

A BLOK, FAZA I

Pregled garantnih rokova i projekcija troškova redovnog i vanrednog tekućeg održavanja i investicionog održavanja

Opšte informacije

Kompleks A BLOK Faza I sastoji se od 8 lamela (B1 - B6, C i D) i podzemne velike ukopane garaže. Garaža je projektovana ispod lamela i platoa kompleksa, sa pratećim tehničkim prostorijama.

Ovakav vid izgradnje uslovljava da deo sistema/opreme/uređaja pripada svim objektima, deo pripada grupi objekata, a deo opreme pripada samo jednom objektu.

Što se tiče Faze I A BLOK – a, primopredaja radova, sistema, opreme i uređaja između Investitora i Izvođača radova realizovana je tokom marta 2015.godine, dok je useljavanje u kompleks započelo u aprilu 2015.godine. Protekom dve godine od primopredaje, najvećem broju sistema/opreme/uređaja prestaje da važi garantni rok **zaključno sa martom 2017.godine**, čime svi troškovi tekućeg vanrednog održavanja prelaze na teret vlasnika posebnih delova zgrada, zavisno na koje posebne delove se odnose pomenuti sistemi.

Garantni rokovi i garancije

Pregled garantnih rokova urađen je na osnovu dokumenta *Informacija o garantnim rokovima* za *Objekat: Stambeno – poslovni kompleks u Bloku 67a – faza I na Novom Beogradu* (u daljem tekstu: *Informacija*), koji je firma EXING (Izvođač radova) dana 12.05.2015.godine dostavila DEKA Inženjeringu (Investitor), odnosno na osnovu članova ugovora o kupoprodaji nepokretnosti koji se odnose na garantni rok (član 9. ugovora o kupoprodaji lokala i član 11. ugovora o kupoprodaji stana).

U dokumentu *Informacija*, navode se garantni rokovi na konstrukciju i hidroizolaciju od 10 godina, odnosno zanatske i instalaterske radove od 5 godina,. U ugovorima o kupoprodaji nepokretnosti, navedeni su garantni rokovi za konstrukciju objekta od 10 godina, za izvedene instalacije i završne radove u stanu / lokalu od 5 godina, odnosno za ugrađenu opremu u roku prema garanciji proizvođača, uzimajući u obzir uputstva za upotrebu data od strane proizvođača, Ovi garantni rokovi su u skladu sa važećim zakonskim propisima koji regulišu ovu oblast:

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014 i 145/2014)
- Pravilnik o sadržini i načinu vršenja tehničkog pregleda objekta, sastavu komisije, sadržini predloga komisije o utvrđivanju podobnosti objekta za upotrebu, osmatranju tla i objekta u toku građenja i upotrebe i minimalnim garantnim rokovima za pojedine vrste objekata ("Sl. glasnik RS", br. 27/2015)
- Posebne uzanse o građenju ("Sl. list SFRJ", br. 18/77)
- Zakon o obligacionim odnosima ("Sl. list SFRJ", br. 29/78, 39/85, 45/89 - odluka USJ i 57/89, "Sl. list SRJ", br. 31/93 i "Sl. list SCG", br. 1/2003 - Ustavna povelja)

Posebne uzanse o građenju sadrže sistematizovane poslovne običaje iz oblasti građevinarstva, dok Zakon o obligacionim odnosima u Glavi XIII reguliše Ugovor o građenju, ali ne sadrži precizne odredbe o odgovornosti izvođača za nedostatke građevine.

Ako u toku garantnog roka nastupi garantni slučaj, tj. pojave se nedostaci građevine, nastupa odgovornost izvođača kao povreda njegove osnovne obaveze da radove izvede po pravilima struke i preda ih naručiocu bez mana. Ova odgovornost se formuliše zavisno od toga da li je reč o vidljivim ili skrivenim manama. Obaveze iz garancije odnose se samo na skrivene mane, odnosno garantni rok na izvedene radove tiče se jedino nedostataka koji se pojave u toku njegovog trajanja, a ne i nedostataka konstatovanih prilikom primopredaje, jer se ovi moraju otkloniti u primerenom, odnosno ugovorenom roku.

