

# ПЛАН ЗА ОДРЖУВАЊЕ

На станбената зграда и станови  
на ул. „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_  
од (општина) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 20\_\_ год.

## Член 1

Со овој План поблиску се уредува начинот на одржувањето на станбената зграда и станови на улица „\_\_\_\_\_“ број \_\_, влез \_\_ од (општина) \_\_\_\_\_ (во понатамошен текст станбена зграда), се одредуваат видовите на работи на одржувањето како и други прашања од значење за обезбедување на користењето на станбената зграда и станови, на начин со кој нема да се доведат во опасност животот и здравјето на луѓето и сигурноста на човековата околина.

## Член 2

Одржување на станбената зграда и становите опфаќа работи на инвестициско и тековно одржување на заедничките делови на станбената зграда и работи на инвестиционо одржување на становите.

Одржувањето од став 1 на овој член опфаќа редовно изведување на работите на заштитата на зградата, односно нејзините заеднички и посебни делови, уреди, инсталации и опрема, поправка на оштетените и замена на дотраени делови со кои се обезбедува нивната исправност, употребливост и сигурност.

## Член 3

Работите на инвестиционото одржување на заедничките делови на зградата опфаќаат поправки и замена на:

1. кровна конструкција и други конструктивни елементи на зградата,
2. покривот на кровната конструкција и други елементи на покривот (димни канали, вентилациони канали, покривни отвори, лимени опшивки, сливници, одводи и други елементи на покривот, заедничките лоџии и тераси и друго),
3. лифт со припадни делови (кукичка, лифтовско окно со инсталациите и уреди), како и испитување на исправноста со издавање на употребна дозвола според важечките прописи за лифтови,
4. олуци, олучни цевки и други елементи за одвод на водата од покривот и заштита на зградата од продирање на водата,

5. вентилациони цевки на канализационата мрежа и нивните глави на покривот на зградата,
6. електроинсталации на зградата до струјомерното ормарче,
7. заедничка инсталација на централното греење, пунење, празнење и озрачување на топловодната мрежа,
8. дотраени метални, стаклени и други огради на покривот, степеништето, терасата и други заеднички делови на зградата,
9. дотраени подови, плафони и ѕидови во заедничките делови на зградата
10. дрвени и метални делови на вратите и прозорите на заедничките простории на зградата,
11. оштетена и дотраена фасада, фасадни облоги и елементите на фасадата и надворешните делови на зградата со приоритет на заштитата на фасадата од продорот на вода и влага,
12. громобран и интерфон
13. хидранти, хидрански црева и други хидрански делови во зградата,
14. инсталации и уреди за заштита од пожар,

#### **Член 4**

Со одлука на Заедницата на сопственици се утврдува: видовите на инвестиционото и тековно одржување на заедничките делови на станбената зграда кои ќе се вршат во тековната година, приоритет во изведување на работите, рокови на извршување на работите во текот на годината и предмер со пресметка на потребните средства.

#### **Член 5**

Работи на тековното одржување на заедничките делови на станбената зграда опфаќаат:

1. редовно сервисирање на лифтот
2. поправка или замена на аутоматот за заедничко осветлување, прекидачи, сијалици и друго
3. дератизација, дезинфекција и дезинсекција на заедничките простории во зградата
4. преглед и сервисирање на инсталациите и уредите за гасење на пожар во зградата, громобранската инсталација, инсталацијата на водоводот и канализацијата во зградата, и електроинсталациите,
5. чистење на олуци и олучни цевки на зградата
6. поправка или замена на оков, брави, катанци и други уреди за затварање на орманите за струјомери
7. фарбање на заедничките простории во зградата
8. фарбање на цевната мрежа во заедничките делови на зградата
9. одржување на хигиената во заедничките простории на зградата
10. други работи со кои се обезбедува тековно одржување на зградата на задоволително ниво за нејзина употреба

## Член 6

Работи на инвестициско одржување опфаќаат поправка или замена на:

1. инсталациите на централното греење во станот
2. телефонски и електроинсталации во станот
3. инсталации на водовод и канализација во станот
4. Друг вид на градежни работи за техничко и функционално подобрување на објектот

Работи од ставот 1 на овој член опфаќаат и други работи во станот кои се од влијание на користењето на останатите станови и другите посебни делови на зградата.

Работи кои на зградата се извршуваат без одлагање поради заштитата на животот и здравјето на луѓето, нивната сигурност, заштитата на имотот од оштетување и доведување на зградата, нејзините делови, уреди, инсталации и опрема во состојба на исправност, употребливост и сигурност, се сметаат за итни интервенции.

## Член 7

Работи на итни интервенции во смисол на член 6 од овој План се сметаат:

1. Ослободување на лица и работи во заглавен лифт и негово повторно ставање во погон
2. симнување на малтер, фасадни облоги и други елементи на фасадата и покривот за кои ќе се утврди дека ја загрозуваат безбедноста на луѓето и имотот,
3. поправки или замена на делови на покривачот на покривот заради заштита од прокиснување, односно продор на вода и други атмосферски падавини,
4. симињање или поправка на оштетени делови на зградата
5. поправка или замена на водоводна и канализациона инсталација во зградата или станок кога ќе дојде до прскање на нејзини делови
6. отцепување на канализационата мрежа во зградата или станот и носење на изливните остатоци и дезинфекција на просториите во зградата или станот
7. исфрлање на води од подрумските простории
8. отклонување на причини на прекид на струја на електроинсталациите од струјомерното орманце до разводната табла во станот
9. поправка или замена на цевната мрежа и грејни тела поради прскање на делови од мрежата.
10. отстранување на дефекти и недостатоци кои миже да доведат до пожар.

Председателот на Заедницата на сопственици овласен е да и без претходно донесена Одлука на Заедницата ги превземе потребните мерки за изведување на работите кои се сметаат како итни интервенции во смисол на овој План.

## Член 8

Работи на одржување на станбената зграда и станови со овој План за одржување се вршат по следната динамика:

1. работите на итни интервенции се извршуваат без одложување, а најкасно во рок од 48 часа,
2. работите кои се изведуваат врз основа на донесена одлука на Заедницата на сопственици се извршуваат во рок определен со донесената Одлука

## Член 9

На име на трошоци за тековно одржување на зградата и итни интервенции, сопствениците на становите и други посебните делови на зградата, односно деловни простории плаќаат соодветен износ во согласност со Законот, најкасно до 15 во месецот за тековниот месец.

Наплатата на трошоците на одржувањето, примањето на уплатите во корист на зградата, внесување на сметка на зградата, измирување на обврските во име и за сметка на зградата ги врши Благајник/сметководител на Заедницата на сопственици

## Член 10

За приходите, расходите и трошоците на средствата на име на одржување на станбената зграда се води евиденција во која се искажуваат податоци за остварените расходи за одржување на зградата и за готовинските уплати и исплати во готово и преку жиро сметката на станбената зграда по основ на одржување на истата.

За приходите и расходите од став 1 на овој член собирот на сопственици усвојува Извештај еднаш годишно во кој имаат увид сите сопственици на станови и посебни делови на зградата.

## Член 11

Овој План на одржување стапува на сила со денот на донесување на Одлука од страна на Советот на Заедницата на сопственици на посебните делови на станбената зграда за негово усвојување.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 20\_\_ год.

**ЗАЕДНИЦА НА СОПСТВЕНИЦИ**

Председател,

---