

ОДЛУКА

О ОДРЖАВАЊУ СПОЉНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА СОМБОРА

(*"Сл. лист Града Сомбора", бр. 2/2019 и 10/2021*)

І ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1

Овом одлуком се уређују поступак, начин као и обавеза одржавања спољних делова зграда на територији Града Сомбора.

Члан 2

Циљ уређења начина и поступка одржавања спољних делова зграда је да објекти буду безбедни за коришћење односно да се спречи настанак штетних последица по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, да објекти имају естетски прихватљив изглед и да сви елементи буду у уредном стању, као и да се сачува споменичко својство културних добара и добара евидентираних да уживају претходну заштиту Закона о културним добрима.

Члан 3

Поједини изрази употребљени у овој одлуци имају следеће значење:

- 1) Зграда јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, моторних возила, опреме за различите производне и услужне делатности и др.;
- 2) Спољни делови зграде јесу фасада, орнаменти и сви други елементи фасаде зграде, тераса, лођа, балкон, прозори, излози, портали, капије, врата (ајнфорт, пасаж) и други отвори на згради, кров, димњаци, снеговрани, олуци и други грађевински елементи видљиви са јавних површина;
- 3) 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, ко што су: заједнички простори (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др.), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међусpratне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топоводне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и др.), ако 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 посебно делу;

4) Текуће одржавање је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови;

5) Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде у току експлоатације;

6) Власник јесте правно и физичко лице- носилац права коришћења односно својине на згради, стану, пословној просторији, гаражи и другом посебном делу зграде;

7) Орган зграде јесте скупштина стамбене заједнице и управник образован у складу са законом.

Одредбе ове одлуке које се односе на спољне делове зграде, односе се и на спољне делове споредних зграда и помоћних објекат, као и на самостојеће зидове и ограде којима је зграда, или други објекат (спортски терен, парк и сл.) ограђен према јавној површини.

Члан 4

Власник зграде је дужан да спољне делове зграде редовно одржава у уредном стању (са пажњом доброг домаћина) и на начин да спољни делови зграде својим архитектонско-грађевинским елементима и изгледом буду у складу са окружењем.

Уредно стање спољних делова зграде подразумева да ти делови не представљају опасност по живот и здравље људи односно по сигурност корисника зграде и околине, нису оштећени, задрљани, исписани и исцртани графитима, излепљени плакатима, склони паду, односно да на други начин својим изгледом не нарушавају општи естетски изглед насељеног места.

II ОДРЖАВАЊЕ СПОЉНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДЕ

Члан 5

Радове на одржавању спољних делова зграде неопходно је предузети ако:

- 1) спољни делови зграде угрожавају живот и здравље људи и безбедност околине;
- 2) спољни делови зграде нису у уредном стању.

Одлуком, односно програмом одржавања који доноси скупштина стамбене заједнице утврђују се нарочито: врсте радова на обавезном одржавању спољног изгледа зграде који ће се вршити у текућој години; приоритет у извођењу радова; рокови извршавања радова у току године и предрачун потребних средстава.

Радови на обавезном одржавању спољних делова стамбене зграде у смислу става 1. овог члана, 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 и тераса 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 њихових глава на крову зграде;
- 6) дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођијама и другим заједничким деловима зграде;
- 7) дрвених и металних делова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде;
- 8) оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге;
- 9) громобрана, антенских уређаја и њихових делова на згради; и
- 10) друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање спољног изгледа зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

Текуће и инвестиционо одржавање изводи се у складу са програмом одржавања из члана 5. става 2. ове Одлуке.

