

Поштоване комшије,

Користим прилику да вас обавестим о тренутном стању након формирања стамбене заједнице по новом Закону о становању, конституисању, регистравању и одржавању зграде и наредним корацима.

Организација стамбене заједнице

На основу воље већине станара зграде 4Е, од 21.12.2017 године уместо скупштине станара формирана је стамбена заједница на нивоу целе зграде, тј. Стамбена заједница Тимочке дивизије 9,11 и Генерала Љубомира Милића 2,4,6. За управника је изабран Небојша Здравковић (ул. Тимочке дивизије 11, стан 14). складу са законом, (https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_stanovanju_i_odrzavanju_zgrada.html).

Након избора управника направио сам са Владом Вићовцем записник о примопредаји дужности. Припремљен је записник са конститивне скупштине стамбене заједнице са одлуком и пратећом документацијом за регистрацију стамбене заједнице коју сам предао у општину Вождовац, Одељење за општу управу под бројем IV-01.1-360-1067/2017 дана 28.12.2017 године.

Дана 06.03.2018 је донето Решење о упису у регистар стамбених заједница а решење сам подигао лично и поставио на огласне табле на свим улазима и поставио на сајт.

Од избора па до данас сам обиласком и контролом свих улаза и гаража сагледо стање у згради. Стање је следеће:

Техничко одржавање:

Техничко одржавање се врши по уговору са ЦД Гиле д.о.о и оно се спроводи по уговору а уочене кварове сам одмах пријављивао који су брзо отклањали. Указао сам им на пропусте око чишћења простора око зграде и контролисао рад што су одмах отклањали. Контролисао сам чишћење снега и посипање сољу, тај рад су релативно брзо обавили у току падавина а нарочито након престанка падавина када су очистили улазе у гаражу и прилазе улазима у зграду.

БЕЗБЕДНОСНЕ ПРОЦЕДУРЕ У ЗГРАДИ

ПРОТИВПОЖАРНА ЗАШТИТА У ЗГРАДИ

Контролисао сам сваки дан стање ПП опреме која се налази у улазима и гаражама и стање је следеће:

1. ПП апарати су сви прегледани и у исправном стању.
2. Алармне ПП централе у гаражи ламела 1, 3 и 4 исправне ко и сплинкер
3. Уочио сам недостатак ПП опреме и то
 - Тимочке дивизије 11 – 5 ком ПП црева и 3 ПП апарата у гаражи.
 - Тимочке дивизије 9 - 3 ком ПП црева
 - Г. Љ. Милића 2 - 3 ком ПП црева
 - Г. Љ. Милића 4 -- 2 ком ПП црева и 1 ПП апарат
 - Г. Љ. Милића 4 -- 2 ком ПП црева

Недостаци по питању противпожарне заштите су следећи: У Тимочке дивизије 9 ПП апарати се налазе у подруму у заједничкој просторији а не по спратовима јер није обезбеђена адекватна заштита од крађе (ормарићи и сл.). У свим улазима ламелама нема Плана евакуације по спратовима као ни обележених праваца кретања у случају опасности.

КОНТРОЛА ПРИСТУПА ЗГРАДИ (видео надзор и интерфони)

ВИДЕО НАДЗОР:

Видео надзор је постављен у свим улазима и смештен је:

- у ламели 1 испод степеница у закључаној заједничкој остави и закључан у металном ормару исправан и није повезан са становима.
- у ламели 2 у заједничкој просторији у подруму закључан и исправан, повезан је са станарима преко кабловске заједничке мреже.
- у ламели 3 и 4 се налази у просторији дизел агрегата закључан. Оба видео надзора су неисправна нема слике на излазу из видео рекордера. Видео надзори повезани преко заједничке кабловске мреже.
- у ламели 5 видео надзор је у заједничкој просторији у приземљу закључан повезан на заједнички антенски систем и видео надзор је исправан.

Општи закључак је да су након уградње свим видео надзорима истекла двогодишња гаранција и да нема уговора о одржавању видео надзора како је предвиђено Законом о приватном обезбеђењу које регулише питање одржавања.

Комуникација

Комуникација и правовремено обавештавање преко веб странице наше зграде (<https://skupstinastanara.in.rs>)

Формирана је маиллинг листа за зграду али и по ламелама, ради брже комуникације, лакше организације али и гласања.

