

На основу члана 14а Закона о становању („Службени гласник РС“, бр. 50/92, 76/92 и 33/93),

Влада Републике Србије доноси

## УРЕДБУ

### о одржавању стамбених зграда и станова

„Службени гласник РС”, број 43 од 15. јуна 1993.

#### Члан 1.

Овом уредбом ближе се уређује начин одржавања стамбених зграда и станова, одређују врсте радова на одржавању, начин организовања послова одржавања као и друга питања од значаја за обезбеђење коришћења стамбених зграда и станова на начин којим се неће довести у опасност живот и здравље људи и сигурност околине.

#### Члан 2.

Одржавање стамбених зграда и станова обухвата радове на инвестиционом и текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде и радове на инвестиционом одржавању стана.

Одржавање из става 1. овог члана обухвата редовно извођење радова на заштити зграде, односно њених заједничких и посебних делова, уређаја, инсталација и опреме, оправку оштећених и замену дотрајалих делова којима се обезбеђује њихова исправност, употребљивост и сигурност.

#### Члан 3.

Радови на инвестиционом одржавању заједничких делова зграде обухватају поправке или замену:

- 1) кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде;
- 2) кровног покривача и других елемената кровова (димњаци, вентилациони канали, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођија и тераса и др.);
- 3) лифта са припадајућим деловима (кућица, лифтовско окно са инсталацијама и уређајима) као и испитивање исправности са издавањем употребне дозволе према важећим прописима о лифтовима;
- 4) олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;

- 5) хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
- 6) водоводне и канализационе мреже од прикључка на градску водоводну и канализациону мрежу, сенгрупа или другог изливног места до прикључка на санитарни уређај (сифон судопере, умиваоника и сл.) у згради;
- 7) вентилационих цеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
- 8) електроинсталације зграде до струјомерног ормана;
- 9) инсталација централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде са пуњењем, пражњењем и озрачивањем топоводне мреже, као и оправка или замена инсталација за гас;
- 10) пумпног постројења за избацивање воде (отпадне, подземне и кишне) са припадајућим деловима (просторија са инсталацијама и уређајима);
- 11) хидрофорског или другог пумпног постројења за снабдевање зграде водом или за смањење притиска воде, са припадајућим деловима и инсталацијама;
- 12) дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким деловима зграде;
- 13) канала за смеће у згради;
- 14) дотрајалих подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде;
- 15) дрвених и металних делова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде;
- 16) оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге;
- 17) инсталације и уређаја за узбуњивање у згради;
- 18) громобрана, интерфона, кабловских и ПТТ инсталација, антенских уређаја и њихових делова у згради;
- 19) хидраната, хидрантских цева и других хидрантских делова у згради;
- 20) инсталације и уређаја за централно загревање воде за заједничке просторије које припадају згради;
- 21) противпожарног степеништа зграде и инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
- 22) казана на чврсто гориво у заједничким деловима зграде;
- 23) санитарних уређаја у заједничким деловима зграде;
- 24) уређаја за нужно осветљење и уређаја за резервну електроенергију (агрегата).

#### Члан 4.

Одлуком, односно програмом одржавања који доноси скупштина зграде утврђују се нарочито: врсте радова на инвестиционом и текућем одржавању заједничких делова

зграде који ће се вршити у текућој години, приоритет у извођењу радова; рокови извршавања радова у току године и предрачун потребних средстава.

#### Члан 5.

Радови на текућем одржавању заједничких делова стамбене зграде обухватају:

- 1) редовно сервисирање лифтова;
- 2) поправке или замену аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др.;
- 3) дератизацију, дезинсекцију и дезинфекцију заједничких просторија у згради;
- 4) редовне прегледе и сервисирање хидрофорских постројења у згради, инсталација централног грејања (котларница, подстаница, мреже са грејним телима, вентила, димњака централног грејања) и др. инсталација и уређаја за гашење пожара у згради, громобранских инсталација, инсталација водовода и канализације у згради, електроинсталација, уређаја за нужно светло, уређаја и опреме за климатизацију и вентилацију зграде;
- 5) чишћење олука и олучних цеви зграде;
- 6) поправку или замену окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
- 7) кречење заједничких просторија у згради;
- 8) фарбање цевне мреже, грејних тела и других уређаја у заједничким деловима зграде;
- 9) одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др.);
- 10) чишћење и одржавање тротоара око зграде, односно насипа, усека, ригола и слично;
- 11) друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

#### Члан 6.

Радови на инвестиционом одржавању стана обухватају поправке или замену:

- 1) инсталација централног грејања у стану;
- 2) плинских инсталација и грејних тела у стану;
- 3) инсталација и уређаја за централно грејање воде у стану;
- 4) телефонских и електроинсталација у стану,
- 5) инсталација водовода и канализације у стану.

Радови из става 1. овог члана обухватају и друге радове у стану који су од утицаја на коришћење осталих станова и других посебних делова зграде.

#### Члан 7.

Радови 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 сматрају се хитним интервенцијама у смислу ове уредбе.

