



PRIJEDLOG

Na osnovu člana 13. i 35. Zakona o principima lokalne samouprave u Federaciji Bosne i Hercegovine („Službene novine FBiH“, broj 49/06 i 51/09), člana 8. i 9. Zakona o socijalno-neprofitnom stanovanju ZDK ("Službene novine ZDK" broj 13/13), člana 18. Statuta Općine Maglaj („Službene novine Općine Maglaj“, broj 08/07, 2/08 i 6/08) i u skladu sa Odlukom o osnivanju, upravljanju i raspolaganju i korištenju stambenog fonda uz primjenu principa socijalnog stanovanja („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/15), Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj _____ donosi

PRAVILNIK **o upravljanju i održavanju objekta socijalno – neprofitnog stanovanja**

Član 1.

(Predmet Odluke)

- 1) Ovom Pravilnikom o upravljanju i održavanju objekta socijalno-neprofitnog stanovanja uređuju se pitanja upravljanja i održavanja objekta u vlasništvu Općine Maglaj je na osnovu Odlukom o osnivanju, upravljanju i raspolaganju i korištenju stambenog fonda uz primjenu principa socijalnog stanovanja („Službene novine općine Maglaj“, broj 4/15) namjenjen za socijalno neprofitno stanovanje
- 2) Upravljanje i održavanje objekta namjenjenog za socijalno-neprofitno stanovanje je javni interes.

Član 2.

(Pojam upravljanja i održavanja)

- 1) Upravljanje objektom socijalno-neprofitnog stanovanja koordiniranje i usmjeravanje pojedinačnih i sveobuhvatnih djelovanja utvrđenih zadataka u cilju efikasnog korištenja i održavanja stambenog objekta i zadržavanja njegove vrijednosti a predstavlja niz kontinuiranih, administrativnih i tehničkih aktivnosti, kao što su:
 1. Održavanje zgrade kao cjeline i zajedničkih dijelova zgrade
 2. Odlučivanje o osiguranju i korištenju finansijskih sredstava
 3. Osiguranje korištenja zgrade
 4. Druga pitanja od značaja za upravljanje zgradom
 - a) Povjeravanje/preuzimanja poslova upravljanja zgradom
 - b) Izrada zapisnika o preuzimanju zgrade na upravljanje
 - c) Zaključivanje ugovora o zakupu stana
 - d) Subvencioniranje stanovanja
 - e) Otvaranje računa za predvidive troškove upravljanja i održavanja na koji će se uplaćivati i subvencije i zakup
 - f) Praćenje prihoda i rashoda

- g) Elektronsko vođenje svih relevantnih podataka
- h) Evidentiranje stambenih jedinica i korisnika istih
- i) Evidentiranje svih intervencija na objektu
- j) Formiranje komisije za utvrđivanje građevinskog stanja na objektu
- k) Izrada i realizacija godišnjeg programa upravljanja , održavanja i poboljšanja zgrade kao i predviđenih troškova i finansijskog opterećenja
- l) Izrada godišnjeg izvještaja o upravljanju i održavanju zgrade
- m) Donošenje Odluke o kućnom redu
- n) Izrada informacija koje se odnose na planirane aktivnosti
- o) Ugovaranje izvođenja radova i nadzora
- p) Godišnja kontrola objekta uz izradu izvještaja o stanju održivosti
- q) Postupanje po nalogu nadležnih inspeksijskih organa
- r) Nadzor
- s) Monitoring

2) Održavanje stambene zgrade socijalno-neprofitnog stanovanja , spriječavanje i otklanjanje kvarova i spriječavanje šteta koje mogu nastati na zajedničkim dijelovima zgrade i pripadajućim stambenim jedinicama

Član 3. **(Obaveza upravljanja)**

Sve obaveze u vezi sa upravljanjem i održavanjem vrši Načelnik općine putem nadležnih općinskih službi svaka iz svoje nadležnosti

Član 4. **(Vrste održavanja)**

- 1) Održavanje objekta socijalno-neprofitnog stanovanja podrazumjeva održavanje stanova u objektu i održavanje zajedničkih dijelova i uređaja objekta
- 2) Poslovi održavanja objekta u zavisnosti od njihove prirode, obima i dinamike izvođenja su:

- a) redovno/tekuće održavanje

Izvođenje radova radi spriječavanja 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 popravke i zamjena uređaja , instalacija i dijelova zgrade(kao što su: krov, fasada, stolarija), kako bi se objekat mogao normalno koristiti za stanovanje. Obim radova, rokovi izvođenja i finansijska sredstva planiraju se kroz poseban program investicionog održavanja.

