

PRAVILNIK

O VRSTI, OBIMU I DINAMICI AKTIVNOSTI TEKUĆEG I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZGRADA I NAČINU SAČINJAVANJA PROGRAMA ODRŽAVANJA

(*"Sl. glasnik RS", br. 54/2017*)

Član 1

Ovim pravilnikom bliže se propisuje, vrsta, obim i dinamika aktivnosti tekućeg i investicionog održavanja zgrada i način sačinjavanja programa održavanja zgrade.

Član 2

Održavanje zgrade, u smislu ovog pravilnika, jesu sve aktivnosti održavanja na zajedničkim delovima zgrade kojima se obezbeđuje očuvanje funkcija i svojstava zgrade u skladu sa njenom namenom, a naročito u cilju redovnog korišćenja i funkcionisanja zgrade.

U cilju sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja sprovode se aktivnosti tekućeg održavanja zgrade, a koje se sastoje od pregleda, popravki i preduzimanja preventivnih i zaštitnih mera, odnosno preduzimanja svih aktivnosti kojima se obezbeđuje održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Pod zadovoljavajućim nivoom upotrebljivosti podrazumeva se stanje zgrade i njenih elemenata koje je u skladu sa tehničkom dokumentacijom na osnovu koje je zgrada izgrađena i propisima koji uređuju oblast izgradnje, odnosno da je zgrada bezbedna za korišćenje.

U cilju poboljšanja uslova korišćenja zgrade sprovode se aktivnosti na investicionom održavanju, kojim se poboljšavaju karakteristike postojećih elemenata zgrade u odnosu na izvedeno stanje, njihovom zamenom elementima boljih karakteristika, odnosno dužeg veka trajanja.

Aktivnosti tekućeg i investicionog održavanja, u smislu ovog pravilnika, naročito obuhvataju:

- 1) izvođenje građevinskih, instalaterskih, zanatskih i drugih radova vezanih za održavanje;
- 2) pružanje usluga vezanih za održavanje;
- 3) nabavku dobara potrebnih za održavanje.

Član 3

Aktivnosti tekućeg i investicionog održavanja obavljaju se na zajedničkim delovima u skladu sa Programom održavanja zgrade (u daljem tekstu: Program održavanja).

Upravnik, odnosno profesionalni upravnik predlaže Program održavanja i stara se o njegovoj realizaciji u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada (u daljem tekstu: Zakon).

Član 4

Program održavanja zgrade donosi se na osnovu Izveštaja o proveru stanja zgrade (u daljem tekstu: Izveštaj).

Izveštaj sadrži i predlog prioriteta održavanja.

Program održavanja zgrade sačinjava se posebno za aktivnosti tekućeg održavanja i posebno za aktivnosti investicionog održavanja, i naročito obuhvata:

- 1) popis elemenata koji su bili predmet provere stanja;
- 2) popis elemenata zgrade koji će biti predmet aktivnosti održavanja;
- 3) plan aktivnosti sa predloženom dinamikom održavanja i rokom realizacije aktivnosti;
- 4) prioritete u održavanju zgrade u cilju sprečavanja nastanka potrebe za hitnim intervencijama;
- 5) procenu potrebnih sredstava za realizaciju aktivnosti na održavanju zgrade;
- 6) izveštaj o sprovedenim aktivnostima održavanja u prethodnoj godini, sa specifikacijom i prikazom utrošenih sredstava.

Član 5

Predmet tekućeg i investicionog održavanja zgrade su zajednički delovi zgrade, odnosno građevinski elementi, uređaji, oprema i instalacije u zgradi (u daljem tekstu: elementi zgrade), koji su navedeni u Tabeli 1. ovog člana.

U zavisnosti od svojstava zgrade, predmet tekućeg i investicionog održavanja mogu biti i drugi odgovarajući elementi zgrade koji nisu navedeni u Tabeli 1. ovog člana.

Radi utvrđivanja vrste, obima i dinamike aktivnosti tekućeg i investicionog održavanja zgrade, odnosno sačinjavanja Izveštaja, vrši se provera stanja elementa zgrade (u daljem tekstu: provera stanja).

