

ГРАДСКО СТАНОВАЊЕ Д.О.О.
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
БРОЈ:762/2023
ДАНА:05.07.2023г
Сремска Митровица

ОПШТИ УСЛОВИ ПОСЛОВАЊА
ГРАДСКО СТАНОВАЊЕ Д.О.О. СРЕМСКА МИТРОВИЦА
СА ПРАВНИМ ЛИЦИМА – СТАМБЕНИМ ЗАЈЕДНИЦАМА

I.УВОДНИ ДЕО

Члан.1.
ПРЕДМЕТ

Општи услови пословања код Градско становање д.о.о. Сремска Митровица (у даљем тексту: Општи услови) представљају стандардне услове пословања Градско становање д.о.о. Сремска Митровица Краља Петра првог 5. (у даљем тексту:Друштво) који се примењују у пословању са клијентима, услове за успостављање односа и комуникације са клијентима, закључење уговора, измене и раскид уговора, права и обавезе уговорних страна

Овим општим условима пословања друштво обезбеђује примену добрих пословних обичаја, добру пословну праксу, а све у складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник“ РС, бр.104/2016).

Члан 2.
ПОЈАМ КЛИЈЕНТА

Под клијентом друштва подразумева се правно лице – стамбена заједница, формирана и регистрованау складу са Законом о становању и одржавању зграда („Сл.гласник“ РС, бр.104/2016), и регистрована код надлежног органа које води регистар стамбених заједница.

II. ОПШТИ ДЕО

Члан 3.
ПРИМЕНА ОПШТИХ УСЛОВА И УГОВОР

Општи услови се примењује на односе између друштва и клијента приликом успостављања пословних односа, у поступку комуникације и информисања, и по основу закљученог уговора.

Општи услови се примењују уз појединачни Уговор о поверавању послова на одржавању заједничких делова стамбених зграда (у даљем тексту:Уговор) закљученим са клијентима.

Члан 3а.

Доношење и измена Општих услова пословања

Доношење општих услова, као и његове измене и допуне друштво истиче на видном месту у својим пословним просторијама и на интернет страници, најкасније 30 дана пре почетка њене примене.

Друштво је у обавези да овлашћеном законском представнику клијента најкасније 30 дана пре почетка њене примене, достави опште услове као и њене измене и допуне на разматрање, као и ценовник друштва - члан 88. Закона о заштити потрошача „Сл.гласник РС, бр. 62/2014, 6/2016 – др.закон и 44/2018 – др.закон)

Уколико у року од 8 дана од дана пријема дописа , клијент у складу са чланом 44. став 1. Закона о становању и одржавању зграда не достави друштву, одлуку о неприхватању општих услова пословања или њених измена и допуна или ценовника , сматра се да је са истим сагласан.

Члан 4.

ПРЕДУГОВОРНА ФАЗА

Пре закључења уговора , друштво путем теренског прегледа врши контролу и преглед постојећег стања стамбене зграде односно њених заједничких делова, опреме и инсталација клијента.

О затеченом стању стамбене зграде друштво сачињава писмени извештај о постојећем стању заједничких делова стамбене зграде , опреме и инсталација (у даљем тексту: Извештај).

У складу са резултатима извештаја водећи рачуна о постојећем стању стамбене зграде , друштво ће клијенту понудити на закључење адекватан уговор:

А. Уколико је „Извештај“ позитиван, на уговор се примењују сва права и обавезе уговорних страна прописана овим општим условима пословања.

Б. Уколико је „Извештај“ негативан, друштво може да склопи уговор са клијентом, при чему је дужно да на посебном обрасцу (прилог уговора бр.1) таксативно наведе које услуге није дужан да клијенту изврши о трошку друштва у току трајања уговора ,а водећи рачуна о затеченом стању описаном у „Извештају“.

У овом случају саставни део уговора чине и Извештај и Прилог уговора бр.1.

Клијент је дужан да друштву пре закључења уговора, достави у писменој форми следећа документа:

- Одлука о поверавању послова на текућем и инвестиционом одржавању заједничких делова, опреме и инсталација зграде овом друштву - у форми Записника са

- седнице скупштине стамбене заједнице,(одлука мора бити донесена у складу са чланом 44. став 1. Закона о становању и одржавању зграда.).
- Списак власника свих станова, пословних простора и гаража у склопу стамбене зграде клијента.

Члан 5. ЗАКЉУЧЕЊЕ УГОВОРА, ИЗМЕНЕ УГОВОРА КОМУНИКАЦИЈА СА СТРАНКАМА, РАСКИД УГОВОРА

Друштво након спроведене предуговорне фазе,а након испуњења услова прописаних чланом 44. став 1. Закона о становању и одржавању зграда, закључује са клијентом појединачни уговор.