Замолићу вас да пошаљете емаил на predsednistvo@skupstinastanara.in.rs са следећим подацима: Име и презиме, ламела и број стана, број телефона (по могућству мобилног). Након тога допунићемо формиране листе (као нпр lamela1@skupstinastanara.in.rs) иза које се налазе емаилови станара. Иако за одређене станаре поседујемо емаил адресе, замолио бих да се пошаље емаил како би допунили листу.

Одржавање зграде

Потписани уговор са ЦД Гиле (потписан 01.04.2015) је на снази јер није раскинут након истека две године. Шта је све укључено у понуду можете погледати у прилогу број 2. Уколико постоје било каква питања контактирајте Управника на мејл predsednistvo@skupstinastanara.in.rs или ЦД Гиле (011/630-05-74 24 часа контакт центар).

Начин наплате фирме за текуће одржавање регулисан је Законом о становању и одржавању (<http://www.stanovanje.gov.rs>) или са https://www.paragraf.rs/propisi/zakon_o_stanovanju_i_odrzavanju_zgrada.html

по члану 63 закона који гласи:

Власник посебног дела зграде дужан је да учествује у трошковима одржавања заједничких делова зграде и земљишта за редовну употребу зграде и управљања зградом.

У трошковима одржавања заједничких делова зграде и управљања зградом власници посебних делова зграде учествују према следећим критеријумима:

- 1) **сразмерно броју својих посебних делова у односу на укупан број свих посебних делова, за трошкове радова текућег одржавања и управљања;**
- 2) **сразмерно учешћу површине својих посебних делова у односу на збир површина свих посебних делова, за трошкове радова инвестиционог одржавања и унапређења својстава зграде.**

Лица из члана 15. овог закона могу одлучити да и за текуће одржавање примене критеријуме за инвестиционо одржавање, као и да за инвестиционо одржавање примене критеријуме за текуће одржавање, уколико се са тим сагласе 2/3 од укупног броја власника посебних делова.

У случају да је једно лице власник више посебних делова, укључујући и гаражу, гаражно место и гаражни бокс, за сваки такав посебни део се плаћају трошкови сходно критеријумима из става 2. овог члана.

Начин учешћа у трошковима одржавања из ст. 2. и 3. овог члана може се утврдити и на основу правила власника из члана 17. овог закона.

Наредни кораци

1. Заказати Скупштину стамбене заједнице ради доношења Одлука за функционисање СЗ.
2. Предлог ОДЛУКЕ које доноси скупштина стамбене заједнице а предложене су у складу са чланом 42 Закона о становању и одржававању зграда и према критеријуму по члану 63 Закона. Износи за инвестиционо одржавање-резервни фонд је донет на основу Правилника о критеријуму за утврђивање минималног износа коју одређују јединице локалне самоуправе. Прилог 1
3. Отклонити недостатке по питању безбедносних процедура стања против пожарне заштите и контроле приступа:
 - Заштита ПП апарата од крађе (ПП ормари, аларми и сл.) и израда планова евакуације.
 - Оправка видео надзора и редовно одржавање од стране лиценциране фирме која се бави одржавањем видео надзора.
4. Преглед збирног трошка по површинама станова прилог 2
5. Предлог уговора ЦД Гиле о одржавању зграде прилог 3

Прилози

О Д Л У К Е

СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ у стамбено-пословној згради у улици Тимочке дивизије 9, 11 и Генерала Љубомира Милића 2, 4 и 6:

1. ОДЛУКЕ О ВИСИНИ НАКНАДЕ ЗА УПРАВЉАЊЕ

- **ОДЛУКА** да се за потребе рада органа стамбене заједнице и то сразмерно броју својих посебних делова у односу на укупан број свих посебних делова **ОДРЕЂУЈЕ** износ од **252,00 РСД** по стану, пословном простору.
- **ОДЛУКА О НАКНАДИ ЗА РАД** управника стамбене заједнице у месечном износу од **252,00 РСД** (брutto) по стану и пословном простору.

Накнада Управнику у бруто износу се исплаћује са текућег рачуна стамбене заједнице од износа који се уплаћује за рад органа стамбене заједнице.