- b) Hitne popravke

Radovi na spriječavanju uzroka neposredne opasnosti po život i zdravlje ljudi u objektu ili pored njega u domenu opasnosti , kao i neposredne opasnosti za oštećenje imovine , koji se izvode bez odlaganja –radovi hitne intervencije

c) nužne popravke

Radovi na otklanjanju oštećenja na objektu koja predstavljaju opasnost za život i zdravlje ljudi –radovi nužne popravke

d) Popravke poslije prirodne nepogode

Popravke poslije prirodne nepogode u cilju sanacije posljedica prirodne nepogode na zajedničkim dijelovima zgrada i stanovima u skladu sa planom sanacija posljedice prirodne nepogode koje izrađuje nadležni organ uprave/vlasti.

II Održavanje stanova

Član 5. (Tekuće održavanje stanova)

1) Zakupoprimac stana socijalno-neprofitnog stanovanja je obavezan održavati vlastiti stan .Održavanje predstavlja izvršavanje određenih poslova radi očuvanja zatečenih vrijednosti stana , odnosno zgrade kao cjeline . Dužnost zakupoprimca je brinuti se i održavati u ispravnom stanju stan koji koristi , na način da drugim stanarima u objektu ne pričinjava štetu.

2) Zakupoprimac 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 kanalizaciju vertikalnu zgrade do priključka na sanitarni uređaj u stanu (sifon , sudoper i umivaonik) .
- b) Odčepljenje i čišćenje kanalizacione mreže koja pripada samo stanu i odvoženje izlivnih ostataka
- c) Popravke ili zamjenu dijelova električnih instalacija u stanu (prekidači,sijalice i drugo)
- d) Dezinsekciju i dezinfekciju stana
- e) Krećenje prostorija u stanu
- f) Popravak i zamjenu okova i brava i katanaca i drugih uređaja za zatvaranje stana odnosno drugih prostorija u stanu
- g) Čišćenje snijega i leda sa prozora, balkona i terasea 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 zakupoprimac 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 finansiranje investiciono održavanje stambenih jedinica i to: ugradnju, popravku ili zamjenu :

- a) Grijanja u stambenim jedinicama
- b) Telefonskih ili 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 zakupoprimca stana ukoliko je općina saglasna sa istim radove iz ovog člana može preuzeti i financirati korisnik stana uz pismenu saglasnost Načelnika općine.
- 3) Korisnik stana nije ovlašten vršiti u stanu bilo kakve prepravke i rekonstrukcije bez pismene saglasnosti Načelnika općine.

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) krov (izolacije , lim, i slično)
- c) podrumski prostor bez stanarske ostave
- d) potkrovlje-tavan
- e) zajedničko spremište u prizemlju i četiri zajedničke prostorije u podrumu od kojih je jedna opremljena sa sanitarnim uređajima
- f) zajedničko-stubište
- g) prostorije za sastanke
- h) fasada zgrade, ulazna vrata i prozori zajedničkih prostora,
- i) krovna i ostala limarija (slivne vertikale, oluci, opšavi i drugo)
- j) dimnjaci, ventilacioni kanali, hidranti, protupožarni aparati, crijeva sa mlaznicama i slično
- k) zajedničke ograde, požarni prilazi i slično
- l) električne instalacije od glavnog osigurača do pomoćne razvodne ploče
- m) vodovodne vertikalne i horizontalne instalacije od prvog ventila u stanu i drugih i drugim posebnim dijelovioma zgrade do glavnog vodomjera isključujući vodomjer
- n) sanitarni uređaji instalacije vodovoda i kanalizacije u zajedničkim prostorijama
- o) vertikalne kanalizacijone instalacije od uključenja vodovoda iz stana i drugih posebnih dijelova zgrade do sabirnog šahta
- p) električne instalacije stubišne rasvjete (automati, sijalična mjesta, i armature, razvodna ploča brojila i uklopni sat,
- q) telefonske instalacije do razvoda za stan, instalacije električnih brava interfona, pozivnih tastatura, zvona, instalacije gromobrana i slično
- r) uređaji za snadbijevanje vodom