Члан 6

Скупштина стамбене заједнице дужна је да донесе годишњи програм одржавања заједничких делова зграде и одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде, у складу са општим актима којима је регулисано инвестиционо и текуће одржавање зграда и којима су утврђене урбанистичке зоне за које прописује обавезу извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграде, а ради остваривања јавног интереса, односно у циљу спречавања настанка штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Уколико скупштина стамбене заједнице, правно лице или предузетник коме је уговором поверено одржавање зграде, не организују одржавање у складу са законом који уређује одржавање зграда, односно не изведу радове на одржавању по програму и актима из става 1. овог члана, због чега могу да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, надлежно одељење за послове становања Градске управе града Сомбора, на основу решења грађевинског инспектора и решења о извршењу истог, налаже ЈКП "Простор" Сомбор, одржавање стамбене зграде, односно преузимање радова на одржавању зграде на терет стамбене заједнице.

Под преузимањем радова из претходног става подразумева се прибављање потребних дозвола и пројектно-техничке документације у складу са прописима којима је регулисана изградња објеката.

ЈКП "Простор" Сомбор, изводи радове по налогу из става 2. овог члана и у том случају Град Сомбор има право регреса према лицу које је било дужно да изведе радове.

Члан 7

При извођењу радова на спољним деловима зграде власник, односно управник стамбене заједнице, је дужан да се стара да се ти радови изведу стручно и квалитетно, а у складу са важећим прописима.

За стручно и квалитетно извођење радова из претходног става одговоран је извођач радова и надзорни орган, а у складу са прописима којима је регулисана изградња објеката.

Члан 8

Надлежни завод за заштиту споменика културе (у даљем тексту: Завод) издаје услове- мере техничке заштите за извођење радова на одржавању спољних делова зграде, а када се ови радови изводе на згради тј. објекту:

1. који је утврђен за непокретно културно добро;
2. који се налази у оквиру просторно културно- историјске целине "Историјско језгро Сомбор - Венац" ("Сл. гласник РС", бр. 25/91)
3. који је евидентиран као добро које ужива претходну заштиту Закона о културним добрима.

Власник зграде односно управник стамбене заједнице, дужан је да пре извођења радова на спољним деловима зграде из претходног става прибави услове о мерама техничке заштите и сагласност на планиране радове, односно пројектно техничку документацију за извођење предметних радова од Завода.

Члан 9

Радови на одржавању спољних делова зграде врше се јединствено и истовремено за целу фасаду односно не могу се вршити парцијално за део фасаде.

Обнова фасаде зграда изводи се целовито, на зградама као архитектонским целинама, по правилу материјалима који су исти или слични изворним материјалима (код културних добара, просторно културно-историјских целина и добара која уживају претходну заштиту у складу са условима Завода).

Избор врсте материјала и боја не сме нарушити целокупан изглед зграде и околине.

Клима уређаји могу да се поставе на спољне делове објекта у складу са општим актом којим су утврђене урбанистичке зоне за које се прописује обавеза извршења одређених активности у одржавању зграде, односно обавезно инвестиционо одржавање и унапређење својстава зграде. При постављању клима уређаја обавезно је да се обезбеди отицање кондензоване воде на начин који онемогућава њено разливање на јавне површине.

III ТРОШКОВИ ОДРЖАВАЊА СПОЉНИХ ДЕЛОВА ЗГРАДА

Члан 10

Обавезу да одржавају спољне делове зграда на начин да од истих, односно заједничких делова зграде не прети опасност настанка штете по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности тј. оштећење или уништење културних добара тј. добара евидентираних да уживају претходну заштиту Закона о културним добрима, имају сва лица из члана 3. став 1. тачка 6. ове Одлуке.

Власници посебних односно 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 којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Одржавање зграде се може уговором поверити правним лицима или предузетницима који се баве пословима одржавања зграде.

Члан 11

У случају када лица из члана 3. став 1. тачка 6. ове Одлуке не изврше потребне активности на одржавању зграде, а неспровођењем ових активности би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, надлежни орган Града Сомбора ће у складу са чл. 6. став 2. ове Одлуке извођење радова обезбедити преко ЈКП "Простор" Сомбор, а на терет власника зграде.

