

ПРАВИЛНИК
О ВРСТИ, ОБИМУ И ДИНАМИЦИ АКТИВНОСТИ ТЕКУЋЕГ И ИНВЕСТИЦИОНОГ
ОДРЖАВАЊА ЗГРАДА И НАЧИНУ САЧИЊАВАЊА ПРОГРАМА ОДРЖАВАЊА
(„Службени гласник РС”, број 54/17)

Члан 1.

Овим правилником ближе се прописује, врста, обим и динамика активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начин сачињавања програма одржавања зграде.

Члан 2.

Одржавање зграде, у смислу овог правилника, јесу 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 спроводе се 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 спроводе 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, у смислу овог правилника, нарочито обухватају:

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

Члан 3.

Активности текућег и инвестиционог одржавања обављају се на заједничким деловима у складу са Програмом одржавања зграде (у даљем тексту: Програм одржавања).

Управник, односно професионални управник предлаже Програм одржавања и стара се о његовој реализацији у складу са Законом о становању и одржавању зграда (у даљем тексту: Закон).

Члан 4.

Програм одржавања зграде доноси се на основу Извештаја о провери стања зграде (у даљем тексту: Извештај).

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:

- 1) попис елемената који су били предмет провере стања;
- 2) попис елемената зграде који ће бити предмет активности одржавања;
- 3) план активности са предложеном динамиком одржавања и роком реализације активности;
- 4) приоритете у одржавању зграде у циљу спречавања настанка потребе за хитним интервенцијама;
- 5) процену потребних средстава за реализацију активности на одржавању зграде;
- 6) извештај о спроведеним активностима одржавања у претходној години, са спецификацијом и приказом утрошених средстава.

Члан 5.

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 1. овог члана.

У зависности од својстава зграде, предмет текућег и инвестиционог одржавања могу бити и други одговарајући елементи зграде који нису наведени у Табели 1. овог члана.

Ради утврђивања врсте, обима и динамике активности текућег и инвестиционог одржавања зграде, односно сачињавања Извештаја, врши се провера стања елемента зграде (у даљем тексту: провера стања).

Провера стања се врши у складу са временским интервалима из Табеле 1. овог члана, а у циљу израде, односно измене и допуне Програма одржавања, провера стања се може вршити и пре истека наведених временских интервала.

Провера стања може се спровести визуелним прегледом елемената зграде из ст. 1. и 2. овог члана или кроз активности одржавања зграде из члана 2. став 5. тачка 2) овог правилника, као што су стручни прегледи и експертизе.

Табела 1. Елементи зграде и временски интервали провере њиховог стања

Ред. број	ЗАЈЕДНИЧКИ ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ* (ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, УРЕЂАЈИ, ОПРЕМА И ИНСТАЛАЦИЈЕ)	Провера стања / временски интервал (у годинама)
1.	КОНСТРУКТИВНИ ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ	
1.1.	темељи / армирани бетон	30-40
1.2.	носећи зидови	25-30
1.3.	стубови, греде и зидна платна	20-25
1.4.	мађуспратне конструкције	20-25
1.5.	степениште	15-20
1.6.	лифтовско окно	10-20
1.7.	кровна конструкција	15-20
2.	ДРУГИ ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ	