Garantni rok za kvalitet izvedenih radova počinje da teče od primopredaje objekta ili dela objekta na kome su izvedeni radovi, odnosno od trenutka korišćenja ako je korišćenje objekta ili njegovog dela počelo pre primopredaje. Sve nedostatke koji se pojave na objektu u tom roku, sem onih za koje ne odgovara (a to su oni nedostaci koji su nastali kao posledica nestručnog rukovanja i upotrebe, odnosno nenamenskog korišćenja objekta ili delova objekta), izvođač je dužan da, u primerenom roku koji mu odredi naručilac, otkloni o svom trošku isto kao da su utvrđeni u prilikom primopredaje radova. Pri tome, naručilac ima pravo na naknadu štete koja se ogleda u nemogućnosti namenskog korišćenja objekta za vreme dok se utvrđeni nedostaci ne otklone.

Ono što treba napomenuti jeste da je naručilac u ovom slučaju DEKA Inženjering, ali da sva prava naručioca prema izvođaču zbog nedostatka građevine prelaze i na sve docnije sticaoc građevine ili njenog dela (vlasnici posebnih delova – stan, lokal, garažno mesto), s tim da docnijim sticaocima ne teče novi rok za obaveštenje i tužbu, već im se uračunava rok prethodnika.

Specifikacija radova sa produženim garantnim rokovima urađena je na osnovu Pravilnika o utvrđivanju dobara i usluga iz oblasti građevinarstva za svrhu određivanja poreskog dužnika za porez na dodatu vrednost ("Sl. glasnik RS", br. 86/2015), odnosno Klasifikacije delatnosti iz oblasti građevinarstva, propisane Uredbom o klasifikaciji delatnosti ("Sl. glasnik RS", br. 54/2010).

U Prilogu 1 dat je pregled garantnih rokova.

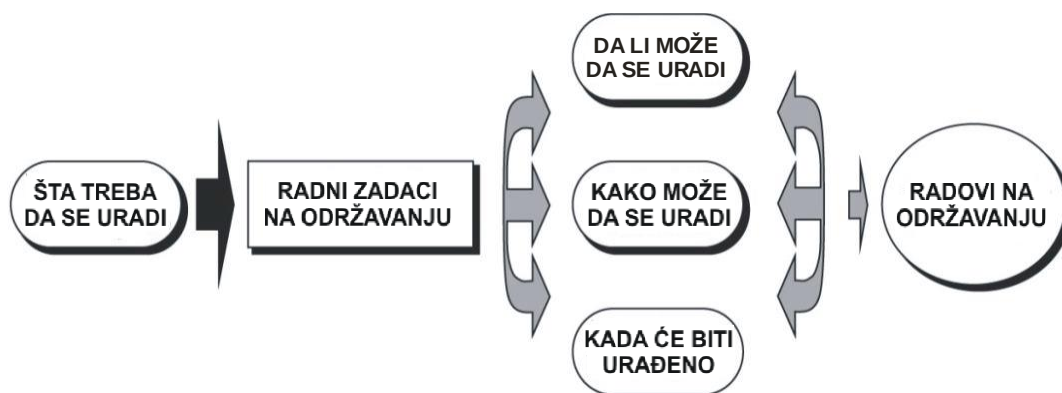
Održavanje

Održavanje objekta podrazumeva radove na održavanju, manjim popravkama ili poboljšanjima na strukturi ili delovima objekata i infrastrukturi koji su u cilju održavanja upotrebne funkcije objekta i njegove vrednosti.

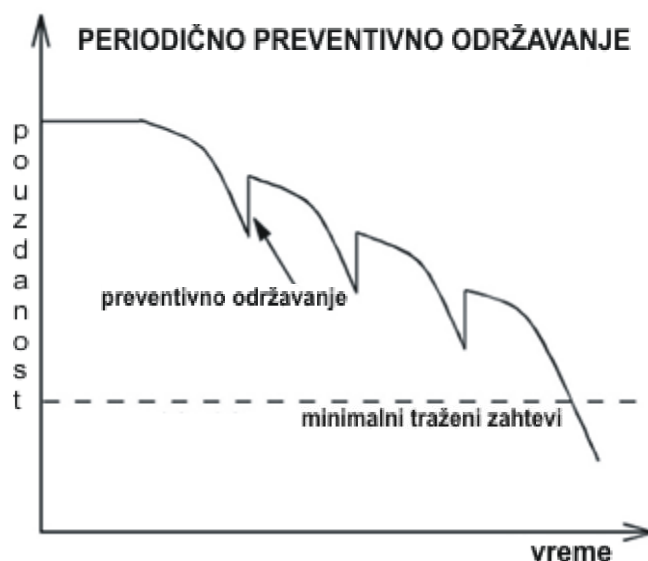
Faza životnog ciklusa koji se odnosi na korišćenje i održavanje objekta uzima u obzir funkcije kao što su grejanje, hlađenje, korišćenje električne energije i korišćenje voda, kao i naknadno ugrađivanje novih elemenata i proizvoda kao što su boje, podne obloge i zidne obloge i drugi elementi enterijera. Takođe je činjenica da objekat u fazi korišćenja i održavanja može biti rekonstruisan, modernizovan ili promenjene namene sa eventualnim dodavanjem novih elemenata ili sistema.