По завршетку изведених радова ЈКП "Простор" Сомбор приликом примопредаје изведених радова лицима из члана 3. став 1. тачка 6. ове одлуке односно власнику зграде, односно управнику стамбене заједнице, доставља записник о извршеним радовима и рачун са спецификацијом изведених радова који обухвата и спецификацију за израду пројектно техничке документације, прибављање сагласности и дозвола, а који рачун лице из члана 3. став 1. тачка 6. ове одлуке односно власник зграде, управник стамбене заједнице, потврђује својим потписом.

Уколико лице из члана 3. став 1. тачка 6. ове одлуке односно власник зграде, управник стамбене заједнице не дође на примопредају или одбије да прими записник и рачун из претходног става, достављање истих ће се извршити у складу са правилима о достављању наведених у ЗУП-у.

Рачун из претходног става садржи врсту, количину и вредност изведених радова са обрачуном стварно насталих трошкова, као и начин и рок плаћања.

Власницима посебних делова зграде, рачун из става 5. овог члана се обрачунава сразмерно учешћу површине својих посебних делова у односу на збир површина свих посебних делова.

Лице из члана 3. став 1. тачка 6. ове одлуке, власник зграде односно стамбена заједница коју заступа управник, на којој су извршени радови дужни су да накнаду трошкова за изведене радове наведене у рачуну из претходног става исплате на рачун града у року од 90 дана од дана пријема истог.

У случају да стамбена заједница, односно друго одговорно лице из члана 3. став 1 тачка 6. ове Одлуке у утврђеном року не исплати граду Сомбор накнаду трошкова за извршене радове и друге предузете мере, надлежни орган града Сомбора о овоме без одлагања, обавештава Правобранилаштво града Сомбора, које је дужно да предузме све потребне мере у складу са Законом ради остваривања регреса од стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 3. став 1 тачка 6. ове Одлуке.

Право на накнаду за изведене радове и исходовање потребне документације, сагласности и дозвола за извођење радова односно активности из става 1, овог члана, Град Сомбор остварује на основу фактуре (рачуна) о извршеним радовима и другим предузетим мерама.

Финансијска средства за извођење радова, израду пројектно техничке документације, прибављање сагласности и дозвола за потребне радове односно активности из става 1. овог члана, обезбеђују се у буџету града Сомбора.

Члан 12

Средства за инвестиције за одржавање спољних делова зграда у приватној својини власника, обезбеђује власник истих.

Изузетно, средства могу бити обезбеђена буџетом града, у циљу побољшања услова становања у складу са Одлуком о видовима стамбене подршке и у циљу побољшања енергетске ефикасности стамбених зграда, породичних кућа и станова на територији града Сомбора.

Средстава из става 2. овог члана биће додељена власницима стамбених зграда, породичних кућа и станова по спроведеном јавном позиву.

Члан 13

Обављање послова од јавног интереса у области становања односно извођење радова на одржавању зграде у складу са чл.11. ове Одлуке, врши ЈКП "Простор" Сомбор.

ЈКП "Простор" Сомбор може послове из става 1. овог члана, извршити самостално или ангажовањем другог правног или физичког стручног лица.

Град Сомбор обезбеђује финансијска средства за извођење радова из става 1. овог члана, преко ЈКП "Простор" Сомбор, са којим међусобне односе уређује уговором.

IV СПРОВОЂЕЊЕ НАДЗОРА

Члан 14

Надзор над применом ове одлуке, врши Одељење за комуналне делатности, имовинско-правне и стамбене послове градске управе Града Сомбора.

Послове инспекцијског надзора над спровођењем ове одлуке врши Одељење инспекције и комуналне полиције градске управе Града Сомбора, путем грађевинског инспектора.

Завод врши надзор да ли се приликом извођења радова на спољним деловима зграда поштују услови из члана 8. ове одлуке.

Члан 15

У вршењу инспекцијског надзора грађевински инспектор је дужан да забрани решењем стамбеној заједници, односно другом одговорном лицу из члана 3. став 1. тачка 6. ове Одлуке, коришћење зграде или дела зграде и да нареди хитно извођење радова и предузимање других мера чијим неизвршењем би могле да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Решењем грађевинског инспектора утврђује се начин извршења решења у случају непоступања по налогу инспектора, односно преузимање радова на одржавању спољашњих делова зграде од стране јединице локалне самоуправе на терет стамбене заједнице, односно другог одговорног лица из члана 3. став 1., тачка 6. ове Одлуке.