- **ОДЛУКА** да се да сагласност **Александру Николићу** Тимочке дивизије 11 стан 28 да у име стамбене заједнице потпише уговор о исплати уговорене накнаде за рад управника.
- **ОДЛУКА** скупштине стамбене заједнице о управљању средствима стамбене заједнице да **УПРАВНИК** располаже средствима са текућег рачуна стамбене заједнице, у складу са прописима којима се уређује отварање, вођење и гашење текућих рачуна,
- **ОДЛУКА О ИЗРАДИ** печата стамбене заједнице: „Тимочке дивизије 9,11 и Генерала Љубомира Милића 2, 4 и 6“ (ћирилицом),

2. НАЧИН ОДРЖАВАЊА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ:

- **ОДЛУКА ДА СЕ УПРАВНИКУ СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ** поверава организовање послова одржавања зграде и њених заједничких делова, а у складу са позитивно правним прописима и произвођачким упутствима за употребу уграђених уређаја и инсталације, самостално или преко овлашћених извођача које ће бирати према слободном избору и најбољој процени,

- **ОДЛУКА ДА СВОЈИМ ПОТПИСИМА** станари дају пуномоћје Управнику да склапа и раскида уговоре у име стамбене заједнице, о одржавању зграде и са трећим лицима, а у складу са Законом становању и одржавању зграде,
- **ОДЛУКА** да управник потпише нови уговор о одржавању стамбеног објекта са **ЦД ГИЛЕ** и то сразмерно броју својих посебних делова у односу на укупан број свих посебних делова, за трошкове радова текућег одржавања:

ПАКЕТ УСЛУГА „ПРЕМИУМ ПАКЕТ“ 1-7

- Власници станова и локала **9 EUR/стан, локал**
 - Власници гаражних места **2,54 EUR/гаражно место**
- **ОДЛУКА** да се учешће у инвестиционом одржавању и унапређењу својства зграде-резервни фонд врши сразмерно учешћу површине својих посебних делова у односу на збир површина свих посебних делова. За трошкове радова инвестиционог одржавања и унапређења својства зграде одређује се минимални износ од **5 РСД м2/стан**, пословни простор и **5 РСД м2/гаражно место**.
 - **ОДЛУКА** да се за управљање стамбеном заједницом и инвестиционо одржавање и унапређење својства зграде-резервни фонд наплаћује путем обједињене уплатнице на текући рачун стамбене заједнице који ће Управник обезбедити и достављати власницима посебних делова зграде у поштанске сандучиће.
 - **ОДЛУКА** да се раскине уговор са фирмом КОНЕ д.о.о који одржава лифтове у Тимочке дивизије 9, 11 и Генерала Љубомира Милића 6 са којима је склопила уговоре предходна Скупштина станара. Станари су незадовољни услугом овог сервисера и склопити уговор са фирмом „БМПС“ д.о.о из Београда која већ одржава лифтове у Генерала Љубомира Милића 2 и 4 и тиме би све улазе одржавао један сервисер о овој одлуци обавестити фирму ЦД ГИЛЕ.
 - **ОДЛУКА** да управник преузме надлежност над видео надзором у свим улазима уз помоћ лица која су до сада контролисала видео надзор у Тимочке дивизије 9 Бранислав Лончар и Генерала Љубомира Милића 6 Сениша Ђокић.
 - **ОДЛУКА** да се изврши оправка видео надзора у Генерала Љубомира Милића 2 и 4 а да управник склопи уговор за одржавање видео надзора за све улазе у којима је постављен видео надзор.

Београд 14.03.2018 год.