Kod održavanja objekta potrebno je imati adekvatne podatke i informacije da bi se odgovorilo na četiri ključna pitanja:

- Šta treba da se uradi?
- Da li može da se uradi?
- Kako može da se uradi?
- Kada će biti urađeno?

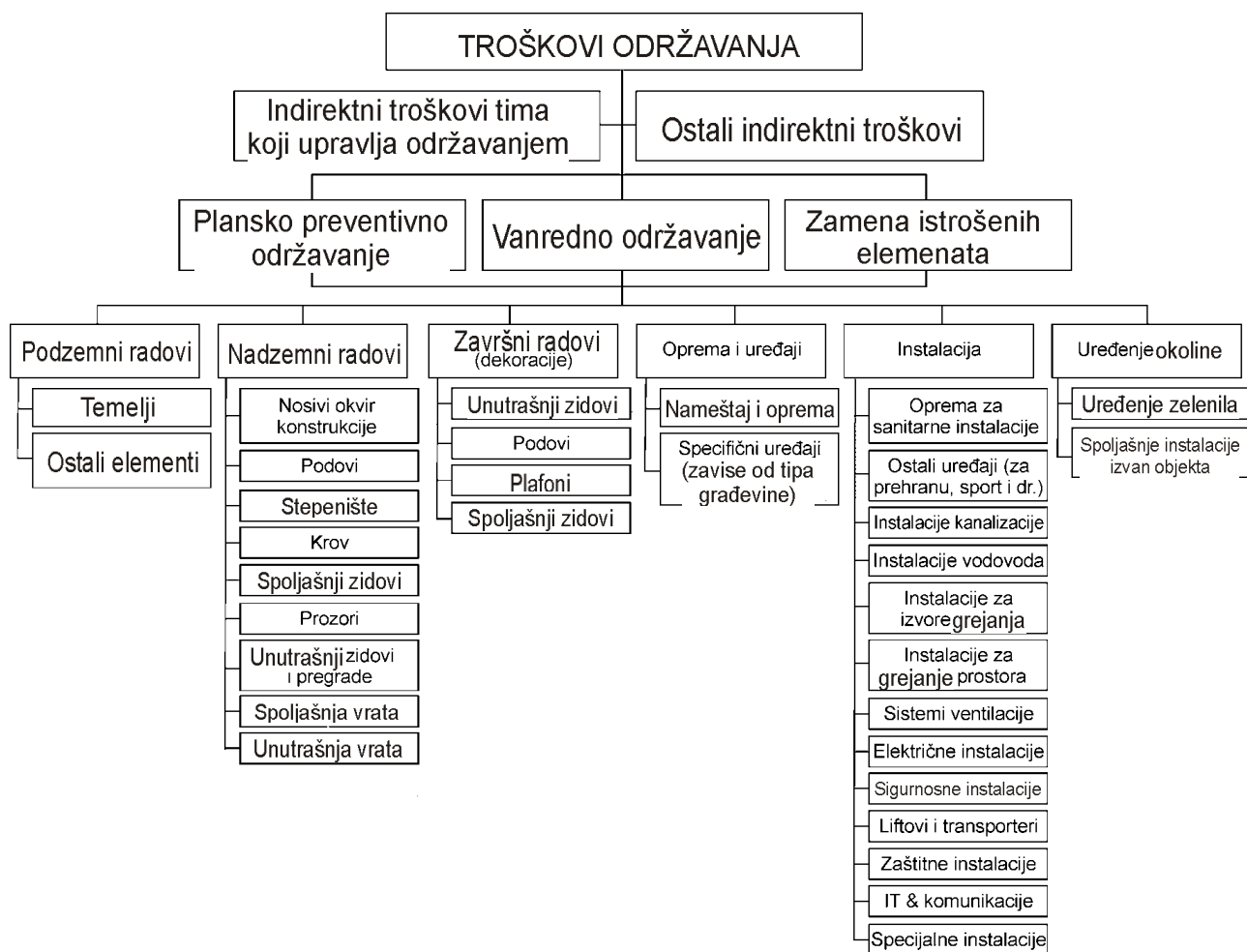


Održavanje kompleksa A Blok, Faza I, podrazumeva redovno periodično održavanje, kao veoma povoljan i redovno primenjiv model održavanja u praksi. Model redovnog periodičnog održavanja, odnosno kvalitetno i preventivno održavanje objekata značajno produžuje njihov životni vek.



Troškovi održavanja

Na osnovu standarda i iskustava u branši, u nastavku je data opšta struktura troškova održavanja građevinskih objekata, a od tipa objekta (stambeni, stambeno – poslovni, poslovni, industrijski, itd.) zavisi koji će od navedenih opštih troškova održavanja biti generisani.



Za jedan broj aktivnosti koje se ubrajaju u grupu tekućeg vanrednog održavanja (npr. servis muljnih pumpi i sl.) preporuka je da se realizuju po ponudama (najbolja ponuda više serviser ili ponuda firme koja je inicijalno izvodila radove ili je ovlašćeni serviser – npr. CORRENTE, WILO i sl.).

Kalorimetri. Instalacija kalorimetara i njihovo očitavanje u garantnom roku je ugovoreno od strane Investitora. City Facility ostavlja Skupštinama stanara mogućnost odabira da li žele produženje saradnje sa postojećim izvođačem ili odabir novog izvođača radova putem tendera.