#### Члан 8.

Радови хитних интервенција у смислу члана 7. ове уредбе обухватају:

- 1) ослобађање лица и ствари из заглављеног лифта и његовог поновног стављања у погон;
- 2) скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 3) поправке или замене делова кровног покривача, ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина;
- 4) скидање или поправка оштећених делова зграде, на балкону, тераци, лођији и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 5) поправке или замена водоводне и канализационе цеви у згради или стану када дође до прскања њених делова;
- 6) поправке или замена хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
- 7) одгушивање канализационе мреже у згради или стану и одношење изливних остатака и дезинфекција просторија у згради или стану;
- 8) избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради;
- 9) отклањање узрока нестанка струје због квара на електро инсталацији зграде од струјомерног ормана до разводне табле у стану, односно сијаличног места у заједничким просторијама;
- 10) утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради и стану;
- 11) поправке или замену цевне мреже, грејних тела и делова топоводних, односно плинских постројења зграде, због прскања делова мреже, грејних тела и топоводног, односно плинског система;
- 12) отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара.

#### Члан 9.

Радови на одржавању стамбених зграда и станова утврђени овом уредбом обављају се по следећој динамици:

- 1) радови хитних интервенција извршавају се без одлагања а најкасније у року од 48 часова;
- 2) радови на испитивању противпожарних апарата, котларница, техничким прегледима лифтова и сл. извршавају се у роковима који су одређени посебним прописима;
- 3) радови који се изводе на основу налога инспекције која врши надзор над одржавањем стамбених зграда и станова извршавају се у роковима утврђеним актом инспекције;
- 4) радови који се изводе на основу програма одржавања или одлуке скупштине зграде извршавају се у роковима утврђеним програмом одржавања или одлуком скупштине зграде.

#### Члан 10.

На име трошкова текућег одржавања зграде и хитних интервенција, власници станова и других посебних делова зграде, односно пословних просторија плаћају одговарајући износ у складу са законом најдаље до 15-ог у месецу за текући месец на рачун стамбене зграде.

#### Члан 11.

Уговором о поверавању послова на одржавању зграде јавном предузећу за стамбене услуге, другом предузећу, односно предузетнику, уређују се нарочито: услови и начин обављања послова одржавања; међусобни односи у случају неизвршења или неблаговременог извршења радова на одржавању; начин и услови плаћања за обављене послове на одржавању; начин и услови извештавања скупштине зграде о извршеним пословима на одржавању.

Уговором из става 1. овог члана могу се уредити и друга питања у вези одржавања (начин наплате трошкова одржавања, удруживање средстава са другим зградама и др.).

#### Члан 12.

Скупштина зграде бира председника скупштине зграде на период од четири године.

За председника скупштине зграде може бити биран сваки пословно способан власник стана и другог посебног дела зграде.

Председник скупштине зграде може бити разрешен дужности и пре истека мандата од четири године.

Предлог за избор, односно разрешење председника скупштине зграде може поднети сваки власник стана и другог посебног дела зграде.

#### Члан 13.

Скупштина зграде може из реда својих чланова образовати стална или повремена радна тела за обављање стручно-оперативних и административно-техничких послова (савет зграде, одбори, комисије и сл.).

У случају из става 1. овог члана, скупштина зграде одређује делокруг рада радних тела која образује.

#### Члан 14.

Скупштина зграде доноси одлуку, односно програм одржавања зграде, усваја годишњи извештај о реализацији програм одржавања зграде, одређује услове и начин одржавања реда у згради, одлучује о реосигурању зграде, накнади за рад органа управљања зградом и другим пословима у вези одржавања и управљања зградом у складу са законом и овом уредбом.

Скупштина зграде доноси одлуке већином гласова свих чланова скупштине, тако да сваком власнику стана и другог посебног дела зграде припада по један глас.

Одлуке скупштине зграде обавезују све власнике станова и других посебних делова зграде.

Седницу скупштине зграде сазива и води председник скупштине зграде.

На седници скупштине зграде води се записник који потписује записничар и председник скупштине зграде.

#### Члан 15.

Председник скупштине зграде заступа стамбену зграду у правним пословима са трећим лицима, пред органима управе и правосудним органима у вези са одржањем зграде.

У оквиру овлашћења из става 1. овог члана председник скупштине зграде нарочито обавља следеће послове: извршава одлуке скупштине зграде, предлаже годишњи програм одржавања зграде и стара се о његовој реализацији; подноси извештај скупштини о реализацији програма одржавања; и о оствареним и утрошеним средствима за одржавање; закључује уговоре у име зграде, измирује обавезе у име и за рачун зграде, прима уплате у корист зграде; подноси тужбе у име зграде против власника станова и других посебних делова зграде који не извршавају своје обавезе, врши и друге послове за које га овласти скупштина зграде.

Председник скупштине зграде овлашћен је да без претходне одлуке скупштине зграде, предузима потребне мере за извршавање радова који се сматрају хитним интервенцијама у смислу ове уредбе.

#### Члан 16.

О приходима, расходима и утрошку средстава на име одржавања стамбене зграде води се евиденција.

У евиденцији из става 1. овог члана исказују се подаци о оствареним приходима, о оствареним расходима за одржавање зграде и о готовинским уплатама и исплатама у готову и преко жиро-рачуна стамбене зграде, по основу одржавања стамбене зграде.

О приходима и расходима из става 1. овог члана, скупштина зграде усваја извештај једанпут годишње и у исти имају право увида сви власници станова и других посебних делова зграде.

Члан 17.

Ступањем на снагу ове уредбе престаје да важи Правилник о одржавању стамбених зграда и станова („Службени гласник Социјалистичке Републике Србије”, број 22/90).

Члан 18.

Ова уредба ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.

05 број 110-2134/24-10

У Београду, 9. јуна 1993. године

Влада Републике Србије

Потпредседник,

Србољуб Васовић, с.р.