2.1.	<p>фасадни зидови</p> <ul style="list-style-type: none"> - зидна испуна - изолација - завршна обрада (фасада и фасадна облога) - декоративни и други елементи (солбанци, рељефи, скулптуре и др) 	5-7
2.2.	<p>унутрашњи преградни зидови (осим зидова у посебним деловима)</p> <ul style="list-style-type: none"> - зидна испуна - изолација - завршна обрада (завршна обрада према заједничком делу код зида између заједничког и посебног дела) 	7-10
2.3.	<p>кров</p> <ul style="list-style-type: none"> - кровни покривач (цреп, тегола, салонит, лим и др) - сви слојеви код равног крова - припадајући елементи крова и кровне конструкције у делу од продора елемената у кровну конструкцију до њиховог завршетка изнад кровних равни (димњаци, вентилациони канали и канализационе вертикале, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и др) 	3-4
2.4.	олуци, олучне цеви и други елементи за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде	2-4
2.5.	друга кровна и фасадна лимарија (солбанци, опшивке и др)	0,5-1
2.6.	димњачке вертикале	5-7
2.7.	вентилациони канали	5-7
2.8.	канални за смеће у згради	5-7
2.9.	завршне обраде подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде	2-3
2.10.	хоризонтална и вертикална хидроизолација	1-2
2.11.	столарија и браварија на заједничким деловима зграде (прозори, врата и њихови елементи)	2-3
2.12.	ограде на крову, степеништима, терасама, лођама и заједничким деловима зграде (металне, стаклене, дрвене, зидане и др)	5-7
2.13.	противпожарно степениште зграде	5-7
2.14.	противпожарни коридор	5-6
2.15.	септичка јама	4-5
2.16.	шахт водоводне и канализационе инсталације	5-7
2.17.	улазна надстрешница, спољно степениште и наткривка	5-10
3.	УРЕЂАЈИ И ОПРЕМА	
3.1.	лифт, инсталације и уређаји унутар лифтовског окна	1
3.2.	лифтовско постојење унутар лифт кућице	1
3.3.	пумпно постројење за избацивање отпадне, подземне и кишне воде и препумпни уређај (са припадајућим инсталацијама и уређајима)	2-3
3.4.	хидрофорско или друго пумпно постројење за снабдевање зграде водом или за регулисање притиска воде (са припадајућим деловима и инсталацијама)	2-3

3.5.	уређаји и инсталације за узбуђивање	2-3
3.6.	опрема за видео надзор	2-3
3.7.	опрема противпровалног система	2-3
3.8.	хидрант, хидрантска црева и други хидрантски делови	3-4
3.9.	уређаји и инсталације за заштиту од пожара (опрема ватродојавног система, апарати за гашење пожара и др)	2-3
3.10.	уређаји и опрема заједничког система вентилације и климатизације**	2-3
3.11.	казани за чврсто гориво, уређаји котларнице у заједничким деловима зграде	3-5
3.12.	подстаница	3-4
3.13.	грејна тела у заједничким деловима зграде	2-3
3.14.	санитарни уређаји у заједничким деловима зграде	3-4
3.15.	уређаји за нужно осветљење	2-3
3.16.	уређаји за резервну електроенергију (агрегати)	2-3
3.17.	интерфон	1-2
3.18.	поштански сандучићи	1-2
4.	ИНСТАЛАЦИЈЕ	
4.1.	водоводна мрежа **	3-4
4.2.	канализациона мрежа**	3-4
4.3.	електроинсталације зграде и степенишне, нужне и помоћне расвете**	3-5
4.4.	електроинсталација интерфона (од уређаја на улазу до уређаја у посебном делу)	1-2
4.5.	инсталације централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде**	2-3
4.6.	инсталације гаса (вертикалне и хоризонталне)**	3-4
4.7.	инсталације и уређаји за централно загревање воде**	3-4
4.8.	громобранске инсталације (хоризонталне и вертикалне укључијући и уземљивач)	2-3
4.9.	инсталације кабловских и антенских система (од разводника на улазу у зграду до разводника на улазу у посебни део)	1-2
4.10.	телефонске инсталације и уређаји (од дистрибутивног ормарића до прве утичнице у посебном делу)	2-3
4.11.	инсталације видео надзора објекта	2-3
5.	ОПРЕМА И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ИЗВАН ЗГРАДЕ	
5.1.	тротоари и платои око зграде	3-5
5.2.	риголе	
5.3.	сливници и решетке	
5.4.	ограде	
5.5.	жардињере и сл.	
* Заједнички делови зграде су делови зграде који не представљају посебан или самостални део зграде, који служе за коришћење посебних или самосталних делова зграде, односно згради као целини у складу са Законом.		
** Делови инсталација и мреже уколико не представљају саставни део самосталног дела зграде и не чине саставни део посебног дела зграде, односно не представљају део инсталација, опреме и уређаја који искључиво служи једном посебном делу, у смислу Закона и прописа који ближе уређују област пружања услуга према одговарајућим инсталацијама и мрежама.		