Toplotne podstanice i unutrašnja grejna instalacija. Na isteku tekuće grejne sezone prestaje da važi garancija na toplotne podstanice i unutrašnje grejne instalacije. Ova usluga nije obuhvaćena ugovorom o održavanju koji je City Facility potpisao sa skupštinama stanara, jer je nedostatke u garantnom roku otklanjao TERMOTIM (izvođač radova), a po isteku garantnog roka JKP Beogradske elektrane neće preuzeti kućno razvodno postrojenje (toplotne podstanice i unutrašnje grejne instalacije) na održavanje, jer se radi o novom sistemu. City Facility može preuzeti na održavanje obe pozicije, angažovanjem podizvođača.

U Prilogu 2 dat je pregled radova na održavanju.

PRILOG 1. Pregled garantnih rokova

Predmet garancije	Firma izvođač radova	Garancija do	Napomena
1.KONSTRUKCIJA			
1.1 Stabilnost objekta (geotehnički uslovi – „sleganje“)	EXING	03.2025	
1.2 Temeljna ploča			
1.3 Temelji			
1.4 Noseći betonski stubovi			
1.5 Noseći betonski zidovi			
1.6 Međuspratne betonske ploče			
2. HIDROIZOLACIJA			
2.1 Hidroizolacija ravnog krova zgrade	EXING	03.2025	
2.2 Hidroizolacija zidova zgrade			
2.3 Hidroizolacija betonske ploče garaže – krovna			
2.4 Hidroizolacija betonske ploče garaže – temeljna			
2.5 Hidroizolacija zidova garaže			
2.6 Hidroizolacija stubova garaže			
3. ZANATSKI RADOVI			
3.1 Malterisanje – stan	EXING	03.2020	
3.2 Malterisanje – zgrada (unutrašnje površine)			
3.3 Malterisanje – zgrada (spoljašnje površine)			
3.4 Malterisanje – ostale površine			
3.5 Gipsarski radovi – stan			
3.6 Gipsarski radovi – zgrada			
3.7 Fasada (demit i fundermaks, solidnost)			
3.8 Betoniranje – spoljašnje površine			
3.9 Ugradnja stolarije – stan			
3.10 Ugradnja stolarije – zgrada			

