



PRAVILNIK

o upravljanju i održavanju objekata neprofitno-socijalnog stanovanja

maj 2020.godine



Na osnovu člana 8. stav (3). alineja devet(9). i člana 15.stav(1).alineja dva(2) Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj 49/06 i 51/09), člana 90. Statuta Općine (“Službene novine Kantona Sarajevo ” broj 33/10, 18/16) a u vezi sa Odlukom o o osnivanju, upravljanju, raspolaganju i korištenju stambenog fonda uz primjenu principa socijalnog stanovanja (“Službene novine Kantona Sarajevo broj 10/16) na Prijedlog Službe za rad, socijalna pitanja, zdravstvo, izbjeglice i raseljena lica, Općinski načelnik donosi:

PRAVILNIK

o upravljanju i održavanju objekata neprofitno-socijalnog stanovanja

I – Opće odredbe

Član 1. (Predmet)

1) Ovim pravilnikom se uređuju pitanja upravljanja i održavanja objekata u vlasništvu Općine Ilidža (u daljnjem tekstu: Općine) koji su na osnovu Odluke o osnivanju, upravljanju, raspolaganju i korištenju stambenog fonda uz primjenu principa socijalnog stanovanja(“Službene novine Kantona Sarajevo broj”, 10/16), namijenjeni za neprofitno-socijalno stanovanje .

2) Upravljanje i održavanje objekata namijenjenih za neprofitno-socijalno stanovanje je javni interes.

Član 2. (Pojam upravljanja i održavanja)

1) Upravljanje objektima neprofitno-socijalnog stanovanja je koordiniranje i usmjeravanje pojedinačnih i sveukupnih djelovanja radi njihovog skladnog funkcioniranja i optimalnog ostvarivanja utvrđenih zadataka u cilju efikasnog korištenja i održavanja stambenog objekta i zadržavanja njegove vrijednosti a predstavlja niz kontinuiranih administrativnih, finansijskih i tehničkih aktivnosti, kao što su:

1. Održavanje zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova zgrade,
2. Osiguranje korištenja zgrade i
3. Druga pitanja od značaja za upravljanje zgradom, kao što su:
 - a) Povjeravanje/preuzimanje poslova upravljanja zgradom
 - b) Izrada zapisnika o preuzimanju zgrade na upravljanje
 - c) Zaključivanje ugovora o korištenju stana
 - d) Subvencioniranje stanovanja
 - e) Praćenje prihoda i rashoda
 - f) Elektronsko vođenje svih relevantnih podataka (software)
 - g) Evidentiranje zgrada, stambenih jedinica i korisnika stambenih jedinica
 - h) Donošenje odluke o kućnom redu
 - i) Godišnja kontrola objekata, uz izradu izvještaja o stanju objekta

2) Održavanja stambene zgrade neprofitno-socijalnog stanovanja je sprječavanje i otklanjanje kvarova i sprečavanje štete koja može nastati na zajedničkim dijelovima zgrade i pripadajućim stambenim jedinicama.

Član 3. (Obaveza upravljanja i održavanja)

Sve poslove u vezi upravljanja i održavanja stambenim fondom neprofitno-socijalnog stanovanja u ime Općine vrši Općinski načelnik putem nadležnih službi.

Poslove upravljanja i održavanja, a koje se prema Zakonu o upravljanju zajedničkim dijelovima zgrade ("Sl. novine Kantona Sarajevo", broj 19/17) mogu povjeriti Upravniku, Općina može ugovorom povjeriti registrovanom upravniku za upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade odnosno objekata neprofitno-socijalnog stanovanja.

Sve druge poslove u vezi upravljanja i održavanja, definisane članom 2. ovog Pravilnika, a koji nisu povjereni na izvršavanje upravitelju, vrše Služba za rad, socijalna pitanja, zdravstvo, izbjeglice i raseljena lica, Služba za imovinsko-pravne, stambene, geodetske poslove i katastar nekretnine, Služba za zajedničke poslove i Služba za finansije u skladu sa svojim propisanim nadležnostima.

Član 4. (Vrste održavanja)

1) Održavanje objekata neprofitno-socijalnog stanovanja podrazumijeva održavanje stanova u objektima i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja objekata.