Члан 6.

Активности на текућем одржавању, поред редовних прегледа, сервисирања и поправки елемената зграде из члана 5. ст. 1. и 2. овог правилника могу бити и следеће:

- 1) редовно сервисирање лифтова у складу са важећим прописима;
- 2) поправка или замена аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др;
- 3) дератизација, дезинсекција и дезинфекција заједничких просторија у згради у складу са важећим прописима;
- 4) чишћење сливника, олука и олучних цеви зграде;
- 5) поправка или замена окова, брава, катанаца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;
- 6) кречење и бојење заједничких просторија у згради;
- 7) фарбање цевне мреже, грејних тела и других уређаја у заједничким деловима зграде;
- 8) одржавање хигијене у заједничким деловима зграде (чишћење и прање улаза, столарије, заједничких просторија, степеништа, ходника, застакљених површина и др);
- 9) чишћење и одржавање платоа и тротоара око зграде, односно насипа, усека, ригола и сл;
- 10) друге радове којима се обезбеђује одржавање зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Члан 7.

Активности на текућем одржавању које 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, нарочито обухватају:

- 1) скидање и поправку елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине (малтера, фасадних облога, кровног покривача и др);
- 2) 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);
- 3) поновно стављање лифта у погон, односно поправку или замену елемената и делова лифта као и испитивање исправности према важећим прописима о лифтовима;
- 4) поправку или замену олука и олучних цеви и других лимених опшивки, уколико се утврди да су узрок појаве влаге и прокишњавања;
- 5) скидање или поправку оштећених делова балкона, тераса, лођа и степеништа зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 6) поправку или замену водоводне и канализационе цеви и по потреби снимања исте, специјализованом опремом када дође до прскања њених делова;
- 7) поправку или замену хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
- 8) избацивање подземних и сливних вода из подрумских и других просторија у згради;
- 9) отклањање узрока нестанка струје због квара на електроинсталацији зграде, од струјомерног ормана до потрошача;
- 10) утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради, односно отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара;
- 11) поправку или замену цевне мреже, грејних тела и делова топловодних, односно гасних постројења зграде, због прскања делова мреже, грејних тела и топловодног, односно гасног система;

- 12) поправку или замену оштећеног противпожарног степеништа;
- 13) поправку хидраната, хидрантских цева и других хидрантских делова у згради када дође до прскања, оштећења њихових делова или нестанка;
- 14) поправку или замену инсталација и уређаја за заштиту од пожара;
- 15) поправку или замену неисправних громобрана;
- 16) поправку агрегата;
- 17) друге активности којима се спречавају штетне последице по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Предузимање активности из става 1. овог члана отпочиње без одлагања, а у зависности од врсте оштећења или квара, најкасније у року од 30 дана од дана настанка оштећења или квара.

Члан 8.

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:

- 1) одглављивање, обезбеђење и ослобађање лица и ствари из заглављене кабине лифта;
- 2) затварање воде на централном вентилу и главним вентилима по вертикалама услед пуцања водоводне инсталације;
- 3) интервенције којима се згради обезбеђује редовно снабдевање водом и електричном енергијом;
- 4) одгушивање канализационе мреже у згради или посебним делу и одношење изливних остатака и дезинфекција простора;
- 5) 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;
- 6) предузимање заштитних мера у циљу превенције пожара и других оштећења којима се спречавају угрожавање безбедности лица и имовине;
- 7) друге активности којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине.

Члан 9.

Активности на инвестиционом одржавању могу се, ради побољшања услова коришћења зграде, обављати на елементима зграде из Табеле 1. тач. 2. и 5.

Члан 10.

Овај правилник ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”.