

На основу члана 60. и 61. Закона о становању и одржавању зграда ("Службени гласник РС", број 104/2016) и члана 67. Статута града Ужица ("Службени лист града Ужица", број 16/2013 – пречишћен текст), Скупштина града Ужица, на седници, одржаној дана 11.05. 2017. године, донета је

## **О Д Л У К А**

**о одржавању зграде и спољног изгледа зграде, условима, начину и критеријумима суфинансирања обнове фасада стамбених и стамбено-пословних зграда на подручју града Ужица**

### **I ОСНОВНЕ ОДРЕДБЕ**

#### **Члан 1.**

Овом Одлуком о одржавању зграде и спољног изгледа зграде, условима, начину и критеријумима суфинансирања обнове фасада стамбених и стамбено-пословних зграда на подручју града Ужица (у даљем тексту: Одлука) прописују се обавезе власника посебних делова стамбених и стамбено пословних зграда (у даљем тексту: стамбених зграда) на одржавању зграде и спољног изгледа зграде, као и услови, начин и критеријуми бесповратног суфинансирања обнове фасада и унапређење својстава стамбених и стамбено-пословних зграда на подручју града Ужица.

### **II ОБАВЕЗНО ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ И СПОЉНОГ ИЗГЛЕДА ЗГРАДЕ**

#### **Члан 2.**

Одржавање и управљање у стамбеним зградама, стамбено-пословним зградама, пословним зградама, зградама јавне намене или зградама које су проглашене за културно добро и зградама у заштићеним културно-историјским целинама, у циљу спречавања или отклањања опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, односно у циљу обезбеђивања сигурности зграде и њене околине сходно Закону представља јавни интерес.

Ради остваривања јавног интереса Градско веће града Ужица, у складу са Законом, доноси акт о минималној висини износа о текућем одржавању зграда, акт о висини износа накнаде коју плаћају власници посебних делова у случају принудно постављеног

професионалног управника, као и акт о минималној висини износа издвајања на име трошкова инвестиционог одржавања заједничких делова зграде.

### Члан 3.

Скупштина стамбене заједнице дужна је да, у складу са Законом о становању и одржавању стамбених зграда (у даљем тексту: Закон), између осталог донесе и програм одржавања заједничких делова зграде и одлуку о организовању послова одржавања зграде, односно о поверавању послова одржавања заједничких делова зграде.

Власници или корисници самосталних делова зграде имају обавезу да одржавају своје делове зграда на начин којим се обезбеђује функционалност тог дела зграде према прописима који ближе одређују њихову функционалност и на начин којим се елиминише опасност од наступања штете или немогућности коришћења других делова зграде.

Уколико скупштина стамбене заједнице, правно лице или предузетник коме је уговором поверено одржавање зграде, као и лица из става 2. овог члана не организују одржавање у складу са Законом, односно не изведу радове на одржавању, због чега могу да настану штетне последице по живот или здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности, градска управа надлежна за послове становања, на основу решења грађевинског инспектора и закључка о дозволи извршења донеће решење којим ће се одржавање стамбене зграде, односно предузимање радова на одржавању зграде на терет стамбене заједнице поверити ЈП "Стан", као организацији којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања у граду Ужицу.

### Члан 4.

Одлуком, односно програмом одржавања који доноси скупштина стамбене заједнице утврђују се нарочито: врсте радова на обавезном одржавању спољног изгледа зграде који ће се вршити у текућој години; приоритет у извођењу радова; рокови извршавања радова у току године и предрачун потребних средстава.

Радови на обавезном одржавању спољног изгледа стамбене зграде обухватају поправке или замену:

- 1) кровне конструкције и других конструктивних елемената зграде;
- 2) кровног покривача и других елемената крова (димњаци, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и други елементи крова, заједничких лођија и тераса и др.);
- 3) олука, олучних цеви и других елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде;
- 4) хоризонталне и вертикалне хидроизолације;
- 5) вентилационих цеви канализационе мреже и њихових глава на крову зграде;
- 6) дотрајалих металних, стаклених и других ограда на крову, степеништу, терасама, лођијама и другим заједничким деловима зграде;
- 7) дрвених и металних делова на прозорима и вратима заједничких просторија зграде;
- 8) оштећених и дотрајалих фасада, фасадних облога и елемената фасаде и других спољних делова зграде са приоритетом заштите фасаде од продора воде и влаге;
- 9) громобрана, антенских уређаја и њихових делова на згради;
- 10) друге радове којима се обезбеђује текуће одржавање спољног изгледа зграде на задовољавајућем нивоу употребљивости.