2) Poslovi održavanja objekata neprofitno-socijalnog stanovanja, u zavisnosti od njihove prirode, obima i dinamike izvođenja, su:

a) redovno/tekuće održavanje

Izvođenje radova radi sprečavanja oštećenja koja nastaju upotrebom zgrade ili radi otklanjanja tih oštećenja, redovno tehničko održavanje, kao što su redovan pregled raznih instalacija i uređaja, te higijensko i održavanje zelenila, radi zadovoljavajućeg nivoa upotrebljivosti zgrade.

b) investiciono održavanje / velike popravke

Velike popravke ili prepravke i zamjena uređaja, instalacija i dijelova zgrade (kao što su krov, fasada, stolarija), kako bi se objekti u korisnom periodu trajanja mogli normalno koristiti za stanovanje. Obim radova, rokovi izvođenja, te finansijska sredstva, planiraju se kroz poseban program investicionog održavanja.

c) hitne popravke

Radovi na sprječavanju i otklanjanju uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi u objektu, ili pored njega u dometu opasnosti, kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine, koji se izvode bez odlaganja - radovi hitne intervencije.

d) nužne popravke

Radovi na otklanjanju oštećenja na objektu koja predstavljaju opasnosti za život i zdravlje ljudi - radovi nužne popravke.

e) popravke poslije prirodne nepogode

Popravka poslije prirodne nepogode, u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade i stanovima, u skladu sa planom sanacije posljedica prirodne nepogode koje izrađuje nadležni organ vlasti.

II - Održavanje stanova

Član 5. (Tekuće održavanje stanova)

- 1) Korisnik stana neprofitno-socijalnog stanovanja je obavezan održavati vlastiti stan. Održavanje predstavlja izvršavanje određenih poslova radi očuvanja zatečenih vrijednosti stana, odnosno zgrade kao cjeline. Dužnost je stanara brinuti se i održavati u ispravnom stanju stan koji koristi, na način da drugim stanarima ne uzrokuje štetu.
- 2) Korisnik stana je dužan organizirati i snositi troškove tekućeg održavanja stana i to:
 - a) Redovne preglede i servisiranje instalacija vodovoda i kanalizacije od priključka na zajedničku vodovodnu i kanalizacionu vertikalnu zgradu do priključka na sanitarni uređaj u stanu (sifon, sudopere, umivaonik i sl.),
 - b) Odčepljenje i čišćenje kanalizacione mreže koja pripada samo stanu i odnošenje izlivnih ostataka,
 - c) Popravke ili zamjenu dijelova električnih instalacija u stanu (prekidača, sijalica i dr.),
 - d) Dezinsekciju i dezinfekciju stana,
 - e) Krećenje prostorija u stanu,
 - f) Popravku ili zamjenu okova, brava, katanaca i drugih uređaja za zatvaranje prostorija u stanu,
 - g) Čišćenje snijega i leda sa prozora, balkona, lođa i terasa svog stana,
 - h) Održavanje higijene u stanu,
 - i) Druge radove kojima se osigurava tekuće održavanje stana na zadovoljavajućem nivou upotrebljivosti.
- 3) Izvođenje radova tekućeg održavanja stana finansira korisnik stana uz obavezu prilagođavanja pravilima kućnog reda i postupanja s pažnjom dobrog domaćina.

Član 6. (Investiciono održavanje stanova)

- 1) Općina je dužna da iz posebnog fonda formiranog iz definisane zakupnine vrši i finansira investiciono održavanje stambenih jedinica i to ugradnju, popravku ili zamjenu:
 - a) grijanja u stambenim jedinicama,
 - b) telefonskih i elektroinstalacija
 - c) vodovodnih i kanalizacionih instalacija
 - d) druge radove kojima se obezbjeđuje funkcionalnost i upotrebljivost stambenih jedinica, ako je ista ugrožena.
- 2) Izuzetno, u slučajevima kada se ugradnja vrši na izričit zahtjev i potrebu korisnika stana, ukoliko je vlasnik stana saglasan sa istim, radove iz ovog članka može preduzeti i finansirati korisnik stana uz pismenu saglasnost vlasnika.
- 3) Korisnik stana nije ovlašten vršiti u stanu bilo kakve prepravke i rekonstrukcije bez pismene saglasnosti vlasnika.

