

ПЛАН ЗА ОДРЖУВАЊЕ

на
станбената зграда
на ул. „_____“ број __, влез __ од (_____)

Член 1

Со овој План поблиску се уредува начинот на одржувањето на станбената зграда на улица „_____“ број __, влез __ од (_____) (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, 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 опфаќа работи на инвестиционо и тековно одржување на заедничките делови на станбената зграда.

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

1. Кровна конструкција и други конструктивни елементи на зградата, (димни канали, вентилациони канали, покривни отвори, лимени опшивки, сливници, одводи и други елементи на покривот, заедничките лоѓии и тераси и друго),
2. лифтови со припадни делови (кукичка, лифтовско окно со инсталации и уреди), како и испитување на исправноста со издавање на употребна дозвола според важечките прописи за лифтови,
3. олуци, олучни цевки и други елементи за одвод на водата од покривот и заштита на зградата од продирање на водата,
4. вентилациони цевки на канализационата мрежа и нивните глави на покривот на зградата,
5. електроинсталации на зградата до струјомерното ормарче,
6. заедничка инсталација на централното греење, полнење, празнење и озрачување на топловодната мрежа,
7. дотраени метални, стаклени и други огради на покривот, скалилата, терасата и други заеднички делови на зградата,
8. дотраени подови, плафони и ѕидови во заедничките делови на зградата
9. дрвени и метални делови на вратите и прозорите на заедничките простории на зградата,
10. оштетена и дотраена фасада, фасадни облоги и елементи на фасадата и надворешни делови на зградата со приоритет на заштита на фасадата од продорот на вода и влага,
11. громобран и интерфон
12. хидранти, хидрантски црева и други хидрантски делови во зградата,

13. инсталации и уреди за заштита од пожар,
14. и други инвестициони работи по барање на сопствениците на посебни делови.

Член 4

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

1. редовно сервисирање на лифтот(ако има)
2. поправка или замена на автоматот за заедничко осветлување, прекинувачи, сијалици и друго
3. дератизација, дезинфекција и дезинсекција на заедничките простории во зградата
4. периодичен преглед од сертифицирана компанија за исправноста на инсталациите и уредите за гасење на пожар во зградата.
5. поправка или замена на оков, брави, катанци и други уреди за затварање на орманите за струјомери
6. молерисување на заедничките простории во зградата и нивните елементи
7. одржување на хигиената во заедничките простории на зградата
8. други работи со кои се обезбедува тековно одржување на зградата на задоволително ниво за нејзина употреба

Член 5

Со одлука на Заедницата на сопственици се утврдуваат: 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 со пресметка на потребните средства.

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 6

Работи на итни интервенции во смисол на член 5 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 влијанија,

4. симнување или поправка на оштетени делови на зградата
5. поправка или замена на водоводна и канализациона инсталација во зградата или станот 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 прекин на струја на електроинсталациите од струјомерното орманче 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 може да доведат до пожар.

Управителот е овластен да и без претходно донесена Одлука на Заедницата ги превземе потребните мерки за изведување на работите кои се сметаат како итни интервенции согласно на овој План.

Член 7

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 сопствениците на станови заедно со Управителот се извршуваат во рок определен со донесената Одлука

Член 8

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 ____ во месецот за претходниот месец, врз основа на доставена фактура до ____ во 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 Управителот на зградата.

Член 9

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 преку трансакциската сметка на станбената зграда по основ на одржување на истата.

За приходите и расходите од став 1 на овој член Управителот изготвува Извештај еднаш годишно во кој имаат увид сите сопственици на станови и посебни делови на зградата и кој ќе биде истакната на огласна табла.

Член 11

Овој План на одржување стапува на сила со денот на потпишување на договорот за управување.

Управител

ТРИАНГЛ ЗИН