Уговор се склапа у писменој форми, оверава потписом и печатом уговорних страна.

Свакој уговорној страни припада по један примерак уговора.

Уговор се склапа на неодређено време.

Комуникација са странкама

Клијент своје захтеве, предлоге, представке и приговоре у току предуговорне фазе и трајања уговора, може друштву доставити писменим путем, путем телефона или путем е-маила.

Комуникацију клијента са друштвом врши овлашћени законски представник клијента – управник стамбене заједнице.

Тајност података

Водећи рачуна о тајности пословних података, финансијска документација везана за међусобни однос између друштва и клијента а настала применом појединачног уговора, може се издати на увид само овлашћеном законском представнику клијента - управнику стамбене заједнице.

Раскид уговора

Уговор закључен између друштва и клијента може се раскинути споразумно или једностраним писменим отказом, другој страни уз отказни рок од 3 месеца.

Раскид уговора од стране клијента доноси се на основу писмене одлуке у складу са чланом 44. став 1. Закона о становању и одржавању зграда.

У случају раскида уговора клијент је дужан да отвори наменски рачун код пословних банака на који ће средства уплаћена у инвестициони фонд клијента а који се води код овог друштва, бити пребачена у року од 60 дана од дана раскида овог уговора.

У случају да је клијент корисник новчане бескалатне позајмице које даје друштво, Уговор се не може раскинути до истека рока на који је уговорена исплата новчане позајмице.

У случају да је клијент корисник бесповратне новчане субвенције коју финансира Град Сремска Митровица а путем овог друштва, Уговор се не може раскинути пре истека рока од три године од дана одобравања бесповратне новчане субвенције од стране друштва.

У случају да клијент отказује Уговор дужан је извршити све обавезе према друштву пре раскидања Уговора, у супротном друштво ће се наплатити из инвестиционог фонда клијента, у висини дуговања према друштву.

Уколико клијент не располаже са довољним средствима у инвестиционом фонду, друштво полаже право да своја потраживања наплати у поступку принудне наплате.

Члан 6.

ПРАВА И ОБАВЕЗЕ УГОВОРНИХ СТРАНА

Закључењем уговора о поверавању послова на одржавању заједничких делова стамбених зграда, клијент поверава овом друштву послове на одржавању заједничких делова стамбене зграде, опреме и инсталација, и то :

1. РАДОВИ ТЕКУЋЕГ ОДРЖАВАЊА

Радови текуће одржавања обухватају радове на стамбеној згради њеним заједничким деловима, уређајима, опреми и инсталацијама, од којих зависи нормално функционисање зграде, као што су:

1. Редовно сервисирање лифта у складу са важећим прописима:

- чишћење и одржавање машинске просторије.
- Подмазивање шина.
- Подмазивање сајли.
- Подмазивање преносних механизма сајли.
- Контрола уља у редуктору.
- Преглед и чишћење контаката релеја.
- Контрола забрављивања врата возног окна.
- Преглед уређаја за контролу пада кабине или неконтролисано кретање.
- Преглед уређаја за контролу прекорачења брзине.
- Преглед и контрола ПП апарата у лифтовском постројењу.
- Провера исправности безбедносних уређаја, кочнице, погонског уређаја, крајњих склопки, врата возног окна.
- Провера ужади и ланаца као и других носећих средстава кабине и пратећи кабал.
- Провера изолације свих струјних кола и њихових веза са уземљењем.
- Провера прикључака на громобранску инсталацију.
- Провера исправности вожње лифта од станице до станице уздуж возног окна, као и провера пристајања.
- Провера исправности паник тастера, сирене и нужног светла.

2. Поправка или замена аутомата за заједничко осветљење, прекидача, сијалица и др;

- Костатација (испитивање) степенишног аутомата.
- Тестирање рада заједничког осветљења са мерењем времена осветљења.
- Демонтажа неисправних тастер прекидача и замена исправних тастер прекидачима.
- Демонтажа неисправних сијаличних грла и плафоњера са лед панелима, бушење одговарајућих рупа у бетону (цигли) монтирање типлова, лустер клема, повезивање.
- Установљење квара контактора и замена са новим.

- Установљење квара лед рефлектора са сензором покрета и замена,бушење одговарајућих рупа у бетону (цигли) монтирање типлова,лустер клема,повезивање.
- Замена топлјивих осигурача са аутоматским осигурачима.
- Монтажа шине за аутоматске осигураче и степенишне аутомате,бушење рупа,преправка инсталације.