Provera stanja se vrši u skladu sa vremenskim intervalima iz Tabele 1. ovog člana, a u cilju izrade, odnosno izmene i dopune Programa održavanja, provera stanja se može vršiti i pre isteka navedenih vremenskih intervala.

Provera stanja može se sprovesti vizuelnim pregledom elemenata zgrade iz st. 1. i 2. ovog člana ili kroz aktivnosti održavanja zgrade iz člana 2. stav 5. tačka 2) ovog pravilnika, kao što su stručni pregledi i ekspertize.

Tabela 1. Elementi zgrade i vremenski intervali provere njihovog stanja

Red. broj	ZAJEDNIČKI DELOVI ZGRADE* (GRAĐEVINSKI ELEMENTI, UREĐAJI, OPREMA I INSTALACIJE)	Provera stanja/vremenski interval (u godinama)
1.	KONSTRUKTIVNI GRAĐEVINSKI ELEMENTI	
1.1.	temelji/armirani beton	30-40
1.2.	noseći zidovi	25-30
1.3.	stubovi, grede i zidna platna	20-25
1.4.	maduspratne konstrukcije	20-25
1.5.	stepenište	15-20
1.6.	liftovsko okno	10-20
1.7.	krovna konstrukcija	15-20
2.	DRUGI GRAĐEVINSKI ELEMENTI	
2.1.	fasadni zidovi - zidna ispuna - izolacija - završna obrada (fasada i fasadna obloga) - dekorativni i drugi elementi (solbanci, reljefi, skulpture i dr.)	5-7
2.2.	unutrašnji pregradni zidovi (osim zidova u posebnim delovima) - zidna ispuna - izolacija - završna obrada (završna obrada prema zajedničkom delu kod zida između zajedničkog i posebnog dela)	7-10
2.3.	krov - krovni pokrivač (crep, tegola, salanit, lim i dr.) - svi slojevi kod ravnog krova - pripadajući elementi krova i krovne konstrukcije u delu od prodora elemenata u krovnu konstrukciju do njihovog završetka iznad krovnih ravni (dimnjaci, ventilacioni kanali i kanalizacione vertikale, krovni otvori, krovni svetlarnici, limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i dr.)	3-4
2.4.	oluci, olučne cevi i drugi elementi za odvod vode sa krova i zaštitu zgrade od prodora vode	2-4
2.5.	druga krovna i fasadna limarija (solbanci, opšivke i dr.)	0,5-1
2.6.	dimnjačke vertikale	5-7
2.7.	ventilacioni kanali	5-7
2.8.	kanali za smeće u zgradi	5-7
2.9.	završne obrade podova, plafona i zidova u zajedničkim delovima zgrade	2-3
2.10.	horizontalna i vertikalna hidroizolacija	1-2
2.11.	stolarija i bravarija na zajedničkim delovima zgrade (prozori, vrata i njihovi elementi)	2-3
2.12.	ograde na krovu, stepeništima, terasama, lođama i zajedničkim delovima zgrade (metalne, staklene, drvene, zidane i dr.)	5-7
2.13.	protivpožarno stepenište zgrade	5-7
2.14.	protivpožarni koridor	5-6
2.15.	septička jama	4-5
2.16.	šahat vodovodne i kanalizacione instalacije	5-7
2.17.	ulazna nadstrešnica, spoljno stepenište i natkrivka	5-10
3.	UREĐAJI I OPREMA	
3.1.	lift, instalacije i uređaji unutar liftovskog okna	1
3.2.	liftovsko postojenje unutar lift kućice	1
3.3.	pumpno postrojenje za izbacivanje otpadne, podzemne i kišne vode i prepumpni uređaj (sa pripadajućim instalacijama i uređajima)	2-3
3.4.	hidroforosko ili drugo pumpno postrojenje za snabdevanje zgrade vodom ili za regulisanje pritiska vode (sa pripadajućim delovima i instalacijama)	2-3
3.5.	uređaji i instalacije za uzbunjivanje	2-3
3.6.	oprema za video nadzor	2-3
3.7.	oprema protivprovalnog sistema	2-3
3.8.	hidrant, hidrantska creva i drugi hidrantski delovi	3-4
3.9.	uređaji i instalacije za zaštitu od požara (oprema vatrodobavnog sistema, aparati za gašenje požara i dr.)	2-3
3.10.	uređaji i oprema zajedničkog sistema ventilacije i klimatizacije**	2-3
3.11.	kazani za čvrsto gorivo, uređaji kotlarnice u zajedničkim delovima zgrade	3-5
3.12.	podstanica	3-4
3.13.	grejna tela u zajedničkim delovima zgrade	2-3
3.14.	sanitarni uređaji u zajedničkim delovima zgrade	3-4
3.15.	uređaji za nužno osvetljenje	2-3
3.16.	uređaji za rezervnu elektroenergiju (agregati)	2-3
3.17.	interfon	1-2
3.18.	poštanski sandučići	1-2
4.	INSTALACIJE	
4.1.	vodovodna mreža **	3-4
4.2.	kanalizaciona mreža**	3-4
4.3.	elektroinstalacije zgrade i stepenišne, nužne i pomoćne rasvete**	3-5