Решењем грађевинског инспектора из претходног става овог члана 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.

Уколико грађевински инспектор по извршеном контролном надзору утврди да није поступљено по роковима наложеним у решењу из става 1. овог члана, доставиће надлежном органу јединице локалне самоуправе решење о извршењу решења грађевинског инспектора, у складу са законом којим се уређује општи управни поступак.

Члан 16

Решење донето у складу са чланом 15. ове одлуке доставља се власнику зграде, односно управнику стамбене заједнице уколико је у питању стамбена зграда и Заводу ако је решење донето за извођење радова на спољним деловима зграде која је проглашена за непокретно културно добро или која се налази у оквиру просторно културно- историјске целине "Историјско језгро Сомбор - Венац" ("Сл. гласник РС", бр. 25/91).

V КАЗНЕНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 17

За прекршаје прописане казним одредбама ове Одлуке грађевински инспектори Одељења инспекције и комуналне полиције Градске управе града Сомбора овлашћени су да издају прекршајни налог.

Члан 18

Новчаном казном у фиксном износу од 15.000,00 динара казниће се за прекршај физичко лице као власник посебног дела, односно власник зграде ако:

1. не поступи у складу са чланом 4. став 1. ове Одлуке,
2. не поступи у складу са чланом 7. став 1. ове Одлуке,
3. не поступи у складу са чланом 8. став 2. ове Одлуке,
4. не поступи у складу са чланом 9. ове Одлуке,
5. не поступи у складу са чланом 10. став 1. и 2. ове Одлуке,
6. не поступи у складу са решењем из члана 15. ове Одлуке.

За прекршај из става 1. овог члана казниће се правно лице као власник посебног дела новчаном казном у фиксном износу од 150.000,00 динара.

Новчаном казном у фиксном износу од 15.000,00 динара казниће се физичко лице ако као професионални управник не извршава следеће обавезе:

1. не поступи у складу са чланом 6. став 1. ове Одлуке,
2. не поступи у складу са чланом 7. став 1. ове Одлуке,
3. не поступи у складу са чланом 8. став 2. ове Одлуке,
4. не поступи у складу са чланом 9. ове Одлуке,
5. не поступи у складу са чланом 10. став 1. и 2. ове Одлуке,
6. не поступи у складу са решењем из члана 15. ове Одлуке.

Новчаном казном у фиксном износу од 15.000,00 динара казниће се физичко лице ако као изабрани управник не извршава следеће обавезе:

1. не поступи у складу са чланом 6. став 1. ове Одлуке,
2. не поступи у складу са чланом 7. став 1. ове Одлуке,
3. не поступи у складу са чланом 8. став 2. ове Одлуке,
4. не поступи у складу са чланом 9. ове Одлуке,
5. не поступи у складу са чланом 10. став 1. и 2. ове Одлуке,
6. не поступи у складу са решењем из члана 15. ове Одлуке.

Члан 19

Новчаном казном у фиксном износу од 150.000,00 динара казниће се за прекршај стамбена заједница као правно лице ако:

1. не поступи у складу са чланом 6. став 1. ове Одлуке,
2. не поступи у складу са чланом 9. ове Одлуке,
3. не поступи у складу са чланом 10. став 1. и 2 ове Одлуке,
4. не поступи у складу са решењем из члана 15. ове Одлуке.

VI ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 20

Власници објеката су дужни да постојеће клима уређаје ускладе са одредбама ове одлуке у року од 2 године од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 21

Ступањем на снагу ове одлуке престаје да важи Одлука о уређивању фасада и истицању застава на територији Општине Сомбор ("Сл. лист општине Сомбор", бр. 12/1998).

Члан 22

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Сомбора".