

Скупштина општине Врњачка Бања на __.седници одржаној __2017 године, а на основу члана 60. и 61. став 3. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр.104/2016) и члана 36.Статута општине Врњачка Бања ("Службени лист општине Врњачка Бања", бр. 23/16 – пречишћен текст), доноси

ОДЛУКА О ОДРЖАВАЊУ ЗГРАДЕ И СПОЉНОГ ИЗГЛЕДА ЗГРАДЕ

I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком о одржавању зграде и спољног изгледа зграде на подручју Општине Врњачка Бања(у даљем тексту Одлука), прописују се обавезе власника посебних делова стамбених и стамбено-пословних зграда (у даљем тексту:стамбених зграда) на одржавању зграде и спољног изгледа зграде.

II ОБАВЕЗНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ И СПОЉНОГ ИЗГЛЕДА ЗГРАДЕ

Члан 2.

Одржавање и управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине сходно Закону представља јавни интерес.

Ради остваривања јавног интереса Скупштина општине Врњачка Бања, у складу са Законом, доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног принудног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

Члан 3.

Скупштина стамбене заједнице је дужна, да у складу са Законом о становању и одржавању стамбених зграда (у даљем тексту Закон), између осталог донесе и програм одржавања заједничких делова зграде и Одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде.

Власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност тог дела зграде према прописима који ближе одређују њихову функционалност и на начин на који се елиминише опасност од наступања штете или немогућност коришћења других делова зграде.

Уколико скупштина стамбене заједнице, правно лице или предузетник коме је уговором поверено одржавање зграде, као и лица из става 2. овог члана не организују одржавање у складу са Законом, односно не изведу радове на одржавању, због чега могу да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, Општинска управа надлежна за послове становања, на основу решења грађевинског инспектора и Закључка о дозволи извршења донеће решење којим ће се одржавање стамбене зграде, односно предузимање радова на одржавању зграде на терет стамбене заједнице поверити Општинској стамбеној агенцији, као организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања на територији Општине Врњачка Бања.

Члан 4.

Одлуком, односно програмом одржавања који доноси скупштина стамбене заједнице утврђује се нарочито: врсте радова на обавезном одржавању спољног изгледа

који ће се вршити у текућој години; приоритет у извођењу радова; рокови извршавања радова у току године и прерачуна посебних средстава.

Радови на обавезном одржавању спољног изгледа стамбене зграде обухватају поправке или замену:

- 1) Кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде;
- 2) Кровног покривача и других елемената крова (димњаци, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођа, терасе и др.)
- 3) Олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
- 4) Хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
- 5) Вентилационих цеви канализационе мреже и њених глава на крову зграде;
- 6) Дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођама и другим заједничким деловима зграде;
- 7) Дрвених и металних делова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде
- 8) Оштећених и дотрајалих фасадних облога и елементи фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге.
- 9) Громобрана, антенских уређаја и њихових делова на згради;
- 10) друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање спољног изгледа зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Члан 5.

Власници стамбене зграде морају, без одлагања да изврше радове којима би били угрожени живот и здравље људи, њихова сигурност, заштита имовине од оштећења и довођења зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности и употребљивости.

Радови из става 1. овог члана обухватају:

- 1) Скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 2) Поправке и замене делова кровног покривача, ради заштите од последица атмосферских падавина;
- 3) Скидање или поправка оштећених делова зграде, на балкону, тераси, лођи и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;

Радови из става 2. овог члана извршавају се без одлагања, а најкасније у року од 48 сати, односно у року који је одређен у решењу грађевинске инспекције.

Решењем из става 3. овог члана утврђује се и начин извршења решења у случају непоступања по налогу инспектора, односно преузимање радова на одржавању зграде од стране Општинске стамбене Агенције као организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања на територији Општине Врњачка Бања на терет стамбене заједнице односно другог одговорног лица за одржавање зграде и налаже се власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Члан 6.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Сл. листу општине Врњачка Бања".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

Број _____ дана _____ 2017. године

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Иван Радовић

Образложење

Правни основ за доношење ове одлуке, садржан је у чл.61.став 3. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", бр.104/2016), којим је регулисано да јединица локалне самоуправе може одлуком да пропише обавезу одржавања спољног изгледа зграде (фасаде) и забрану промене спољног изгледа (забрана постављања клима-уређаја на видљивом делу зграде и сл.), уз прописивање различитих степена обавезности одржавања спољног изгледа зграде, у зависности од урбанистичке зоне или блока у ком се зграда налази.

Чланом 3. тачка 23. Закона, прописано је да одржавање зграде јесу све активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде.

Разлози за доношење ове одлуке су садржани у правном основу.

Објашњење правних института:

Чланом 2. ове одлуке, прописује се институт одржавања и управљања зградама, као и у том циљу доношење посебне одлуке којом се утврђују минимални износи за текуће и инвестиционо одржавања.

Члан 3. регулише обавезу Скупштине стамбене заједнице донесе програм одржавања и организовању послова на одржавању зграде, с тим што се у ставу 3. прописује да уколико се то не учини, надлежна орг.јединица Општинске управе, по спроведеном поступку описаном у овом ставу, послове одржавања поверава Општинској стамбеној агенцији, обзиром да је овој Агенцији поверено обављање послова у области становања.

Чланом 4. се утврђују радови на обавезном одржавању спољног изгледа стамбене зграде, о чему одлуку, одн.програм доноси Скупштина стамбене заједнице.