II - Održavanje zajedničkih dijelova i uređaja

Član 7. (Zajednički dijelovi)

- 1) U zajedničke dijelove zgrade spadaju:
 - a) nosiva konstrukcija zgrade (temelji, nosivi zidovi, stubovi, međuspratna konstrukcija, krovni pokrivač,
 - b) krovovi (izolacije, crijep, salonit i slično),
 - c) fasade zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostora,
 - d) krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšavi i drugo),
 - e) dimnjaci, ventilacioni kanali, hidranti, protupožarni aparati, crijeva sa mlaznicama i slično,
 - f) zajednička stubišta i ograde,
 - g) električne instalacije od glavnih osigurača do pomoćne razvodne ploče,
 - h) vodovodne vertikalne i horizontalne instalacije od prvog ventila u stanu i drugim posebnim dijelovima zgrade do glavnog vodomjera (isključujući vodomjer),
 - i) vertikalne kanalizacione instalacije od uključenja vodovoda iz stana i drugih posebnih dijelova zgrade do sabirnih šahtova,
 - j) električne instalacije stubišne rasvjete (automati, sijalična mjesta i armature, razvodna ploča, brojila i uklopni sat),
 - k) telefonske instalacije do razvoda za stan, instalacije električnih brava, interfona, pozivnih tastatura, zvona, instalacije gromobrana i slično,
 - l) instalacije kablovskih i antenskih sistema, od razvodnika na ulazu u zgradu, na krovu ili u prizemlju, do razvodnika instalacija na ulazu u stan i druge posebne dijelove zgrade,
 - m) i drugi dijelovi i uređaji koji služe zajedničkoj svrsi

2) Korisnici stanova neprofitno-socijalnog stanovanja imaju pravo da neometano koriste zajedničke dijelove zgrade bez povređivanja prava ostalih korisnika.

3) Održavanje zajedničkih dijelova stambenih jedinica iz člana 1. ovog Pravilnika vrši se u skladu sa odgovarajućim odredbama važećeg Zakona o upravljanju zajedničkih dijelova zgrade.

Član 8. (Redovno održavanje zajedničkih dijelova)

- 1) Pod redovnim održavanjem zajedničkih dijelova i uređaja zgrade prema zakonu smatra se:
 - a) redovno održavanje čistoće zajedničkih prostorija,
 - b) redovno plaćanje utroška električne energije u zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade,
 - c) krečenje i bojenje zidova, stropova, vanjske i unutrašnje stolarije i ostali molersko - farbarski radovi,
 - d) zamjena krovova,
 - e) keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova,
 - f) zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
 - g) popravak fasade,
 - h) zamjena i popravak stolarije, uključujući i elemente zaštite od vanjskih uticaja (kapci, žaluzine i slično)
 - i) popravak pokrova, djelimična i potpuna sanacija,

- j) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja, (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvona, svjetiljki, interfona i slično), kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi,
 - k) zamjena i popravak brava i drugih elemenata,
 - l) održavanje nasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi (ograde, sprave za igru djece, okviri za čišćenje tepiha, klupe i slično),
 - m) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata,
 - n) redovni servisi na antenskim uređajima, uređajima za prijem televizijskog programa, uključujući i uređaje za kablovsku i satelitsku TV,
 - o) redovni servisi na instalacijama vodovoda, kanalizacije i elektroinstalacija i mašinskih instalacija,
 - p) redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača,
 - q) održavanje i čišćenje dimnjaka i ventilacionih kanala,
 - r) dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostorija zgrade i posebnih dijelova i uređaja zgrade kada se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi,
 - s) čišćenje odvodnih rešetaka, odvoda i oluka,
- 2) Općina kao vlasnik objekta namijenjenog za neprofitno-socijalno stanovanje je dužna da iz prikupljenih sredstava- najamnine, sredstava iz budžeta Općine- sredstva za investiciono održavanje objekata i drugih izvora, finansira održavanje zajedničkih dijelova zgrade.
- 3) Korisnik koji u stanu, dijelu stana ili na drugim dijelovima zgrade ili uređajima, instalacijama i opremi, namjerno ili nepažnjom, prouzrokuje štetu, ili ih prouzrokuju članovi njegovog porodičnog domaćinstva, ili osobe koje su u stanu i zgradi uz njegov pristanak, obavezan je organizirati i snositi troškove opravki.
- 4) Ukoliko korisnik stana ne organizira popravku i ne plati pripadajuće troškove iz tačke 3. ovog Pravilnika, vlasnik zgrade će angažovati firmu koja će otkloniti nastalu štetu i korisniku stana prefakturisati nastale troškove.

Član 9.