УПРАВНИК СТАМБЕНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ

Небојша Здравковић

Прилог 2

| Red | POVRŠINA /m2/ na osnovu Infostana | Upravljanje SZ /naknada upravniku po stanu | Cena investicionog održavanja po površini - Opština Voždovac | Investiciono održavanje FOND | UKUPNO upravljanje SZ i investiciono održavanje - FOND | Tekuće održavanje CD GILE PREMIJUM PAKET 9 eura/stan i 2,54 eura/garažno mesto po srednjem kursu NBS na dan izdavanja računa | UKUPNO |
|-----|--|---|---|------------------------------------|--|--|---------|
| 1 | 33 | 252,00 | 5,00 | 165,00 | 417,00 | 1062,68 | 1479,68 |
| 2 | 35 | 252,00 | 5,00 | 175,00 | 427,00 | 1062,68 | 1489,68 |
| 3 | 37 | 525,00 | 5,00 | 185,00 | 710,00 | 1062,68 | 1772,68 |
| 4 | 38 | 252,00 | 5,00 | 190,00 | 442,00 | 1062,68 | 1504,68 |
| 5 | 41 | 252,00 | 5,00 | 205,00 | 457,00 | 1062,68 | 1519,68 |
| 6 | 43 | 252,00 | 5,00 | 215,00 | 467,00 | 1062,68 | 1529,68 |
| 7 | 47 | 252,00 | 5,00 | 235,00 | 487,00 | 1062,68 | 1559,68 |
| 8 | 49 | 252,00 | 5,00 | 245,00 | 497,00 | 1062,68 | 1564,68 |
| 9 | 50 | 252,00 | 5,00 | 250,00 | 502,00 | 1062,68 | 1569,68 |
| 10 | 51 | 252,00 | 5,00 | 255,00 | 507,00 | 1062,68 | 1624,68 |
| 11 | 62 | 252,00 | 5,00 | 310,00 | 562,00 | 1062,68 | 1624,68 |
| 12 | 64 | 252,00 | 5,00 | 320,00 | 572,00 | 1062,68 | 1634,68 |
| 13 | 65 | 252,00 | 5,00 | 325,00 | 577,00 | 1062,68 | 1639,68 |
| 14 | 66 | 252,00 | 5,00 | 330,00 | 582,00 | 1062,68 | 1644,68 |
| 15 | 67 | 252,00 | 5,00 | 335,00 | 587,00 | 1062,68 | 1649,68 |
| 16 | 68 | 252,00 | 5,00 | 340,00 | 592,00 | 1062,68 | 1654,68 |
| 17 | 69 | 252,00 | 5,00 | 345,00 | 597,00 | 1062,68 | 1659,68 |
| 18 | 74 | 252,00 | 5,00 | 370,00 | 622,00 | 1062,68 | 1684,68 |
| 19 | 75 | 252,00 | 5,00 | 375,00 | 627,00 | 1062,68 | 1689,68 |

| Red | POVRŠINA /m2/ na osnovu Infostana | Upravljanje SZ /naknada upravniku | Cena investicionog održavanja po površini - Opština Voždovac | Investiciono održavanje FOND | UKUPNO upravljanje SZ i investiciono održavanje - FOND | Tekuće održavanje CD GILE PREMIJUM PAKET 2,54 eura/garažno mesto po srednjem kursu NBS na dan izdavanja računa | UKUPNO |
|-----|--|---|---|------------------------------------|--|--|---------|
| 20 | 76 | 252,00 | 5,00 | 380,00 | 632,00 | 1062,68 | 1694,68 |
| 21 | 77 | 252,00 | 5,00 | 385,00 | 637,00 | 1062,68 | 1699,68 |
| 22 | 80 | 252,00 | 5,00 | 400,00 | 652,00 | 1062,68 | 1714,68 |
| 23 | 81 | 252,00 | 5,00 | 405,00 | 657,00 | 1062,68 | 1719,68 |
| 24 | 82 | 252,00 | 5,00 | 410,00 | 662,00 | 1062,68 | 1719,68 |
| 25 | 83 | 252,00 | 5,00 | 415,00 | 667,00 | 1062,68 | 1729,68 |
| 26 | 86 | 252,00 | 5,00 | 430,00 | 682,00 | 1062,68 | 1744,68 |
| 27 | 95 | 252,00 | 5,00 | 475,00 | 727,00 | 1062,69 | 1744,68 |
| 28 | 12 | 0,00 | 5,00 | 60,00 | 60,00 | 299,86 | 359,86 |
| 29 | 17 | 0,00 | 5,00 | 85,00 | 85,00 | 299,86 | 384,85 |

NAPOMENA:

Srednji kurs na dan 09.03.2018 118,0576

PREDMET UGOVORA I OPCIJE USLUGA

Član 2.