### **Члан 5.**

Власници стамбене зграде морају, без одлагања да изврше радове којима би били угрожени живот и здравље људи, њихова сигурност, заштита имовине од оштећења и довођења зграде, њених делова, уређаја, инсталација и опреме у стање исправности и употребљивости.

Радови из става 1. овог члана обухватају:

1) скидање малтера, фасадних облога и других елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;

2) поправке или замене делова кровног покривача, ради заштите од последица атмосферских падавина;

3) скидање или поправка оштећених делова зграде, на балкону, тераси, лођији и степеништу зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;

Радови из става 2. овог члана извршавају се без одлагања, а најкасније у року од 48 часова, односно у року који је одређен у решењу грађевинске инспекције.

Решењем из става 3. овог члана утврђује се и начин извршења решења у случају непоступања по налогу инспектора, односно преузимање радова на одржавању зграде од стране ЈП "Стан" као организације којој је поверено обављање послова од јавног интереса у области становања у граду Ужицу на терет стамбене заједнице, односно другог одговорног лица за одржавање зграде и налаже се власнику посебног дела да омогући несметано обављање радова у мери која је неопходна за отклањање непосредне опасности по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

## **III СУФИНАНСИРАЊЕ ОБНОВЕ ФАСАДА НА ПОДРУЧЈУ ГРАДА УЖИЦА**

### **Услови, начин и критеријуми суфинансирања обнове фасада стамбених и стамбено-пословних зграда на подручју града Ужица**

#### **Члан 6.**

Град Ужице, ради подстицања очувања и обнове што већег броја фасада стамбених зграда, суфинансира обнову фасаде стамбених зграда на подручју града Ужица по зонама, а према исказаном моделу суфинансирања, док остатак средстава до пуне вредности радова, суфинансирају власници посебних делова зграде.

Попис улица по зонама и графички обухват зона исказани су у Прилогу број 1. и 2. који је саставни део ове одлуке, а објављује се на званичној интернет страници града Ужица.

Суфинансирање обнове фасада стамбених зграда односи се на стамбене зграде које су намењене за становање и састоје се од најмање пет станова.

Изузетак од става 3. овог члана је суфинансирање обнове фасада стамбених зграда у оквиру просторно културних историјских целина које суфинансирају у износу од 80%.

#### Члан 7.

Суфинансирање обнове фасада стамбених зграда финансира се на следећи начин:

ЗОНА I	Град	ЗОНА II	Град	ЗОНА III	Град
Улична фасада	50%	Улична фасада	40%	Улична фасада	30%
Дворишне фасаде	40%	Дворишна фасада	30%	Дворишна фасада	20%
Остале фасаде	30%	Остале фасаде	20%	Остале фасаде	10%

Суфинансирање обнове фасада укључује и обрачунати ПДВ.

Власницима посебних делова зграда који су исказали интерес за обнову уличне, дворишне и осталих делова фасаде може се суфинансирати обнова свих делова фасаде, а онима који су исказали интерес за делимичну обнову фасаде може се суфинансирати обнова дворишног и осталих делова фасаде тек ако је обновљена улична фасада.

Обнова фасаде дворишне зграде којој се прилази кроз уличну зграду суфинансира се као дворишна и остали делови фасаде.

#### Члан 8.

Обнова фасаде стамбених зграда изводи се целовито, на зградама као архитектонским целинама, по правилу материјалима који су исти или слични изворним материјалима (код културних добара, просторно културно-историјских целина и добара која уживају претходну заштиту у складу са условима надлежног завода за заштиту споменика културе).

Обнова фасаде стамбених зграда подразумева суфинансирање свих потребних радова на обнови фасаде с обзиром на тип, облик, врсту грађевине и врсту материјала којима су грађене, осим:

- захвата обнове на крову;
- набавке нових столарских и браварских елемената фасаде (прозори, врата, застакљени зидови, носиве конструкције фасадних система с монтажним материјалом, ограде и слично) који се уграђују у или на спољни зид или ивицу зграде према негрејаном простору;
- санације капиларне и/или темељне влаге;
- конструктивне санације зграде.

Власници посебних делова зграде у целости финансирају трошкове радова обнове на крову, укључујући и уградњу система топлотне изолације на крову, набавке нових столарских и браварских елемената фасаде (прозора, врата, застакљених зидова, носиве конструкције висећих фасадних система са монтажним материјалом, ограде и слично) који се

уграђују у или на спољни зид или ивицу зграде према негрејаном простору, изградњу хоризонталних и вертикалних олука, санације капиларне и/или темељне влаге и конструктивне санације зграде.