3. Дератизација, дезинсекција и дезинфекција заједничких просторија у згради у складу са важећим прописима;

- Предметне радње изводе се по захтеву управника стамбене заједнице, а по указаној потреби у свим заједничким деловима стабене заједнице.
- Дезинфекција је метод усмерен ка уништавању бактерија и микроорганизама који се јављају у спољашњој средини, а након изливања фекалних и других отпадних вода.
- Дезисекција и дератизација подразумевају мере које се примењују на смањењу и уништењу инсеката и глодара.

4 Поправка и сервисирање инсталација и уређаја за гашење пожара у згради;

- Обухвата редовну контролу на исправности и сервисирање хидрантске мреже и противпожарних апарата, пуњење противпожарних апарата и ситне поправке система за дојаву пожара (сензори, јављачи пожара ручни и аутоматски).
- Наведене радње се врше по захтеву управника.

5. Чишћење сливника,олука и олучних цеви зграде;

- Радови обухватају уклањање лишћа, фекалног отпада птица и угинулих ситних животиња (голубови, врапци...) из цеви које одводе атмосферску воду са објекта. Радови се изводе без обзира на спратност објекта за колективно становање, од приземних до вишеспратних и без обзира на тип крова (равни, коси-стрми кровови).
Напомена наведени радови који се врше уз употребу и ангажовање дизалице, трошкови ангажовања дизалице сноси стамбена заједница.

6. Поправка или замена окова, браве, катанаца и других уређаја за затварање ормана за струјомере, водомере, телефонске и телевизијске инсталације у згради;

- Замена бравица на ормарима заједничког осветљења,демонтажа старих и монтажа нових са универзалним трокраким кључем.
- Монтажа окова за катанац на орманима где нема могућност за постављање бравица,бушење рупа за окове и завртање торбан шарафа.
- Демонтажа и монтажа закачалке за двокрилна врата,бушење рупа,завртање шарафа.

7. Кречење заједничких просторија у згради, једном у 7 година;

- Обухваћени су молерско-фарбарски радови у заједничком делу зграде: ходник са степеништем, предподрумски и предавански простор.
- Боје се зидови и плафони, фарбају рукохвати, гелендери, ниске заштитне ограде светларника, цеви за грејање и др.
- Пре извођења свих радова, врше се припреме у смислу местимичног гуљења и глетовања зидова и плафона, уклањање површинског слоја глета, фарбе, малтера ради санирања зидова мрежицом, лепком, стиродуром или другим репарационим материјалом у зависности од потребе.

8. Одржавање хигијене у заједничким деловима зграде, (чишћење и прање улаза, заједничких просторија, степеништа, ходника, заједничких површина и др.);

- Обухвата брисање прашине на рукохватима, прекидачима, противпожарним апаратима и ормарићима по потреби, а најмање једном месечно.
- Чишћење и прање подова.
- Уклањање паучине по пореби, а најмање једном месечно.
- Брисање стаклених површина: улазних врата (са надсветлом).

9. Поправка и сервисирање улазних врата и интерфона;

Констатација квара

- Демонтажа и монтажа ем. Браве са бужењем одговарајућих рупа и шлицовањем прореза за браву
- Подмазивање и подешавање ем. Браве (кваке)
- Замена ручки браве улазних врата
- Замена браве улазних врата са демонтажом старе,бушење рупа,постављање нове.
- Скидање и монтажа улошка браве, (набавку кључева врши сама стамбена заједница о свом трошку);
- Демонтажа хидрауличног затварача врата (дипломата)
- Монтажа новог хидрауличног затварача врата (дипломата) са бушењем одговарајућих рупа,завртање шарафа и подешавање.
- Контрола рада хидрауличног затварача,подмазивање и штеловање.
- Демонтажа и монтажа шарки на улазним вратима.
- Демонтажа неисправног тастер прекидача за отварање ем. Браве
- Монтажа новог тастер прекидача и поправка инсталације за отварање ем. Браве.
- Демонтажа неисправног шифратора за улазак у зграду
- Монтажа новог шифратора,програмирање тагова,уносење шифре, (набавка новог шифратора врши се о трошку стамбене заједнице);
- Констатација квара и замена неисправног трансформатора за контролу приступа,
- Констатација квара и замена неисправне интерфонске табле, (набавка нове интерфонске табле врши се о трошку стамбене заједнице)

- Монтажа нове интерфонске табле.
- Превезивање инсталације интерфона.
- Констатација неисправности слушалице у стану корисника.
- Замена напојне јединице интерфона, (набавка нове напојне јединице интерфона врши се о трошку стамбене заједнице);
- Превезивање и поправка старе интерфонске инсталације.