Ugovorne strane saglasno konstatuju da predmet ovog ugovora predstavljaju usluge održavanja zgrade obuhvaćene sledećim PREMIUM paketima usluga:

- PAKET 1 - HIGIJENSKO ODRŽAVANJE ZGRADE,
- PAKET 2 - TEKUĆE ODRŽAVANJE ZGRADE,
- PAKET 3 - ODRŽAVANJE SISTEMA I APARATA PROTIVPOŽARNE ZAŠTITE,
- PAKET 4 - ODRŽAVANJE LIFTOVA,
- PAKET 5 - ODRŽAVANJE ZELENIH POVRŠINA,
- PAKET 6 - SEZONSKO ČIŠĆENJE SNEGA ISPRED ULAZA I TROTOARA,
- PAKET 7 - HIGIJENSKO ODRŽAVANJE PODZEMNIH GARAŽA.

Svaki paket usluga od 1-7, detaljno je određen u PRILOGU A koji je sastavni deo ovog ugovora.

Za sve usluge predviđene PREMIUM PAKETOM utvrđuje se jedinstvena naknada i to:

| PREMIUM PAKET - Paketi 1-7 | Za vlasnike stanova i lokala (EUR/stan ili lokal) | Za vlasnike garažnih mesta (EUR/gm) |
|---------------------------------|--|--|
| UKUPNA NAKNADA SA PDV-OM | 9,00 | 2,54 |

Navedeni iznosi naknade biće obračunati u dinarskoj protivvrednosti prema srednjem kursu NBS na dan izdavanja računa.

Naknadom za usluge PREMIUM PAKETA obuhvaćeno je i sledeće:

- rezervni delovi i potrošni materijal neophodan za redovno održavanje ulaza odnosno zgrade i to: sijalice, sijalična grla, automat rasvete, prekidači, tasteri, brave i sl.
- besplatna pravna pomoć STAMBENA ZAJEDNICA u ostvarivanju zahteva pred nadležnim organima uprave i svim stvarno nadležnim sudovima u Republici Srbiji.

OBAVEZE CD GILE

Član 3.

CD GILE se obavezuje:

- da u skladu sa ovim ugovorom, pozitivno pravnim propisima i proizvođačkim uputstvima za upotrebu ugrađenih uređaja i instalacija pruža usluge održavanja stambene zgrade, samostalno ili preko ovlašćenih podizvođača koje će birati prema svom slobodnom izboru i svojoj najboljoj proceni,
- da na primedbe i reklamacije dostavljene u pisanoj formi odgovori u primereno kratkom roku ukoliko ih ne uvaži,
- da obezbedi neophodan broj zaposlenih koji poseduju odgovarajuća znanja i veštine, sredstva za rad, lager rezervnih delova, mehanizaciju i materijal neophodan za redovno korišćenje mehanizacije,
- da STAMBENU ZAJEDNICU redovno obaveštava o bitnim okolnostima vezanim za izvršenje posla, da saraduje sa istom i da postupa po njenim uputstvima u situacijama koje spadaju u domen realizacije ovog ugovora. U slučaju da nalozi STAMBENE ZAJEDNICE imaju nedostatke i/ili mogu naneti štetu na objektima i/ili predstavljaju opasnost za ljude i/ili stvari unutar i oko objekta, CD GILE je u obavezi da o ovim nedostacima, štetama i opasnostima neodložno obavesti STAMBENU ZAJEDNICU,
- da omogući nesmetan i redovan rad call centra, dostupan 24/7, 365 dana u godini, kojem će stanari moći da prijave kvarove, primedbe i sugestije.
- da u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora, samostalno ili preko podizvođača, provede postupak testiranja pravilnog funkcionisanja instalirane opreme i instalacija,
- da zaključi ugovor o zastupanju sa advokatskom kancelarijom po svom slobodnom izboru koja će pružati besplatnu pravnu pomoć STAMBENE ZAJEDNICE u ostvarivanju zahteva pred nadležnim organima uprave i svim stvarno nadležnim sudovima u Republici Srbiji a o trošku CD GILE doo-a.

OBAVEZE STAMBENE ZAJEDNICE

Član 4.

STAMBENA ZAJEDNICA se obavezuje:

- da dostavi primerak odluke STAMBENE ZAJEDNICE donete u skladu sa pozitivno-pravnim propisima kojom odlukom je preuzeta obaveza zaključivanja ovog ugovora,
- da obezbedi pristup vodi i struji u cilju realizacije posla, zasebnu prostoriju za smeštaj higijenskih sredstava i opreme neophodne za rad,
- da sve vrste reklamacija i primedbi na izvršene usluge dostavi privrednom društvu CD GILE u pisanoj formi,
- da dostave spisak vlasnika posebnih delova zgrade i kvadraturu za svaki poseban deo.