3.11 Ugradnja stolarije – garaža i zajedničke površine	EXING	03.2020	
3.12 Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (stan)			
3.13 Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (zgrada)			
3.14 Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (zajedničke prostorije)			
3.15 Postavljanje podnih obloga – parket (stan)			
3.16 Postavljanje zidnih obloga – keramičke pločice (stan)			
3.17 Postavljanje zidnih obloga – keramičke pločice (zajedničke prostorije)			
3.18 Bojenje – EPOKS podloga u garaži			
3.19 Bojenje – unutrašnje površine zajedničkih prostorija			
3.20 Bojenje – boja na fasadi			
3.21 Bojenje – spoljašnje površine (beton)			
3.22 Bravarski radovi – ograda na terasi (stan)			
3.23 Bravarski radovi – ograda stepeništa (zgrada)			
3.24 Bravarski radovi – ograda na rampama za osobe sa posebnim potrebama			
3.25 Bravarski radovi – konstrukcija evakuacionih izlaza			
3.26 Limarski radovi – limene opšivke (stan)			
3.27 Limarski radovi – limene opšivke (zgrada)			
4. INSTALATERSKI RADOVI			
4.1 Vodovodne instalacije – stan	EXING	03.2020	
4.2 Vodovodne instalacije – zgrada			
4.3 Vodovodne instalacije – garaža i zajedničke prostorije			
4.4 Vodovodne instalacije – sistem za zalivanje			
4.5 Kanalizacione instalacije – stan			
4.6 Kanalizacione instalacije – zgrada (kišna i fekalna)			
4.7 Kanalizacione instalacije – garaža/zajedničke prostorije/spoljašnja kanalizaciona mreža			
4.8 Instalacije grejanja – stan (od stanskog ormana do grejnog tela)			
4.9 Instalacije grejanja – KRP (od izmenjivača toplote do stanskog ormana)			

4.10 Sistem odimljavanja i ventilacije – ventilacioni kanali	EXING	03.2020	
4.11 Instalacija sprinkler sistema – cevovod			
4.12 Električne instalacije jake struje – stan			
4.13 Električne instalacije jake struje – zgrada			
4.14 Električne instalacije jake struje – garaža i zajedničke prostorije			
4.15 Električne instalacije jake struje – razvod spoljašnjeg osvetljenja			
4.16 Električne instalacije slabe struje – telekomunikacioni razvod (stan/zgrada)			
4.17 Električne instalacije slabe struje – interfonski razvod (zgrada/stan)			
4.18 Električne instalacije slabe struje – razvod sistema kontrole pristupa zgrada			
4.19 Električne instalacije slabe struje – razvod sistema kontrole pristupa (garažne rampe)			
4.20 Električne instalacije slabe struje – razvod sistema automatske dojave požara (zgrada/garaža)			
4.21 Električne instalacije slabe struje – razvod sistema automatske detekcije CO (garaža)			
4.22 Električne instalacije slabe struje – razvod sistema video nadzora (zgrada/spoljašnje zajedničke površine)			
4.23 Električne instalacije slabe struje – razvod zajedničkog antenskog sistema			
4.24 Električne instalacije slabe struje – razvod LAN i KTV, uključujući i optički kabl			
4.25 Razvod gromobranske instalacije			
4.26 Toplotna izolacija			
4.27 Zvučna izolacija			
4.28 Zaštita od vibracija			
5. SISTEMI, UREĐAJI I OPREMA			
5.1 Sistem video nadzora (kamere)	TRIS Consulting	03.2017	Kompleks
5.2 Interfonski sistem (uređaji, bez kablovskih instalacija)	TRIS Consulting	03.2017	Zgrada / Stan
5.3 Oprema za optiku	TRIS Consulting	03.2017	Kompleks
5.4 Oprema u glavnom RACK ormanu	TRIS Consulting	03.2017	Kompleks

