



Kućni majstor doo
Dr.Hempta 5, 21000 Novi Sad
Tel/fax: 021/66 13 062

UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE ZGRADA

Za prijatnije i kvalitetnije stanovanje

Kućni majstor - vaš stručni partner za održavanje svih vrsta objekata sa višegodišnjim iskustvom. Nudimo usluge tehničkog održavanja i održavanja higijene u stambenim i poslovnim zgradama kao i usluge profesionalnog upravljanja stambenim zajednicama.

ČETIRI OSNOVNE DELATNOSTI

- **TEHNIČKO ODRŽAVANJE**
- **ODRŽAVANJE HIGIJENE**
- **UPRAVLJANJE STAMBENIM
ZAJEDNICAMA**
- **KONSALTING U OBLASTI EE**

**Na osnovu Zakona o stanovanju i održavanju zgrada donet
PRAVILNIK O VRSTI, OBIMU I DINAMICI AKTIVNOSTI
TEKUĆEG I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA ZGRADA I
NAČINU SAČINJAVANJA PROGRAMA ODRŽAVANJA**

U njemu je postavljena nejasna granica između tekućeg i investicionog održavanja što je u praksi veoma bitno jer se za tekuće održavanje ne mora ishodovati tzv mala dozvola a za investicione radove je to potrebno.

Iz tog razloga je dobar deo radova koji su nekada Uredbom o održavanju bili investicioni radovi prebačeni u tekuće održavanje. Problem je što se obe vrste održavanja različito finansiraju (tekuće po posebnom delu a investiciono po m2)



-Praksa pokazuje da se mnogi radovi podvode pod tekuće da bi se izbegla „papirologija“ oko ishodovanja dozvola.

-Mnogi radovi na fasadi, krovu i drugim zajedničkim delovima, koji se mogu proširiti na energetske sanacije postavljanjem izolacionog materijala i slično, se ne prihvataju iz finansijskih razloga.





Naše iskustvo je da je ubedljiva većina poziva za popravke vezana za nužne poravke neophodne za funkcionisanje zgrade, a broj poziva za energetske sanaciju zgrada se meri u promilima.



Zakon o stanovanju i održavanju ("Sl. glasnik RS", br. 104/2016 i 9/2020 - dr. zakon)

Održivi razvoj stanovanja u smislu ovog zakona predstavlja:

1) unapređenje uslova stanovanja građana i očuvanje i unapređenje vrednosti stambenog fonda uz unapređenje energetske efikasnosti, smanjenje negativnih uticaja na životnu sredinu i racionalno korišćenje resursa,

Održivi razvoj iz stava 1. ovog člana predstavlja javni interes.

Unapređenje svojstava zgrade ili dela zgrade jesu aktivnosti kojima se poboljšavaju energetska ili druga svojstva zgrade dogradnjom ili ugradnjom novih delova i sklopova, odnosno uređaja i instalacija.

Jedinica lokalne samouprave može doneti odluku kojom predviđa bespovratno

sufinansiranje aktivnosti na investicionom održavanju i unapređenju svojstava zgrade radi

ostvarivanja javnog interesa, u kom slučaju jedinica lokalne samouprave obezbeđuje sredstva u budžetu za učešće u projektima finansiranja ovih aktivnosti

Čekajući konkurs u Novom Sadu... Primer Loznice (70% sufinansirala lokalna samouprava, ograničena sredstva).

Primer opštine Stari grad (osnivač OPU je bio upravnik sz u Francuskoj ulici)

Gradska opština Stari grad, u okviru programa „Stari grad misli na zgrade“, raspisala je 17. Javni konkurs stambenim zajednicama za dodelu sredstva za bespovratno sufinansiranje aktivnosti na unapređenju svojstava starogradskih zgrada.

Sredstva za učešće u finansiranju aktivnosti na unapređenju svojstava zgrade obezbeđuje Gradska opština Stari grad i mogu maksimalno iznositi 90% predračuna potrebnih finansijskih sredstava, s tim da je maksimalni iznos sredstava po jednoj stambenoj zajednici iznosi do 500.000,00 dinara, sa pdv-om.

Pravo na učešće imaju sve registrovane stambene zajednice na teritoriji Gradske opštine Stari grad.

Aktivnosti na unapređenju svojstava zgrade podrazumevaju popravku krova, zamenu oluka, ulaznih vrata, interfona, podnih obloga, poštanskih sandučića, rasvete, molersko-farbarske radove, nabavku protivpožarnih aparata, uvođenje video nadzora i druge radove u cilju sprečavanja nastanka štetnih posledica po život ili zdravlje ljudi, životnu sredinu, privredu ili imovinu veće vrednosti, kao i radi poboljšanja uslova stanovanja na teritoriji Gradske opštine Stari grad.

ULOGA PROFESIONALNIH UPRAVNIKA I ORGANIZATORA UPRAVLJANJA U PROCESU ENERGETSKE SANACIJE

- Ove dodatne aktivnosti (ne) treba posebno naplaćivati (pitanje motivacije)????
- Poslove upravljanja obavljati zajedno sa poslovima sitnih popravki, poslovima ozakonjenja, poslovima medijacije između zavađenih stanara i poslovima energetske sanacije ??????
- Da li dogovarati nagradu za angažovanje oko procesa energetske sanacije od strane izvođača radova ???
- Organizator upravljanja treba da se uključi u finansiranje energetske sanacije zgrada kojima upravlja (privatni ESCO)????



- Kako upravljati stambenom zajednicom bez finansijskih sredstava i jasne svesti i volje o potrebi energetske sanacije ???
- U Holandiji, Češkoj i Poljskoj su u okviru progrma za energetske sanacije postojale posebna sredstva za jačanje svesti građana...

TRENUTNE AKTIVNOSTI

Faza prihvatanja projekta od strane sz posle pisma o namerama

JAVNI ESCO MODEL Informacija sa sajta Vlade od 28. novembar 2023.

Ministarstvo rudarstva i energetike je u saradnji sa Evropskom bankom za obnovu i razvoj izdvojilo 64,5 miliona evra za unapređenje energetske efikasnosti u stambenim zgradama, priključenim na sisteme daljinskog grejanja, i prelazak na naplatu prema potrošnji toplotne energije. Program predviđa dodeljivanje bespovratnih sredstava za troškove pripreme elaborata energetske efikasnosti i do 50 odsto vrednosti investicije,

U ovom projektu učestvuje 14 gradova i opština u kojima su raspisani javni pozivi za stambene zajednice koje mogu da dobiju subvencije za zamenu fasade i krovova. Troškove izrade elaborata o energetskej efikasnosti i 50 odsto vrednosti investicije snose Ministarstvo i Evropska banka za obnovu i razvoj dok građani plaćaju polovinu investicije kroz račune za grejanje. Računi će ostati uglavnom isti, a period otplate investicije će biti od osam do deset godina“.

HVALA NA PAŽNJI