Prilog A - Specifikacija usluga

1. Higijensko održavanje zgrade

Higijensko održavanje zgrada obuhvata profesionalne usluge čišćenja, brisanja i pranja zajedničkih delova unutar i oko zgrada. CD GILE d.o.o. koristi ekološka sredstva renomiranih proizvođača profesionalnih hemijskih sredstava za održavanje higijene obejkata.

Specifikacija usluga higijenskog održavanja zgrade:

| RB | Aktivnost | Učestalost |
|----|--|--------------|
| 1 | Čišćenje i pranje hodnika i stepeništa | 2 x nedeljno |
| 2 | Čišćenje ispred i oko zgrade | 2 x nedeljno |
| 3 | Pranje i brisanje ulaznih vrata | 2 x nedeljno |
| 4 | Brisanje i pranje lifta | 2 x nedeljno |
| 5 | Brisanje svetlarnika (prozora na stepeništu) | 1 x mesečno |

| | | |
|----|--|--------------|
| 6 | Pražnjenje đubrijera ispred ulaza | 6 x nedeljno |
| 7 | Brisanje prekidača i hidrant ormara | 2 x mesečno |
| 8 | Brisanje ormara za strujomere i grejanje | 2 x mesečno |
| 9 | Brisanje rukohvata ograde na stepeništu | 2 x nedeljno |
| 10 | Brisanje zaštitne ograde na stepeništu | 2 x mesečno |
| 11 | Brisanje plafonjerki u hodnicima i na stepeništu | po potrebi |

2. Tehničko održavanje

Tehničko održavanje zgrada obuhvata redovne preglede, popravke, sanacije i hitne intervencije na svim zajedničkim instalacijama i opremi zgrade.

Specifikacija usluga koje čine tehničko održavanje:

| RB | Usluga | Opis usluge | Učestalost |
|----|---|---|--|
| 1 | Snimanje zajedničke kanalizacione mreže kamerom | U slučaju potrebe angažovanje stručne službe za snimanje kamerom. | Po potrebi |
| 2 | Pregled i čišćenje kanalizacionih šahtova i slivnika | Obuhvata pregled i čišćenje šahtova i slivnika ispred zgrade. | Na 60 dana (češće po potrebi) |
| 3 | Crpljenje i čišćenje zajedničke kanalizacione instalacije | Korišćenje vozila sa pumpama visokog pritiska za crpljenje i čišćenje. Angažovanje mašinske sajle i voma mašine je uključeno u cenu osnovne ponude. | Po potrebi |
| 4 | Održavanje zajedničke vodovodne instalacije | Pregled i popravka zajedničke vodovodne instalacije - horizontala i vertikala sa zamenom do 2m jedne cevi i pratećeg fittinga. | Pregled na 30 dana, popravka po potrebi |
| 5 | Održavanje zajedničkih kanalizacionih cevi | Pregled i odgušenje zajedničkih horizontala i vertikala sa zamenom do 2m jedne cevi i pratećih fazonskih delova. | Pregled na 30 dana, odgušenje po potrebi |