10. Одгушење вертикала канализације.

- Обухвата ручно, машинско, по потреби са испирањем, одгушење канализационе и судоперске вертикале зграде.
- У зависности од положаја, структуре, распореда и приступачности инсталације, одгушење се врши из прикључног шахта зграде, ревизије на вертикали или из стана.
- Уколико у стану не постоји ревизиони прикључак, зависно од врсте вертикале (канализациона или судопрска) приступа се демонтажи вц шоље, умиваоника, односно сифона како би се омогућио приступ за одгушење. Након изведених радова врши се монтажа горе наведених елемената.

11. Радови на водоводним инсталацијама.

- Замена вентила на водоводној вертикали(у случају пуцања или цурења исте).

За радове-услуге који су таксативно наведени у подтачки 1. овог члана општих услова пословања власници станова и других посебних делова у склопу стамбене зграде клијента обавезни су да плаћају месечну накнаду друштву за текуће одржавање у износу прописаном Ценовником Друштва , до 15-ог у месецу за претходни месец, а у случају кашњења, обрачунавање се камата, и то у висини законске затезне камате.

Накнада за текуће одржавање и камата се уплаћују на основу достављених уплатница (рачуна).

Ценовник се налази у прилогу уговора.

У току трајања уговора друштво задржава право да може једнострано променити висину месечне накнаде за текуће одржавање, једнострано промена месечне накнаде за текуће одржавање мора бити извршена у складу са чланом 3а. Општих услова пословања.

У случају неблаговременог плаћања месечне накнаде за текуће одржавање, друштво има право да против власника станова и других посебних делова стамбене зграде покрене поступак принудне наплате или да доспела дуговања а уколико иста није могуће наплатити у поступку принудне наплате, наплати из заједничких средстава које се воде у инвестиционом фонду зграде.

2.РАДОВИ ИНВЕСТИЦИОНОГ ОДРЖАВАЊА

Друштво приступа извођењу радова инвестиционог одржавања након спровођења свих припремних радњи и обезбеђења укупних средстава за те радове од стране Стамбене заједнице – клијента.

Пре извођења тих радова Скупштина стамбене заједнице доноси и усваја Програм одржавања зграде за текућу годину, а према чл. 3. и 4. Правилника о врсти, обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начину сачињавања програма одржавања („Службени гласник РС“, број 54/17), или одлуку на седници скупштине станара са адекватном већином.

Радови који се изводе по Програму који усваја Скупштина зграде за текућу годину, а финансирају се из накнадно прикупљених средстава власника станова-посебног дела, су:

1. замена дела кровне конструкције зграде
2. замена кровног покривача и других елемената крова,
3. замена дотрајалог лифта новим, као и замена лифтовске кућице, врата, редуктора и електро мотора као и генерални ремонт лифта,
4. замена олука олучних цеви и др. елемената за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде новим,
5. израда хоризонталне и вертикалне изолације ,
6. замена вововодних и канализационих вертикала
7. кречење фасаде зграде ,
8. замена цеви за смеће у згради новим ,
9. замена инсталација и уређаја за узбуђивање у згради,
10. замена громобрана и интерфона,
11. замена хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради,
12. замена уређаја за нужно осветљење и уређаја за резервну електроенергију (агрегата),
13. замена хидрофорских посуда и пумпи у подстаницама за повишење притиска воде новим.
14. детаљна реконструкција главних електро-разводних ормана и табле (замена осигурача,ново шемирање) инсталације.

За потребе извођења радова инвестиционог одржавања , Друштво за клијента врши следеће радње, без накнаде:

РАЧУНОВОДСТВЕНЕ УСЛУГЕ:

— Друштво , за потребе клијента формира Инвестициони фонд и води финансијску евиденцију – инвестиционог фонда клијента на посебном рачуну друштва.

- Уколико клијент одлучи посебном одлуком да прикупља одређена новчана средства за инвестиционо одржавање, друштво може у име и за рачун клијента да без накнаде спроводи радње на прикупљању средстава, обрачуна, штампања и слања посебних уплатница на име накнаде за инвестиционо одржавање стамбене зграде – клијента.

ТЕХНИЧКА ПОМОЋ:

— Стручна лица друштва по захтеву клијента могу да врше израду предмера радова и прибављају понуду за инвестиционо одржавање зграде, са описом врсте радова, предмером и предрачуном количина и вредности радова;

— врше коначан обрачун са извођачем радова, контролише рачуне, врши плаћање истих у име и за рачун клијента из средства које се воде у инвестиционом фонду клијента.