I drugi dijelovi i uređaji koji služe zajedničkoj svrsi

- 2) Zakupoprimci socijalni-neprofitnog 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 Zakona o korištenju , upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova i uređaja 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) krećenje i bojanje zidova , stropova vanjske i unutrašnje stolarije i ostali molersko-farbarski radovi
 - d) zamjena krovopokrivača
 - e) keramičarski i drugi radovina završnim oblogama podova i zidova
 - f) zamjena podnih obloga i premazivanje podova,
 - g) popravak fasade
 - h) zamjena i popravak stolarije, uključujući i eklemente zaštite od vanjskih uticaja(kapci, žalozine is slično)
 - i) popravak pokrova i ravnog krova djelimična i potpuna sanacija
 - j) održavanje rasvjete i drugih električnih uređaja (zamjena sijalica, prekidača, utičnica, zvona, svijetiljki, interfona i slično,) kao i održavanje vanjske rasvjete koja pripada zgradi
 - k) zamjena i popravak brava i drugih elemenata,
 - l) održavanje zasada, staza, opreme i drugih elemenata na zemljištu koji pripadaju zgradi
 - m) redovni servisi protivpožarne instalacije i protivpožarnih aparata
 - n) redovni servisi na instalacijama za vodu, kanalizacije, i elektroinstalacije, kao i mašinskih instalacija
 - o) redovni servisi ostalih aparata i uređaja u zgradi prema uputstvu proizvođača
 - p) održavanje i čišćenje dimnjaka i ventilacionih kanala
 - q) dezinfekcija, dezinfekcija i deratizacija zajedničkih prostorija zgrade i posebnih dijelova i uređaja zgrade koja se obavlja u cijeloj zgradi u cilju trajnog otklanjanja štetočina i gamadi
 - r) čišćenje odvodnih rešetaka, odvoda i oluka
- 2) Općina Maglaj je dužna da iz posebnog računa formiranog iz subvencija I zakupa, vrši i finansira održavanje zajedničkih dijelova zgrade,
- 3) Zakupoprimac 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 domaćinstva ili osobe koje su u stanu ili zgradi uz njegov pristanak obavezan je organizirati i snositi triškove popravke
- 4) Ukoliko zakupoprimac ne organizira popravku ili ne plati pripadajuće troškove općina Maglaj će uz pomoć Upravitelja procijeniti troškove te popraviti nastalu štetu . Troškovi popravka će se od zakupoprimca platiti kroz zakupninu bilo u vidu povećanja slijedeće zakupnine za puni iznos popravke bilo na način da će se troškovi podjeliti na više mjesečnih rata i to sve u skladu sa dogovorom o načinu namirenja štete sa zakupoprimcem
- 5) Pčinjena šteta se ne uračunava u već odobrenu subvenciju., ista se u cjlosti dodaje na zakup na definisane načine

Član 9.

(Investiciono održavanje)

- 1) Investicijsko održavanje podrazumjeva veće popravke ili zamjenu zajedničkih dijelova/ uređaja zgrade koje su od uticaja za korištenje stanova i zajedničkih dijelova zgrade . Finansiranje investicionih zahvata vrši se iz dijela prikupljene kirije za zakup.
- 2) Investiciono održavanje zajedničkih dijelova obuhvata velike popravke:
 - a) Krovne konstrukcije i drugih konstruktivnih elemenata zgrade .
 - b) Krovni pokrivač i drugi elementi krova (dimnjaci, ventilacioni kanali, krovni otvori, krovni svjetlarnici ,limene opšivke i uvale, slivnici, odvodi i drugi elementi krova zajedničke terase i drugi dijelovi krova
 - c) Oluk ilučne cijevi i drugi elementi za za odbvod 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 , sengrupaili drugog izlivnog mjesta do priključka na sanitarni uređaj(sifon sudopere, umivaonik i slične elemente) u zgradi,
 - f) Ventilacione cijevi kanalizacione mreži njihovih glava na krovu zgrade,
 - g) Elektroinstalacije zgrade do strujomjernog ormara
 - h) Pumpno postrojenje za izbacivanje vode sa pripadajućim dijelovima
 - i) Hidroforskog ili drugog pumpnog postrojenja za snadbijevanje zgrade vodom ili za smanjenje pritiska vode sa pripadajućim dijelovima i instalacijama
 - j) Dotrajalih metalnih staklenih i drugih ograda na krovu stepeništu, idrugim zajedničkim dijelovima zgrade
 - k) Dotrajalih podnih obloga, plafona i zidova u zgradi.
 - l) Oštećenja fasada, dijova fasade i drugihbelemenata fasadesa prioritetom zaštite fasade od prodora vode i vlage
 - m) Instalacije i uređaji za uzbubnjivanje i zgradi
 - n) Gromobrani, interfoni, i njihovih dijelova u zgradi
 - o) Hidranata hidrantskih cijevii drugih hidrantskih cijevi u zgradi
 - p) Zajedničkim dijelovima zgrade sanitarni uređaji u zajedničkim dijelovima zgrade