| RB | Usluga | Opis usluge | Učestalost |
|----|---|--|---|
| 6 | Ispumpavanje vode iz zajedničkih prostorija zgrade (okno lifta, ostave i sl.) | Angažovanje pumpi za potrebe ispumpavanja vode. | Po potrebi |
| 7 | Čišćenje podrumskih prostorija i šahtova u slučaju plavljenja | Higijensko čišćenje podrumskih prostorija i šahtova od kanalizacionih voda sa dezinfekcijom. Crpljenje kanalizacionih voda električnim i motornim pumpama. | Po potrebi |
| 8 | Održavanje hidrantskih vertikalna | Kontrola i popravka hidrantskih vertikalna sa zamenom pojedinačnih fazonskih delova na samoj instalaciji (vetila, virbli, točkića i sl.) | Kontrola na 30 dana, popravka po potrebi |
| 9 | Održavanje rasvete u zajedničkim delovima zgrade | Pregled i osposobljavanje stepenišnog svetla, popravka ili zamena stepenišnog automata, zamena tastera, prekidača, sijalica i sijaličnih grla. | Pregled na 7 dana, popravka po potrebi |
| 10 | Održavanje ulaznih vrata zgrade | Pregled i zamena usporivača vrata - automata, šarki, kvake, električne bravice. Podešavanje usporivača ulaznih vrata. | Pregled na 7 dana, popravka po potrebi |
| 11 | Zamena stakala na zajedničkim prostorijama zgrade | Ulaznih vrata, prozora i svetlarnika u stepenišnom i podrumskom prostoru. | Po potrebi |
| 12 | Održavanje oluka i olučnih vertikalna | Pregled i čišćenje oluka, horizontalnih i vertikalnih sa odgušenjem. | Pregled 4 x godišnje, čišćenje i odgušenje po potrebi |
| 13 | Održavanje interfonskih sistema | Popravka manjih kvarova. | Po potrebi |
| 14 | Održavanje cevovoda | Farbanje oštećenih delova cevovoda u hodnicima, zajedničkim prostorijama, farbanje manjih oštećenja na cevovodima u garaži | Pregled na 6 meseci, farbanje po potrebi |
| 15 | Održavanje ograde i rukohvata ispred zgrade | Farbanje oštećenih delova ograda i rukohvata ispred zgrade. | Pregled na 3 meseca, farbanje po potrebi |

- Ugovorom nije obuhvaćena zamena umanjivača pritiska, održavanje hidrocilnog postrojenja i instalacija po stanovima.

- U slučaju intervencija u stanovima u ulazima koje održava firma CD GILE cena za stanare koji uredno izmiruju račune za održavanje odobravamo popust od 30%
- CG GILE će u slučaju potrebe za sanacijom krova usled prokišnjavanja ili oštećenja usled nevremena učestvovati sa 10% od troškova sanacije.
- U slučaju hitne intervencije firma CD GILE se obavezuje da interveniše u roku od 60 minuta od trenutka kada je prijavljen problem.

3. Održavanje sistema i aparata

Sve potrebne preglede i merenja sprovode srtifikovane firme, koje poseduju sve potrebne dozvole i srtifikate (izdate od nadležnih organa) u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Specifikacija usluga koje čine održavanje sistema i aparata:

| Usluga | Opis usluge |
|--|---|
| Sistemi i uređaji na nivou ulaza | |
| Protivpožarni aparati | Preglede sprovodi sertifikovana firma u skladu sa važećim zakonskim propisima na svakih 6 meseci. Punjenje protivpožarnih aparata. |
| Hidrant ormari | Preglede sprovodi sertifikovana firma u skladu sa važećim zakonskim propisima na svakih 6 meseci. Zamena neispravnih delova (virble, točkići i dr.) |
| Protivpanična rasveta | Preglede sprovodi sertifikovana firma u skladu sa važećim zakonskim propisima na svakih šest meseci. Pražnjenje panik lampi sprovodi firma CD Gile d.o.o. na svaka 3 meseca. Popravka neispravnih lampi. |
| Sistemi i uređaji na nivou zgrade | |
| Automatska dojava požara | Preglede sprovodi sertifikovana firma u skladu sa važećim zakonskim propisima na svakih 6 meseci. Preglede protivpožarne centrale sprovodi firma CD Gile d.o.o. na svakih 30 dana. Popravka protivpožarne centrale. |
| Automatska dojava ugljen monoksida | Preglede sprovodi sertifikovana firma u skladu sa važećim zakonskim propisima na svakih 6 meseci. Pregled CO centrale sprovodi firma CD Gile |

| | |
|---|--|
| | d.o.o. na svakih 30 dana. Popravka CO centrale. |
| Gromobranska instalacija | Preglede sprovodi sertifikovana firma u skladu sa važećim zakonskim propisima na svakih godinu dana. |
| Dizel agregat | Preglede i paljenje agregata sprovodi firma CD Gile d.o.o. na svakih 30 dana. Dolivanje vode, ulja, goriva. |
| Sprinkler sistem | Preglede sprovodi sertifikovana firma u skladu sa važećim zakonskim propisima na svakih 6 meseci. Preglede i proveru pritiska sprovodi firma CD Gile d.o.o. na svakih 30 dana. |
| Održavanje kompresora za održavanje pritiska vazduha u sistemu suvog sprinklera | Obuhvata redovno preglede jednog kompresora |
| Održavanje klapni | Obuhvata preglede 2 komada klapni |
| Održavanje sistema za ventilaciju i odimljavanje garaže - ventilatorske stanice i sistema nadpritisne ventilacije | Obuhvata redovne preglede jednog ventilatora sprinkler postrojenja i jednog ventilatora odimljavanja i jednog ventilatora izvlačenja gasa iz garaže |