Изузетно од става 1. овога члана обнова фасаде стамбених зграда обухвата суфинансирање радова и уградњу система топлотне изолације фасадних зидова, укључујући завршни слој према спољном негрејаном простору на зградама које немају уграђену топлотну изолацију и на зградама које имају уграђену топлотну изолацију која је оштећена или не задовољава минималне услове техничких прописа рационалне употребе енергије.

Топлотна изолација суфинансира се према моделу суфинансирања највише до 10% вредности радова на постављању топлотне изолације са припадућим ПДВ-ом, а грађевинско-занатски радови завршне обраде зидова и фасадних зидова суфинансирају се према моделу суфинансирања из члана 5. ове одлуке.

Ако се мења изворна завршна обрада фасаде (бетон, лим и слично) град Ужице суфинансира завршну обраду малтером, а трошкове друге врсте завршне обраде фасаде сноси власници посебних делова зграде.

#### **Члан 9.**

Градоначелник града Ужица (у даљем тексту: градоначелник) доноси Одлуку о расписивању конкурса за суфинансирање обнове фасада стамбених зграда.

Конкурс се објављује на званичној интернет страници града Ужица и траје најмање 30 дана.

#### **Члан 10.**

Градоначелник именује Комисију за утврђивање приоритета у суфинансирању обнове фасада стамбених зграда (у даљем тексту: Комисија).

Комисија има председника и шест чланова, од којих су два члана из реда лиценцираних инжењера архитектуре и грађевине и по један дипломирани економиста и дипломирани правник.

Задатак Комисије је да:

- припреми текст конкурса и распише конкурс за суфинансирање обнове фасада стамбених зграда,
- изврши бодовање стамбене зграде према критеријумима утврђеним овом одлуком,
- утврди нацрт листе приоритета суфинансирања обнове фасаде стамбених зграда (у даљем тексту: Листа приоритета)
- разматра приговоре учесника конкурса изјављених на Нацрт листе приоритета;
- утврди Предлог листе приоритета суфинансирања обнове фасаде стамбених зграда;
- предложи градоначелнику Одлуку о учешћу у суфинансирању обнове фасада стамбених зграда.

#### **Члан 11.**

Критеријуми за утврђивање Листе приоритета одређени су по групама, а свака група је подељена на четири подгрупе А, Б, Ц и Д које се вреднују бодовима на начин како следи:

## Групе критеријума

- 1. Грађевинско стање уличне фасаде:**
  - а) у целости оштећено ..... 50 бодова
  - б) оштећено је 50% и више од 50 % површине ..... 30 бодова
  - ц) местимично оштећено, оштећено је мање од 50% површине ..... 10 бодова
  - д) задовољавајуће стање ..... 1 бод
  
- 2. Грађевинско стање дворишног и осталих фасада:**
  - а) у целости оштећено ..... 50 бодова
  - б) оштећено је 50% и више од 50 % површине ..... 30 бодова
  - ц) местимично оштећено, оштећено је мање од 50 % површине ..... 10 бодова
  - д) задовољавајуће ..... 1 бод
  
- 3. Стање фасаде према угрожености пролазника на јавној површини:**
  - а) изразито угрожавање ..... 50 бодова
  - б) делимично угрожавање ..... 30 бодова
  - ц) минимално угрожавање ..... 10 бодова
  - д) не угрожава ..... 1 бод
  
- 4. Сложеност извођења потребних радова:**
  - а) врло сложени радови ..... 50 бодова
  - б) сложени радови који подразумевају уклањање и замену завршног слоја или облоге новим с евентуалним извођењем подлоге(зида, носивих причврслених конструкција и слично) ..... 30 бодова
  - ц) радови који подразумевају уклањање и замену завршног слоја или облоге истим ..... 10 бодова
  - д) мање сложени радови (мањи зидарски, лимарски радови, молерско-фарбарски радови и слично) ..... 1 бод
  
- 5. Извођење топлотне изолације по сложености радова:**
  - а) потпуно извођење топлотне изолације када није уграђена/знатно је или је у целости оштећена ..... 50 бодова
  - б) потпуно извођење/замена постојеће топлотне изолације ..... 30 бодова
  - ц) делимично извођење топлотне изолације/поправке ..... 10 бодова
  - д) нема потребе за извођењем изолације / није могуће извођење топлотне изолације ..... 1 бод
  