- 12) popravku ili zamenu oštećenog protivpožarnog stepeništa;
- 13) popravku hidranata, hidrantskih creva i drugih hidrantskih delova u zgradi kada dođe do prskanja, oštećenja njihovih delova ili nestanka;
- 14) popravku ili zamenu instalacija i uređaja za zaštitu od požara;
- 15) popravku ili zamenu neispravnih gromobrana;
- 16) popravku agregata;
- 17) druge aktivnosti kojima se sprečavaju štetne posledice po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti.

Preduzimanje aktivnosti iz stava 1. ovog člana otpočinje bez odlaganja, a u zavisnosti od vrste oštećenja ili kvara, najkasnije u roku od 30 dana od dana nastanka oštećenja ili kvara.

Član 8

Aktivnosti održavanja kojima se otklanja neposredna opasnost po život, zdravlje i sigurnost ljudi i imovine koje se izvršavaju bez odlaganja, a najkasnije u roku od 48 sati od trenutka saznanja o opasnosti, su:

- 1) odglavlivanje, obezbeđenje i oslobađanje lica i stvari iz zaglavljene kabine lifta;
- 2) zatvaranje vode na centralnom ventilu i glavnim ventilima po vertikalama usled pucanja vodovodne instalacije;
- 3) intervencije kojima se zgradi obezbeđuje redovno snabdevanje vodom i električnom energijom;
- 4) odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi ili posebnim delu i odnošenje izlivenih ostataka i dezinfekcija prostora;
- 5) obezbeđenje ugroženog prostora (trotoara, prilaznih staza i drugo) u okruženju zgrade upozoravajućom ogradnom barijerom sa znakom upozorenja, radi bezbednosti ljudi i imovine od delova sklonih padu sa stambene zgrade, kao i ledenica;
- 6) preduzimanje zaštitnih mera u cilju prevencije požara i drugih oštećenja kojima se sprečavaju ugrožavanje bezbednosti lica i imovine;
- 7) druge aktivnosti kojima se otklanja neposredna opasnost po život, zdravlje i sigurnost ljudi i imovine.

Član 9

Aktivnosti na investicionom održavanju mogu se, radi poboljšanja uslova korišćenja zgrade, obavljati na elementima zgrade iz Tabele 1. tač. 2. i 5.

Član 10

Ovaj pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom glasniku Republike Srbije".

4.4.	elektroinstalacija interfona (od uređaja na ulazu do uređaja u posebnom delu)	1-2
4.5.	instalacije centralnog grejanja, grejnih tela u zgradi, delova toplotnih postrojenja i uređaja zgrade**	2-3
4.6.	instalacije gasa (vertikalne i horizontalne)**	3-4
4.7.	instalacije i uređaji za centralno zagrevanje vode**	3-4
4.8.	gromobranske instalacije (horizontalne i vertikalne uključujući i uzemljivač)	2-3
4.9.	instalacije kablovskih i antenskih sistema (od razvodnika na ulazu u zgradu do razvodnika na ulazu u posebni deo)	1-2
4.10.	telefonske instalacije i uređaji (od distributivnog ormarića do prve utičnice u posebnom delu)	2-3
4.11.	instalacije video nadzora objekta	2-3
5.	OPREMA I DRUGI ELEMENTI IZVAN ZGRADE	
5.1.	trotoari i platoi oko zgrade	3-5
5.2.	rigole	
5.3.	slivnici i rešetke	
5.4.	ograde	
5.5.	žardinjere i sl.	
* Zajednički delovi zgrade su delovi zgrade koji ne predstavljaju poseban ili samostalni deo zgrade, koji služe za korišćenje posebnih ili samostanih delova zgrade, odnosno zgradi kao celini u skladu sa Zakonom.		
** Delovi instalacija i mreže ukoliko ne predstavljaju sastavni deo samostalnog dela zgrade i ne čine sastavni deo posebnog dela zgrade, odnosno ne predstavljaju deo instalacija, opreme i uređaja koji isključivo služi jednom posebnom delu, u smislu Zakona i propisa koji bliže uređuju oblast pružanja usluga prema odgovarajućim instalacijama i mrežama.		

