

Јавно предузеће „Градска стамбена агенција“ Панчево-скраћени назив фирме ЈП „ГСА“ Панчево (у даљем тексту Извршилац посла), а које заступа директор Вања Ракицић, дипл. менаџер.

и

стамбена зграда у Панчеву, ул. \_\_\_\_\_ бр. \_\_\_\_\_, коју заступа председник Скупштине зграде (у даљем тексту Поверлац 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 и 1/2001) и члана 11. Уредбе о одржавању стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“ број 43/93),

закључили су дана \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ спратова, укупно број \_\_\_\_\_ станова у укупној површини од \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>, опремљена је \_\_\_\_\_ лифтом, \_\_\_\_\_ хидроцилом и другим уређајима, опремом и инсталацијама које је потребно одржавати у стању исправности и употребљивости према њиховој функцији.

### 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.

## **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,
- 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
- против пожарна заштита.

#### Члан 4.

Извршилац посла за радове из члана 3 овог уговора обезбеђује:

- констатација о врсти квара или оштећења, на основу којег извођач радова на пословима текућег одржавања сачињава предмер и предрачун радова 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 ценовнику од 02.12.2008. године који је саставни део овог уговора. Уколико стварни трошкови текућег одржавања буду већи од износа из надокнаде власници станова плаћају разлику до висине стварних трошкова.

Власници станова 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 у року од 8 дана од дана пријема рачуна.

Власници и закупци пословних просторија на име трошкова из става 1. овог члана плаћају двоструки износ од висине трошкова утврђених по критеријумима из претходног става и то месечно на бази испостављеног рачуна до краја текућег месеца.

ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ посебно ће вршити одржавање свог пословног простора у згради.

Услуге дезинфекције, дератизације и дезинсекције нису обухваћене ценовником и наплаћују се посебно у висини стварних трошкова.

## **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 санитарни уређај у згради;
- 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 предмер и предрачун радова,
- да предмер и предрачун радова достави Скупштини зграде;
- да приступи извршењу посла тек након доставе одлуке о прихватању предмера и предрачуна, 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.

#### ОБАВЕЗЕ ПОВЕРИОЦА ПОСЛА:

- да у року од 5 дана од дана пријема предмера и предрачуна донесе Одлуку о прихватању и исту потписану и печатом оверену од стране председника Скупштине зграде достави Извршиоцу посла и
- да обезбеди учешће од 40% по предмеру и предрачуну из претходне тачке и пре почетка радова уплати на рачун ЈП „ГСА“ Панчево, бр. \_\_\_\_\_, а остали део према испостави ситуације извођача радова.
- Обезбеди-омогући несметани приступ – пролаз за све интервенције на објекту
- Да достави записник – одлуку Скупштине станара о изабраном председнику и члановима који су овлашћени да потписују радње и потписују, 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 заглављенох 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 балкону, тераси, лођи 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;
- изbacивање подземних сливних вода из подрумских и дугих 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 узорака електризирања уређаја и инсталација у згради;
- отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара и
- поправка или замене 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 број \_\_\_\_\_, 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

једноставно раскинути овај уговор и престати да одржава зграду, а 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 6 (шест) истоветних примерака од којих свака страна задржава три примерка за своје потребе.

За Повериоца посла  
Председник Скупштине зграде

---

За Извршиоца посла

---

Вања Ракицић, дипл. менаџер