5.5 LED rasveta u zajedničkim prostorijama unutar objekta	INTERFAST	03.2017	Zgrada
5.6 LED rasveta na spoljašnjim površinama (erkerima) objekta	INTERFAST	03.2017	Zgrada
5.7 Tajmeri za LED rasvetu – analogni i digitalni	INTERFAST	03.2017	Zgrada
5.8 LED rasveta u žardinjerama	INTERFAST	03.2017	Kompleks
5.9 Spoljašnja LED rasveta (kandelabri)	INTERFAST	03.2017	Kompleks
5.10 Sistem grejnih kablova za olučne vertikale sa pripadajućom elektronikom	BIMID / CORRENTE	03.2016	Zgrada
5.11 Sistem grejnih kablova za garažne rampe	BIMID	03.2016	Garaža
5.12 Sistem grejnih kablova za cevovode	BIMID	03.2016	Kompleks
5.13 Uređaji za povišenje pritiska u sanitarnoj mreži	TERMOTIM	03.2017	Zgrada
5.14 Muljne pumpe u jamama	TERMOTIM	03.2017	Kompleks / Garaža
5.15 Ventili na vodovodnoj instalaciji	TERMOTIM	03.2017	Kompleks
5.16 Sprinkler sistem	TERMOTIM	03.2017	Kompleks
5.17 PP klapne / Sistem za odimljavanje i ventilaciju	TERMOTIM	03.2017	Kompleks
5.18 Stabilni sistem za detekciju CO sa pripadajućim elementima (centrala i detektori, bez instalacija)	METRONIK	03.2016	Kompleks / Garaža
5.19 Stabilni sistem za automatsku detekciju požara sa pripadajućim elementima (centrala i detektori požara, bez instalacija)	METRONIK	03.2016	Kompleks / Garaža
5.19 Garažne rampe	TRIS Consulting	03.2017	Garaža
5.20 Dizel agregat	SENERMAX	03.2017	Kompleks / Garaža
5.21 UPS uređaj (video nadzor/kontrolna soba)	EXING	03.2017	Kompleks
5.22 Transformator	EXING	03.2016	Kompleks
5.23 Liftovi	DAKA	03.2020	Zgrada
5.24 Kalorimetri	TECHEM	2 godine	Stan
5.25 Split sistemi / Klimatizacija	SI - PRO	2 godine	Stan
5.26 Elektronika i daljinski upravljači na tendama	UNION DRVO	2 godine	Stan
5.27 Podzemni kontejneri	ECO SIGNAL	03.2016	Kompleks
5.28 Unutrašnja sobna i ulazna vrata u stanove	INTERNI	1 godina	Od trenutka primopredaje stana

5.29 Parket lajsne	INTERNI	2 godine	Od trenutka primopredaje stana
5.30 Keramika	INTERNI	1 godina	Od trenutka primopredaje stana
5.31 Kade i tuš kade	INTERNI	2 godine	Od trenutka primopredaje stana
5.32 Klupe i kante / mobilijar	EUROMODUL	03.2017	Kompleks
5.33 Elektrogalanterija (prekidači, tasteri, utičnice,...)	INTERFAST	03.2017	Zgrada
5.34 Elementi RO (automati za stepenišnu rasvetu, sklopke, automatski i topljivi osigurači, ...)	INTERFAST	03.2017	Zgrada
5.35 Toplotna podstanica sa pripadajućom opremom	TERMOTIM	03.2017	Zgrada (B1 – B3, B4 – B6, C, D)
5.36 Unutrašnja grejna instalacija	TERMOTIM	03.2017	Stan
5.37 Ulazna vrata zgrade	EXING	03.2017	Zgrada
5.38 ALU stolarija	EXING	03.2017	Lokal
5.39 Protivpanična rasveta	INTERFAST	03.2017	Zgrada / Garaža
5.40 Automati za vrata	EXING	03.2017	Zgrada / Garaža
5.41 Električni prihvatnici	TRIS Consulting	03.2017	Zgrada
5.42 Uređaji za povišenje pritiska u hidrantskoj mreži	TERMOTIM	03.2017	Kompleks

LEGENDA:

Stan – predmet garancije pripada stanu

Zgrada – predmet garancije pripada zgradi

Lokali – predmet garancije pripada lokalu

Garaža – predmet garancije pripada garaži

Kompleks – predmet garancije pripada kompleksu (svim zgradama)

PRILOG 2. Pregled radova na održavanju

Predmet održavanja	Vrsta održavanja	Predviđeni koraci održavanja	Obuhvaćeno ugovorom o održavanju
Stabilnost objekta (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Temeljna ploča (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Temelji (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Noseći betonski stubovi (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Noseći betonski zidovi (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Međuspratne betonske ploče (pojava oštećenja na nosećim elementima objekta)	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Hidroizolacija ravnog krova zgrade	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Hidroizolacija zidova zgrade	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Hidroizolacija betonske ploče garaže – krovna	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Hidroizolacija betonske ploče garaže – temeljna	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Hidroizolacija zidova garaže	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina

Hidroizolacija stubova garaže	Periodični stručni preventivni pregled	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 10 godina
Malterisanje – stan	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Malterisanje – zgrada (unutrašnje površine)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Malterisanje – zgrada (spoljašnje površine)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Malterisanje – ostale površine	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Gipsarski radovi – stan	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Gipsarski radovi – zgrada	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Fasada (demit i fundermaks)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Betoniranje – spoljašnje površine	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Ugradnja stolarije – stan	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Ugradnja stolarije – zgrada	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Ugradnja stolarije – garaža i zajedničke površine	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina

Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (stan)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (zgrada)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Postavljanje podnih obloga – keramičke pločice (zajedničke prostorije)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Postavljanje podnih obloga – parket (stan)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Postavljanje zidnih obloga – keramičke pločice (stan)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Postavljanje zidnih obloga – keramičke pločice (zajedničke prostorije)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Bojenje – EPOKS podloga u garaži	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Bojenje – unutrašnje površine zajedničkih prostorija	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Bojenje – boja na fasadi	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Bojenje – spoljašnje površine (beton)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Bravarski radovi – ograda na terasi (stan)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Bravarski radovi – ograda stepeništa (zgrada)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina

Bravarski radovi – ograda na rampama za osobe sa posebnim potrebama	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Bravarski radovi – konstrukcija evakuacionih izlaza	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Limarski radovi – limene opšivke (stan)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Limarski radovi – limene opšivke (zgrada)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – u slučaju oštećenja važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Vodovodne instalacije – stan	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Vodovodne instalacije – zgrada	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po prijavi	Vizuelni pregled dostupnih instalacija U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Vodovodne instalacije – garaža i zajedničke prostorije	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelni pregled dostupnih instalacija U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Vodovodne instalacije – sistem za zalivanje	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Kanalizacione instalacije – stan	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina

Kanalizacione instalacije – zgrada (kišna i fekalna)	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelni pregled dostupnih instalacija U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Kanalizacione instalacije – garaža/zajedničke prostorije/spoljašnja kanalizaciona mreža	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po prijavi	Vizuelni pregled dostupnih instalacija U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Instalacije grejanja – stan (od stanskog ormana do grejnog tela)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Instalacije grejanja – KRP (od izmenjivača toplote do stanskog ormana)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Sistem odimljavanja i ventilacije – ventilacioni kanali	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Instalacija sprinkler sistema – cevovod	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije jake struje – stan	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi stanara	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije jake struje – zgrada	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina

Električne instalacije jake struje – garaža i zajedničke prostorije	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije jake struje – razvod spoljašnjeg osvetljenja	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – telekomunikacioni razvod (stan/zgrada)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – interfonski razvod (zgrada/stan)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema kontrole pristupa zgrada	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema kontrole pristupa (garažne rampe)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema automatske dojava požara (zgrada/garaža)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema automatske detekcije CO (garaža)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – razvod sistema video nadzora (zgrada/spoljašnje zajedničke površine)	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina

Električne instalacije slabe struje – razvod zajedničkog antenskog sistema	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Električne instalacije slabe struje – razvod LAN i KTV, uključujući i optički kabl	Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova.	Ne. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Razvod gromobranske instalacije	Redovni godišnji pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje - po prijavi	Zakonom propisano održavanje. U slučaju pojave oštećenja, poziva se izvođač radova	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za vanredno održavanje – zamenu oštećenih delova instalacije važi garancija Izvođača radova od 5 godina
Toplotna izolacija	-		
Zvučna izolacija	-		
Zaštita od vibracija	-		
Interfonski sistem	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera rada sistema Otklanjanje kvarova - obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Obuhvaćeno domarskom uslugom. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
LED rasveta u zajedničkim prostorijama unutar objekta	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Obuhvaćeno domarskom uslugom
LED rasveta na spoljašnjim površinama (erkerima) objekta	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Obuhvaćeno domarskom uslugom
Sistem grejnih kablova za olučne vertikale sa pripadajućom elektronikom	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada sistema Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Sistem video nadzora	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Kontrola rada sistema Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Obuhvaćeno uslugom portirska služba i usluga video monitoringa. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.