Član 6

Aktivnosti na tekućem održavanju, pored redovnih pregleda, servisiranja i popravki elemenata zgrade iz člana 5. st. 1. i 2. ovog pravilnika mogu biti i sledeće:

- 1) redovno servisiranje liftova u skladu sa važećim propisima;
- 2) popravka ili zamena automata za zajedničko osvetljenje, prekidača, sijalica i dr.;
- 3) deratizacija, dezinfekcija i dezinfekcija zajedničkih prostorija u zgradi u skladu sa važećim propisima;
- 4) čišćenje slivnika, oluka i olučnih cevi zgrade;
- 5) popravka ili zamena okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje ormara za strujomere, vodomere, telefonske i televizijske instalacije u zgradi;
- 6) krečenje i bojenje zajedničkih prostorija u zgradi;
- 7) farbanje cevne mreže, grejnih tela i drugih uređaja u zajedničkim delovima zgrade;
- 8) održavanje higijene u zajedničkim delovima zgrade (čišćenje i pranje ulaza, stolarije, zajedničkih prostorija, stepeništa, hodnika, zastakljenih površina i dr.);
- 9) čišćenje i održavanje platoa i trotoara oko zgrade, odnosno nasipa, useka, rigola i sl.;
- 10) druge radove kojima se obezbeđuje održavanje zgrade na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.

Član 7

Aktivnosti na tekućem održavanju koje se izvode radi sprečavanja štetnih posledica po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti i koje imaju prioritet u tekućem održavanju zgrade, naročito obuhvataju:

- 1) skidanje i popravku elemenata fasade i krova za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine (maltera, fasadnih obloga, krovnog pokrivača i dr.);
- 2) popravku ili zamenu elemenata krova, radi zaštite od prokišnjanja, odnosno prodora vode i drugih atmosferskih padavina, kao i popravku ili zamenu drugih elemenata koji su vezani za krov (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori);
- 3) ponovno stavljanje lifta u pogon, odnosno popravku ili zamenu elemenata i delova lifta kao i ispitivanje ispravnosti prema važećim propisima o liftovima;
- 4) popravku ili zamenu oluka i olučnih cevi i drugih limenih opšivki, ukoliko se utvrdi da su uzrok pojave vlage i prokišnjanja;
- 5) skidanje ili popravku oštećenih delova balkona, terasa, lođa i stepeništa zgrade za koje se utvrdi da ugrožavaju bezbednost ljudi i imovine;
- 6) popravku ili zamenu vodovodne i kanalizacione cevi i po potrebi snimanja iste, specijalizovanom opremom kada dođe do prskanja njenih delova;
- 7) popravku ili zamenu hidrofora i njegovih delova kada zbog kvara zgrada ostane bez vode;
- 8) izbacivanje podzemnih i slivnih voda iz podrumskih i drugih prostorija u zgradi;
- 9) otklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade, od strujomernog ormara do potrošača;
- 10) utvrđivanje i otklanjanje uzroka elektriziranja uređaja i instalacija u zgradi, odnosno otklanjanje kvarova i nedostataka koji mogu dovesti do požara;
- 11) popravku ili zamenu cevne mreže, grejnih tela i delova toplovodnih, odnosno gasnih postrojenja zgrade, zbog prskanja delova mreže, grejnih tela i toplovodnog, odnosno gasnog sistema;