— Врше комуникацију са извођачима.

— Израђује адекватан уговор са извођачем у име и за рачун клијента.

Поједине радове инвестиционог одржавања може уз сагласност клијента, да изврши и друштво непосредно.

Конечан одабир извођача радова врши клијент, стога друштво не одговара за квантитативне и квалитативне недостатке изведених радова.

3. РАДОВИ ХИТНИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА

Представљају активности одржавања којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине које се извршавају без одлагања, а најкасније у року од 48 сати од тренутка сазнања о опасности, и радње које се изводе по налогу надлежне грађевинске инспекције ради спречавања штетних последица по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности а према Правилника о врсти, обиму и динамици активности текућег и инвестиционог одржавања зграда и начину сачињавања програма одржавања („Службени гласник РС“, број 54/17), радови хитних интервенција су:

- 1) скидање и поправку елемената фасаде и крова за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине (малтера, фасадних облога, кровног покривача и др.);
- 2) поправку или замену елемената крова, ради заштите од прокишњавања, односно продора воде и других атмосферских падавина;
- 3) поновно стављање лифта у погон, као и испитивање исправности према важећим прописима о лифтовима;
- 4) поправка олука и олучних цеви и других лимених опшивки, уколико се утврди да су узрок појаве влаге и прокишњавања;
- 5) скидање оштећених делова балкона, тераса, лођа и степеништа зграде за које се утврди да угрожавају безбедност људи и имовине;
- 6) поправку водоводне и канализационе цеви и по потреби снимања исте, специјализованом опремом када дође до прскања њених делова;
- 7) поправку хидрофора и његових делова када због квара зграда остане без воде;
- 8) утврђивање и отклањање узрока електризирања уређаја и инсталација у згради, односно отклањање кварова и недостатака који могу довести до пожара;
- 9) поправку оштећеног противпожарног степеништа;
- 10) поправку хидраната, хидрантских црева и других хидрантских делова у згради када дође до прскања, оштећења њихових делова или нестанка;
- 11) друге активности којима се спречавају штетне последице по живот и здравље људи, животну средину, привреду или имовину веће вредности.

Предузимање наведених активности отпочиње по издавању налога од стране градске грађевинске инспекције, а у зависности од врсте оштећења или квара, најкасније у року од 30 дана од дана настанка оштећења или квара.

Друштво се обавезује да по позиву и писменом налогу надлежног градског органа без одлагања, изврши и следеће радове хитних интервенција на одржавању стамбене зграде.

1. одглављивање, обезбеђење и ослобађање лица и ствари из заглављене кабине лифта;
2. затварање воде на централном вентилу и главним вентилима по вертикалама услед пуцања водоводне инсталације;
3. интервенције којима се згради обезбеђује редовно снабдевање водом и

- електричном енергијом;
4. одгушивање канализационе мреже у згради или посебном делу и одношење изливних остатака и дезинфекција простора;
 5. обезбеђење угроженог простора око зграде упозоравајућом оградном баријером са знаком упозорења, ради безбедности људи и имовине од делова склоних паду са стамбене зграде, као и леденица;
 6. предузимање заштитних мера у циљу превенције пожара и других оштећења којим се спречава угрожавање безбедности лица и имовине;
 7. друге активности којима се отклања непосредна опасност по живот, здравље и сигурност људи и имовине.

Сви претходно наведени радови који спадују у категорију хитних интервенција а које се изводе по налогу надлежне инспекције или надлежног органа, финансирају се из инвестиционих средстава стамбене заједнице.

Члан 7.

Остала права и обавезе друштва и клијента, начин финансирања појединих врста радова, подношење рекламације услуга, ближе је одређен Уговором.

ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 8.

Општи услови пословања се примењују уз уговоре закључене са клијентима

Потписивањем уговора клијент потврђује да је упознат са Општим условима и да их прихвата у потпуности.

Ове Опште услове друштво чини доступним клијенту на огласној табли друштва и на интернет страници друштва Gradskostanovanje.rs.

Члан 9.

Општи услови пословања ступају на снагу даном доношења од стране Надзорног одбора друштва.

Члан 10.

Уговори који су закључени са клијентима до дана ступања на снагу ових Општих услова пословања, остају на снази у оном делу Уговора који није у супротности са Општим условима пословања друштва.

Председник Надзорног одбора:

Бјелић Драган

м.п.