- 6. Извођење рестаураторских радова и/или сложених фасадних профилација по сложености радова:**
  - а) врло сложено ..... 50 бодова
  - б) средње сложено ..... 30 бодова
  - ц) мање сложено ..... 10 бодова
  - д) нема извођења рестаураторских радова и сложених фасадних профилација ..... 1 бод

**7. Година изградње зграде/старост зграде ако је позната или према градитељским карактеристикама:**

- |  |           |
|--|-----------|
| а) старија од 100 година .....           | 50 бодова |
| б) од 50 до 99 година .....              | 30 бодова |
| ц) од 21 до 49 година .....              | 10 бодова |
| д) изграђена у последњих 20 година ..... | 1 бод     |

**8. Утицај на амбијент и квалитет простора према местима окупљања/кретања грађана:**

- |   |           |
|---|-----------|
| а) зграда на ободу трга или на тргу износи.....                 | 50 бодова |
| б) зграда на углу/зграда на раскрсници улица.....               | 30 бодова |
| ц) истакнута слободно стојећа зграда/зграда у уличном низу..... | 10 бодова |
| д) ништа од наведеног под а), б) и ц) .....                     | 1 бод     |

**9. Споменичко својство зграде:**

- |  |           |
|--|-----------|
| а) појединачно заштићено културно добро .....  | 50 бодова |
| б) зграда на подручју заштићеног културног добра .....   | 30 бодова |
| ц) зграда која није појединачно заштићено културно добро и не налази се на подручју заштићеног културног добра, али по градитељским и архитектонско обликовним карактеристикама представља примерак просторних историјских обележја и амбијенталних вредности..... | 10 бодова |
| д) зграда без споменичких својстава .....  | 1 бод     |

**10. Година санације фасаде ако је позната или по стању очуваности:**

- |   |           |
|---|-----------|
| а) није санирана фасада или је санирана пре 50 година и више износи ... | 50 бодова |
| б) од 30 до 49 година .....   | 30 бодова |
| ц) од 21 до 29 година .....   | 10 бодова |
| д) у последњих 20 година .....  | 1 бод     |

**11. Укупна процена хитности обнове фасаде с обзиром на стање**

- |  |           |
|--|-----------|
| а) врло хитна обнова износи .....        | 50 бодова |
| б) хитна обнова .....                    | 30 бодова |
| ц) мање хитна обнова .....               | 10 бодова |
| д) потребна обнова, али није хитна ..... | 1 бод     |

**Члан 12.**

Уз захтев за суфинансирање обнове фасаде стамбене зграде, управник је дужан да достави податке и документацију:

1. Име и презиме и ЈМБГ/пословно име и ПИБ и МБ свих власника/субвласника стамбене зграде или посебних делова (у даљем тексту: власници посебних делова);
2. Одлуку надлежног органа о избору управника зграде;
3. Име и презиме и адресу управника зграде, извод из судског регистра, телефон, мобилни телефон, е-mail адреса;
4. Извод из листа непокретности са копијом плана катастарске парцеле не старији од 6 (шест) месеци;

5. Техничку документацију у складу са посебним прописима: копију грађевинске и употребне дозволе, односно доказ да је зграда грађена пре доношења прописа, или доказ да је стамбена зграда легализована/озакоњена, као и решење о одобрењу извођења радова за које је поднет захтев за суфинансирање;

6. Одлуку скупштине стамбене заједнице о усвајању годишњег програма управљања зградом (ГПУ) у којем су планирани радови и средства за извођење радова на обнови фасада стамбене зграде;

7. Оверену изјаву којом управник зграде потврђује да располаже осигураним финансијским средствима од стране власника посебних делова, а у складу са предмером и предрачуном који је саставни део техничке документације.

### **Члан 13.**

Уз решење о одобрењу извођења радова за које је поднет захтев за суфинансирање обнове фасада из члана 12. тачке 6. Одлуке доставља се и текстуални и графички део техничке документације (нацрт постојећег и ново стање зграде) са фото документацијом постојећег стања.

Саставни део документације из става 1. овог члана је и предмер и предрачун радова коме су раздвојено исказани радови по моделу суфинансирања (део који заједнички носе власници посебних делова и град Ужице) и радови које у целости финансирају власници посебних делова.

Техничку документацију за грађевину може да израђује привредно друштво, односно друго правно лице, односно предузетник, које је уписано у регистар привредних субјеката и које има запослена лица са лиценцом одговорног пројектанта и који имају одговарајуће стручне резултате у изради техничке документације за ту врсту и намену објеката.