Tajmeri za LED rasvetu – analogni i digitalni	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Obuhvaćeno domarskom uslugom
LED rasveta u žardinjerama	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Obuhvaćeno domarskom uslugom
Spoljašnja LED rasveta (kandelabri)	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje – po pozivu	Vizuelna provera Zamena neispravnih elemenata rasvete	Obuhvaćeno domarskom uslugom
Uređaji za povišenje pritiska u sanitarnoj mreži	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada uređaja Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti uređaja	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Muljne pumpe u jamama	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada pumpi Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti pumpi	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Ventili na vodovodnoj instalaciji	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera stanja Obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti instalacija	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija.
Sprinkler sistem	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser
PP klapne / Sistem za odimljavanje i ventilaciju	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti uređaja / sistema	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser
Stabilni sistem za detekciju CO sa pripadajućim elementima	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser

Stabilni sistem za automatsku detekciju požara sa pripadajućim elementima	Preventivni pregled Redovni šestomesečni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje. Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti sistema	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Garažne rampe	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti rampi	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Oprema za optiku	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti opreme	Ne. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Oprema u glavnom RACK ormanu	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti opreme	Ne. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Dizel agregat	Preventivni pregled Redovni godišnji servis (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera i periodično puštanje u rad Zakonom propisano održavanje Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti agregata	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
UPS (video nadzor/kontrolna soba)	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti uređaja	Ne. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Liftovi	Redovni mesečni servis (ZPO) Godišnji kontrolni pregled (ZPO) Tekuće vanredno održavanje	Zakonom propisano održavanje - redovni mesečni servis i godišnji kontrolni pregled Tekuće vanredno održavanje u garantnom roku	Obuhvaćeno uslugom održavanja liftova. Tekuće vanredno održavanje u garantnom roku.
Kalorimetri	Po ugovoru sa firmom koja je ugradila uređaje	Ugovor za očitavanje potrošnje toplotne energije ističe sa tekućom grejnom sezonom	
Split sistemi / Kllimatizacija	Redovno održavanje Tekuće vanredno održavanje	Vlasnik stana	Vlasnik stana

Elektronika i daljinski upravljači na tendama	-	Vlasnik stana	Vlasnik stana
Podzemni kontejneri	Tekuće vanredno održavanje	Otklanjanje kvarova – obezbeđenje funkcionalnosti	
Unutrašnja sobna i ulazna vrata u stanove	-	Vlasnik stana	Vlasnik stana
Parket lajsne	-	Vlasnik stana	Vlasnik stana
Keramika	-	Vlasnik stana	Vlasnik stana
Kade i tuš kade	-	Vlasnik stana	Vlasnik stana
Klupe i kante / mobilijar	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelni pregled stanja Otklanjanje uočenih nedostataka	Obuhvaćeno domarskom uslugom. Oprema pod reklamacijom
Sistem grejnih kablova za garažne rampe	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada sistema i obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Sistem grejnih kablova za cevovode	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera rada sistema i obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija. Za tekuće vanredno održavanje poziva se ovlašćeni serviser.
Elektrogalanterija (prekidači, tasteri, utičnice,...)	Preventivni pregled - domar Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera elemenata elektrogalanterije Zamena neispravne elektrogalanterije	Obuhvaćeno domarskom uslugom
Elementi u RO (automati za stepenišnu rasvetu, sklopke, automatski i topljivi osigurači, ...)	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera elemenata u RO Zamena neispravnih elemenata u RO	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija.
Toplotna podstanica sa pripadajućom opremom u kućnom razvodnom postrojenju (funkcionalnost)	Preventivni pregled Redovno održavanje Tekuće vanredno održavanje		Ne.
Unutrašnja grejna instalacija (stanovi; funkcionalnost)	Preventivni pregled Redovno održavanje Tekuće vanredno održavanje		Ne.
Olučne vertikale	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera Obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija.

Zajedničke kanalizacione instalacije	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera Obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija.
Zajedničke kanalizacione instalacije	Preventivni pregled Tekuće vanredno održavanje	Vizuelna provera Obezbeđenje nesmetane funkcionalnosti	Obuhvaćeno uslugom tehničkog održavanja opreme i instalacija.