Чланом 5. се дефинишу радови који се морају предузети, без одлагања, рада спречавања штете на имовини и ради остварења заштите живота и здравља људи, који се извршавају без одлагања, а најкасније у року од 48 сати, од.року одређеним решењем грађ.инспекције, којим решењем се утврђује и начин извршења решења у случају непоступања по налогу инспектора, односно преузимање радова на одржавању зграде од стране Општинске стамбене Агенције и налаже се власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Финансијска средства:

За реализацију ове Одлуке није неопходно у буџету обезбедити финансијска средства.

Ступање на снагу и објављивање је осмог дана од дана објављивања у „Сл. листу Општине Врњачка Бања“ у складу са чл. 196. тачка 3 став 3 и 4. Устава Републике Србије („Сл. гласник РС бр.98/2006“).

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ВРЊАЧКА БАЊА

РУКОВОДИЛАЦ ОДСЕКА
Славица Стаменић

НАЧЕЛНИК
ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ
Славиша Пауновић

Jedinica lokalne samouprave može odlukom da propiše obavezu održavanja spoljnog izgleda zgrade (fasade) i zabranu promene spoljnog izgleda (zabrana postavljanja klima-uređaja na vidljivom delu zgrade i sl.), uz propisivanje različitih stepena obaveznosti održavanja spoljnog izgleda zgrade, u zavisnosti od urbanističke zone ili bloka u kom se zgrada nalazi.

23) održavanje zgrade jesu sve aktivnosti kojima se obezbeđuje očuvanje funkcija i svojstava zgrade u skladu sa njenom namenom, a naročito u cilju redovnog korišćenja i funkcionisanja zgrade;

128. U vršenju inspekcijskog nadzora građevinski inspektor je dužan da zabrani rešenjem stambenoj zajednici, odnosno drugom odgovornom licu iz člana 15. ovog zakona, korišćenje zgrade ili dela zgrade i da naredi hitno izvođenje radova i preduzimanje drugih mera čijim neizvršenjem bi mogle da nastanu štetne posledice po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, u skladu sa članom 60. ovog zakona.

Rešenjem iz stava 1. ovog člana utvrđuje se i način izvršenja rešenja u slučaju nepostupanja po nalogu inspektora, odnosno preuzimanje radova na održavanju zgrade od strane jedinice lokalne samouprave na teret stambene zajednice, odnosno drugog odgovornog lica iz člana 15. ovog zakona, u skladu sa članom 61. stav 1. ovog zakona i nalaže se vlasniku posebnog dela da

omogućiti nesmetano obavljanje radova u meri koja je neophodna za otklanjanje neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti.

Ukoliko građevinski inspektor po izvršenom kontrolnom nadzoru utvrdi da nije postupljeno po rokovima naloženim u rešenju iz stava 1. ovog člana, dostaviće nadležnom organu jedinice lokalne samouprave akt kojim se dozvoljava izvršenje rešenja, u skladu sa zakonom kojim se uređuje opšti upravni postupak.

Jedinica lokalne samouprave obezbeđuje izvođenje radova i preduzimanje drugih mera iz stava 2. ovog člana preko organizacije kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja, sa kojom međusobne odnose uređuje ugovorom.

Organizacija kojoj je povereno obavljanje poslova od javnog interesa u oblasti stanovanja može da izvrši radove, odnosno preduzme druge potrebne mere, samostalno ili angažujući stručno lice.

Stambena zajednica, odnosno drugo odgovorno lice iz člana 15. ovog zakona, troškove za izvršene radove i druge preduzete mere nadoknađuje jedinici lokalne samouprave, u rokovima i na način koji odredi nadležni organ jedinice lokalne samouprave.

Pravo na naknadu jedinica lokalne samouprave ostvaruje na osnovu fakture (računa) o izvršenim radovima i drugim preduzetim merama.

U slučaju da stambena zajednica, odnosno drugo odgovorno lice iz člana 15. ovog zakona u utvrđenom roku ne isplati jedinici lokalne samouprave naknadu troškova za izvršene radove i druge preduzete mere, nadležni organ jedinice lokalne samouprave preduzeće potrebne mere radi ostvarivanja regresa od stambene zajednice, odnosno drugog odgovornog lica iz člana 15. ovog zakona.

ODLUKA

O ODRŽAVANJU SPOLJNOG IZGLEDA ZGRADA

("Sl. list grada Kruševca", br. 5/2017)

Član 1

Ovom Odlukom uređuje se spoljni izgled fasada na zgradama i dekorativno osvetljenje i to na prostoru obuhvaćenom Planom generalne regulacije "Centar".

Član 2

Investitor je u obavezi da prilikom izgradnje novog višeporodičnog stambenog, stambeno-poslovnog objekta, objekta javne namene, kao i rekonstrukcije napred navedenih objekata, (koja uključuje i promenu spoljnog izgleda odnosno radove na fasadi), koristi boje iz ton karte i to:

- siva - 1493, 1494, 1495

- oker - 1080, 1081, 1082

- bordo - 4220, 3221, 2222

- zelena - 3420, 2421, 2422

Član 3

Prilikom izgradnje objekata iz člana 2. ove Odluke investitor je u obavezi da obezbedi i dekorativno osvetljenje transparentne fasade, na delu objekta vidljivog sa javne površine (postavljanjem odgovarajućeg osvetljenja po izboru projektanta). Troškovi održavanja

postavljenog dekorativnog osvetljenja i utroška električne energije predstavljaju zajedničke troškove zgrade.

Član 4

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu grada Kruševca".