### **Члан 14.**

Преглед пристиглих захтева и утврђивање нацрта листе приоритета спровешће Комисија у року од 10 дана од дана истека конкурса.

Ако је достављена документација непотпуна, Комисија ће писаним путем затражити од управника зграде допуну документације, коју је управник зграде дужан да достави у року од 5 дана од дана доставе позива за допуну документације.

Ако управник зграде у року из става 2. овог члана не допуни документацију, сматра ће се да су власници посебних делова зграде одустали од суфинансирања обнове фасаде стамбене зграде, а зграда ће се брисати с Листе приоритета.

Непотпуни и неблаговремени захтеви се не рангирају.

### **Члан 15.**

Нацрт Листе приоритета утврђује се према броју додељених бодова.

Комисија Нацрт листе приоритета објављује на званичној интернет страници града Ужица.

Учесници на конкурс могу у року од 5 дана од дана објављивања нацрта Листе приоритета из става 1. овог члана поднети Комисији приговор.

Комисија је дужна да у року од 5 дана од дана пријема, размотри приговоре на нацрт Листе приоритета и да након тог рока утврди Предлог листе приоритета.

Уколико две стамбене зграде имају исти број бодова, предност на Листи приоритета ће имати стамбена зграда у зони I, а уколико две стамбене зграде у истој зони имају исти број



бодова, предност на Листи приоритета ће имати стамбена зграда која старија, а затим зграда која има споменичка својства.

На основу утврђеног предлога Листе приоритета Комисија израђује предлог Одлуке о учешћу у суфинансирању обнове фасаде стамбених зграда.

#### **Члан 16.**

Одлуку о учешћу у суфинансирању обнове фасада стамбених зграда са Листом приоритета доноси градоначелник, на предлог Комисије.

Уз Предлог одлуке о учешћу у суфинансирању обнове фасаде стамбених зграда и предлог Листе приоритета, Комисија прилаже градоначелнику и фото документацију о стању фасаде зграда, број бодова по сваком критеријуму, као и извештај о свим пријавама и на конкурс и приговорима на нацрт Листе приоритета.

Одлука из става 1. овог члана са Листом приоритета објављује се на интернет страници града Ужица.

Против Одлуке о учешћу у суфинансирању обнове фасада стамбених зграда учесник на конкурс може поднети приговор Градском већу у року од 5 дана од дана објављивања.

#### **Члан 17.**

По правоснажности Одлуке из члана 16. ове одлуке, Комисија ће позвати управника зграде на закључење Уговора о суфинансирању обнови фасаде стамбене зграде (у даљем тексту: Уговор).

Уговором између града Ужица и стамбене зграде регулишу се међусобна права и обавезе.

Одобрена средства се на рачун стамбене зграде уплаћују након завршених радова на обнови фасаде у року од 10 дана.

Ако се управник зграде не одазове на позив и не закључи уговор из става 1. овога члана, у року од 15 дана од дана пријема позива, сматра се да је стамбена зграда одустала од суфинансирања обнове фасаде и средства се додељују следећој стамбеној згради на Листи приоритета.

#### **Члан 18.**

Све трошкове израде и доставе документације из члана 12. и 13. ове Одлуке у целости сnose власници посебних делова.

Трошкове који нису предвиђени техничком документацијом, као и трошкове радова који нису предвиђени у довољној количини, у целости сnose власници посебних делова.

Трошкове стручног надзора над извођењем радова на обнови фасаде у складу са уговором, сnose власници посебних делова.

Стручну контролу над извођењем уговорених радова у име града Ужица врши градска управа која је надлежна за послове развоја и инфраструктуре.

#### **Члан 19.**

Суфинансирање обнова фасада стамбених зграда изводи се у складу средствима планираним у буџету града Ужица.

Стамбене зграде додељена средства морају искористити за обнову фасаде најкасније до 30.11. текуће године.

## Прелазне и завршне одредбе

### Члан 20.

До устројавања регистра стамбених заједница и избора управника стамбене зграде, пријаву на учешће на конкурс за суфинансирање обнове фасаде стамбене зграде из члана 12. и 13. ове Одлуке може поднети председник скупштине стамбене зграде.

### Члан 21.

Ова одлука ступа на снагу осмога дана од дана објављивања у Службеном листу града Ужица.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАД УЖИЦЕ  
СКУПШТИНА ГРАДА  
I број 352-622/2017  
Датум 11.05. 2017. године  
У ж и ц е