(Investiciono održavanje zajedničkih dijelova i uređaja zgrade)

- 1) Investiciono održavanje podrazumijeva veće popravke ili zamjenu zajedničkih dijelova/uređaja zgrade koji su od uticaja za korištenje stanova i zajedničkih dijelova zgrade. Finansiranje investicionih zahvata vrši se iz dijela prikupljene najamnine za korištenje stana.
- 2) Investiciono održavanje zajedničkih dijelova obuhvata velike popravke:
 - a) Krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih elemenata zgrade,
 - b) Krovnog pokrivača i drugih elemenata krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori, krovni svjetlarnici, limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i drugi elementi krova),
 - c) Oluka, olučnih cijevi i drugih elemenata za odvod vode sa krova i zaštitu zgrade od prodora vode,
 - d) Horizontalne i vertikalne hidroizolacije,

- e) Vodovodne i kanalizacione mreže od priključka na gradsku vodovodnu i kanalizacionu mrežu ili drugog izlivenog mjesta do priključka na sanitarni uređaj (sifon sudopere, umivaonika i sličnih elemenata) u zgradi,
- f) Ventilacionih cijevi kanalizacione mreže i njihovih glava na krovu zgrade,
- g) Elektroinstalacije zgrade do strujomjernog ormara,
- h) Popravka ili zamjena instalacija za gas i grijnih tijela u zgradi,
- i) Pumpnog postrojenja za izbacivanje vode (otpadne, podzemne i kišne) sa pripadajućim dijelovima (prostorija sa instalacijama i uređajima),
- j) Dotrajalih metalnih ograda na stepeništu, terasama i drugim zajedničkim dijelovima zgrade,
- k) Dotrajalih podova, plafona i zidova u zajedničkim dijelovima zgrade,
- l) PVC dijelova na prozorima i vratima zajedničkih prostorija zgrade,
- m) Oštećenih i dotrajalih fasada, fasadnih obloga i elemenata fasade i drugih spoljnih dijelova zgrade sa prioritetom zaštite fasade od prodora vode i vlage,
- n) Gromobrana, interfona, kablovskih i PTT instalacija, antenskih uređaja i njihovih dijelova u zgradi,
- o) Hidranata, hidrantskih crijeva i drugih hidrantskih dijelova u zgradi.

III – Hitni i nužni popravci

Član 10. (Hitni popravci)

- 1) Hitnim popravcima smatra se preduzimanje radova u stanu i zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, naročito u slučaju:
 - a) kvarova na sistemu gasnog grijanja,
 - b) puknuća, oštećenja i začepljenja vodovodne i kanalizacione instalacije, radi sprečavanja daljnjih štetnih posljedica,
 - c) kvarova na električnoj instalaciji,
 - d) znatnijih oštećenja dimnjaka, dimovodnih i ventilacionih kanala,
 - e) prodiranja oborinskih voda u zgrade, saniranja posljedica istog prodora, te znatnijeg oštećenja krova,
 - f) narušene statičke stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade,
 - g) otpadanja dijelova fasade,
 - h) saniranja posljedica požara,
 - i) saniranja posljedica elementarne nepogode.
- 2) Popravke posljedica elementarne nepogode obavljaju se u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrade i stanovima a usklađuje se sa planom sanacije posljedica prirodne nepogode koji izrađuje nadležni organ vlasti.
- 3) Korisnik stana je ovlašten i dužan, bez odgađanja, prijaviti štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima zgrade, i štetu u stambenim jedinicama, ako od njih prijeti opasnost ostalim dijelovima zgrade. Korisnik stana je dužan, bez odlaganja, omogućiti izvođenje ovih radova u dijelu koji se odnosi na njegov stambeni prostor ili kad se ti radovi moraju izvesti iz tog prostora.

Član 11.
(Nužni popravci)

Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi:

- a. sanacije krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja,
- b. sanacije dimnjaka, dimovodnih i ventilacionih kanala,
- c. sanacije kosih krovova,
- d. zamjene instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne, kanalizacione, električne, mašinske i sl.),
- e. popravka fasade zgrade,
- f. izolacije zidova, podova i temelja zgrade,
- g. svi drugi radovi koji su neophodni da se stan, odnosno zgrada sačuva od većeg oštećenja ili da se zaštiti život i imovina građana.

Član 12.
(Evidencija)

Služba za finansije Općine će voditi evidenciju o prihodima i rashodima te o ispunjavanju obaveza utvrđenih ovim Pravilnikom i ugovorom o najmu.

V - Prelazne i završne odredbe

Član 13.

Općina će putem nadležnih službi u skladu sa važećim zakonima i propisima vršiti nadzor nad prenesenim/povjerenim upravljanjem i održavanjem stambenih jedinica i zajedničkih dijelova stambenih jedinica iz člana 1). ovog Pravilnika.

Član 14.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se na WEB stranici Općine Ilidža.

Broj: 02-02-1959/20
Ilidža, Datum: 12-05-2020


OPĆINSKI NAČELNIK
Prof.dr. Senaid Memić