварање воде на централном вентилу и главним вентилима по вертикалама услед пуцања водоводне инсталације;
- интервенције којима се згради обезбеђује редовно снабдевање водом и електричном енергијом;
- одгушивање канализационе мреже у згради или посебним делу и одношење изливних остатака и дезинфекција простора;
- обезбеђење угроженог простора (тротоара, прилазних стаза и друго) у окружењу зграде упозоравајућом оградном баријером са знаком упозорења, ради безбедности људи и имовине од делова склоних паду са стамбене зграде, као и леденица;
- предузимање заштитних мера у циљу превенције пожара и других оштећења којима се спречавају угрожавање безбедности лица и имовине;
- друге активности којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине.

Активности на инвестиционом одржавању ће се, ради побољшања услова коришћења зграде, обављати на елементима зграде из Табеле, тач. 1.2. и 5.

Приоритет на инвестиционом одржавању зграде је:

- генерални ремонт левог лифта спровести у сарадњи са Градом Београдом на основу Јавног Позива “Поправимо Заједно” и закљученог Уговора III-01-401.1-969 од 15.11.2012 године.
- скидање и поправку елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине (малтера, фасадних облога, кровног покривача и др);

- поправку или замену елемената крова, ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина, као и поправку или замену других елемената који су везани за кров (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори);

- замена водоводне и канализационе инсталације у подруму због старости цеви и вентила као и честог пуцања цеви.

- ограда платоа испред зграде који ће се користити као паркинг, панелном оградом или бетонским жардињерама као и дефинисање разграничења уличног тротара и платоа зграде.

Овај Годишњи програм одржавања зграда садржи и поделу планиране трошкове по категоријама, које се могу и кориговати.

Овај програм је прављен у текућој _____. години за следећу _____. годину. Програм може бити коригован уколико у периоду на који се односи програм дође до проблема – кварова који нису могли бити предвиђени а захтевају хитне интервенције.

Хвала на разумевању.

у Београду,
01.01.2020. г.

УПРАВНИК СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ