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) Puknuća oštećenja i začepjenja vodovodne i kanalizacione instalacije radi sprječavanja daljih štetnih posljedica
 - b) Kvarova na električnoj instalaciji
 - c) Znatnija oštećenja dimnjaka , dimovnih i ventilacionih kanala
 - d) Prodiranja oborinskih voda u zgradu, saniranje posljedica istog prodora te znatnijeg oštećenja krova
 - e) Narušene statične stabilnosti zgrade ili pojedinih dijelova zgrade
 - f) Otpadanje dijelova fasade

- g) Saniranje posljedica požara
- h) Saniranje 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 sanacija posljedice prirodne nepogode koji izrađuje nadležni organ uprave/vlasti

3) Zakupoprimac je ovlašten a i dužan bez odlaganja prijaviti štetu za koju je saznao da je nastala na zajedničkim dijelovima zgrade i štetu u stambenim jedinicama ako od njih prijete opasnost ostalim dijelovima zgrade.

4) Zakupoprimac stana je dužan bez odlaganja omogućiti izvođenje ovih radova u dijelu koji se odnosi na njihov stambeni prostor ili kad se ti radovi moraju izvesti iz tog prostora.

Član 11.

(Nužni popravci)

1) Nužnim popravcima smatra se preduzimanje radova naročito radi :

a) Sanacija krovne konstrukcije, nosivih zidova, stubova, međuspratnih konstrukcija, temelja

b) Sanacija dimnjaka dimovnih i ventilacionih kanala

c) Zamjena instalacija na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade (vodovodne kanalizacione, električne, mašinske)

d) Popravak fasade zgrade

e) Izolacije zidova podova i temelja

f) Svi drugi radovi koji su neophodni da se stan odnosno zgrada sačuva od većeg štedenja ili da se zaštiti život i imovina građana

IV Instrumenti za održavanje

Član 12.

(Realizacija održavanja)

1) Načelnik općine Maglaj održavanje zgrade namjenjeno za socijalno neprofitno stanovanje može organizirati na slijedeće načine :

a) Zaključivanje periodičnog ugovora/ okvirnog sporazuma sa privrednim subjektom / firmom za nabavku radova na održavanju zgrade namjenjene za socijalno-neprofitno stanovanje u skladu sa zakonom o Javnim nabavkama

b) Povjeravanje održavanja profesionalnom stambenom upravniku , organizaciji ili firmi koja je registrirana za ovu djelatnost i koja ove poslove vrši primjenom odnosnih zakona . Povjeravanje poslova održavanaj se vrši ugovorom.

c) Jedna od opcija kontroliranog upravljanja jeste angažovanje povjerenika za zgradu , kućepazitelja, domara ili kućnog majstora Povjerenik može biti zakupoprimac odnosno član porodičnog domaćinstva u zgradi ili drugo lice uz odgovarajuće preporuke .

U ovim slučajevima općina preuzima poslove planiranja, finansiranja i izvještavanja, dok povjerenik za zgradu preventivno obavlja poslove na održavanju zgrade i spriječava nastanak većih oštećenja te prikuplja i pruža korisne informacije , održava redovnu komunikaciju . Međusobni odnosi regulišu se ugovorom.

Član 13
(Godišnji plan upravljanja i održavanja)

- 1) Prijedlog godišnjeg plana upravljanja i održavanja zgrade uradit će profesionalni upravnik/firma s kojim je Načelnik općine zaključio ugovor i povjerio objekat na upravljanje i održavanje, ili na drugi dozvoljen način definisan u članu 12. ovog Pravilnika.
- 2) Predloženi model primjenjiv je i u slučaju da Općina samostalno organizira upravljanje i održavanje.

Član 14.

(Evidencija)

Služba općine će voditi evidenciju o prihodima i rashodima i utrošku sredstava na ime održavanja stambenih jedinica zajedničkih dijelova zgrada te o ispunjavanju obaveza utvrđenih ovim pravilnikom i Ugovorom o zakupu.

V Prelazne i završne odredbe

Član 15.

(Nadzor i monitoring)

Općina će putem nadležnih službi u skladu sa važećim zakonom i propisima vršiti nadzor nad primjenom ovog Pravilnika

Član 16.

(Stupanje na snagu)

Pravilnik stupa na snagu danom objavljivanja u Službenim novinama Općine Maglaj.

Broj:

Datum :

PREDSJEDAVAJUĆA

Svjetlana Zamboni

Obradivač: mr. sci Azra Čakrama

Kontrolor Eldina Mehinagić