4. Održavanje liftova

Specifikacija usluga održavanja liftova obuhvata:

- Mesečni servis lifta u skladu sa važećim pravilnicima
- Intervencije hitne službe u slučaju stajanja ili zaglavljanja lifta
- Godišnja kontrola ispravnosti lifta i izdavanje sertifikata

5. Održavanje zelenih površina

Specifikacija usluga održavanja zelenih površina obuhvata:

- Košenje trave, održavanje trave na visini 3-5cm
- Košenje travnjaka sa uklanjanjem koševine, oivičavanje travne površine,
- Okopavanje i orezivanje višegodišnjih biljaka
- Prihrana višegodišnjih biljaka
- Uklanjanje korova, sakupljanje lišća, priprema biljaka za zimu.

6. Sezonsko uklanjanje snega ispred ulaza

Specifikacija usluga sezonskog uklanjanja snega obuhvata:

- Uklanjanje snega i leda ispred ulaza i sa behaton staza posipanjem natrijum-hlorida, mehanizacijom i lopatama,
- Uklanjanje snega i leda sa trotoara posipanjem kamene soli, mehanizacijom i lopatama,

7. Održavanje garažnog prostora

Specifikacija usluga održavanja garažnog prostora obuhvata sledeće aktivnosti jedanput mesečno:

- Metlanje i mašinsko pranje poda1 x mesečno,
- Uklanjanje paučine.....1 x mesečno
- Zamena neispravnih neonki, startera i prigušnica 1 x mesečno,
- Brisanje prašine sa svih instalacija i uređaja 2 x godišnje
- Brisanje garažnih i protivpožarnih vrata 2 x godišnje,
- Podmazivanje garažnih vrata.....6 x godišnje,
- Zamena neispravnih senzora pokretapo potrebi,
- Čišćenje slivnika u garažnom prostoru po potrebi
- Uklanjanje snega ispred garažnih vrata i posipanje soli po potrebi

Usluga ne obuhvata redovan servis garažnih vrata i zamene neispravnih delova.

OSTALE USLUGE uz Premium paket

Pored prethodno opisanih usluga CD GILE se obavezuje da će STAMEBNOJ ZAJEDNICI pružiti i sledeće usluge:

- Pregled separatora masti i ulja (crpljenje i čišćenje separatora je predmet dodatne ponude i nije obuhvaćen ugovorenim cenom)
- Vršenje preventivne dezinfekcije i deratizacije na 6 meseci
- Krećenje zidova zajedničkih prostorija (ulaza, hodnika i stepeništa) jednom u dve godine
- Dopuna agregata gorivom o trošku CD GILE
- Usluga deaktiviranja ručnog javljača protivpožarnog sistema.

NAČIN PLAĆANJA

- Plaćanje se vrši putem objedinjene uplatnice koju svaki vlasnik posebnog dela zgrade dobija na adresu stanovanja.
- Svu odgovornost za naplatu preuzima firma CD GILE d.o.o.
- U slučaju neplaćanja tri ili više računa, firma CD GILE d.o.o. preuzima sve troškove slanja opomena i eventualnog utuženja vlasnika posebnog dela zgrade, koji ne izvršavaju Ugovorom predviđene obaveze.

PLAN I DINAMIKA AKTIVNOSTI

CD GILE će sve aktivnosti na održavanju zgrada sprovesti u saradnji i dogovoru sa STAMBENOM ZAJEDNICOM. Sa STAMBENOM ZAJEDNICOM će se na mesečnom nivou dogovarati plan i dinamika potrebnih aktivnosti, a za svaki mesec CD GILE će najkasnije do 15-og u mesecu dostavljati izveštaj u pisanoj formi o pruženim uslugama u tom mesecu, kao i plan i dinamiku aktivnosti za idući mesec u pisanoj ili elektronskoj formi.