

A BLOK, FAZA II

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

Opšte informacije

Kompleks A BLOK Faza II sastoji se od 7 lamela (A1 - A6 i E) 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 II A BLOK – a, primopredaja radova, sistema, opreme i uređaja između Investitora i Izvođača radova realizovana je tokom marta 2016.godine, kada je i započelo useljavanje u kompleks. Protekom dve godine od primopredaje, najvećem broju sistema/opreme/uređaja prestaje da važi garantni rok **zaključno sa martom 2018.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

Objekat: Stambeno – poslovni kompleks u Bloku 67a – faza II na Novom Beogradu

(u daljem tekstu: *Informacija*), koji je firma EXING (Izvođač radova) dana 14.03.2016.godine dostavila DEKA Inženjeringu (Investitor), odnosno na osnovu članova ugovora o kupoprodaji nepokretnosti koji se odnose na garantni rok.

U dokumentu *Informacija*, navode se garantni rokovi na konstrukciju i hidroizolaciju od 10 godina, odnosno zanatske i instalaterske radove od 5 godina, bez precizne specifikacije radova na koje se oni odnose. Takođe, u ovom dokumentu navedeno je i da oprema ima garantni rok od 5 godina, osim one za koju je u dokumentu naveden drugačiji garantni rok.

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 građevinsarstva, 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 izvođačakao 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.

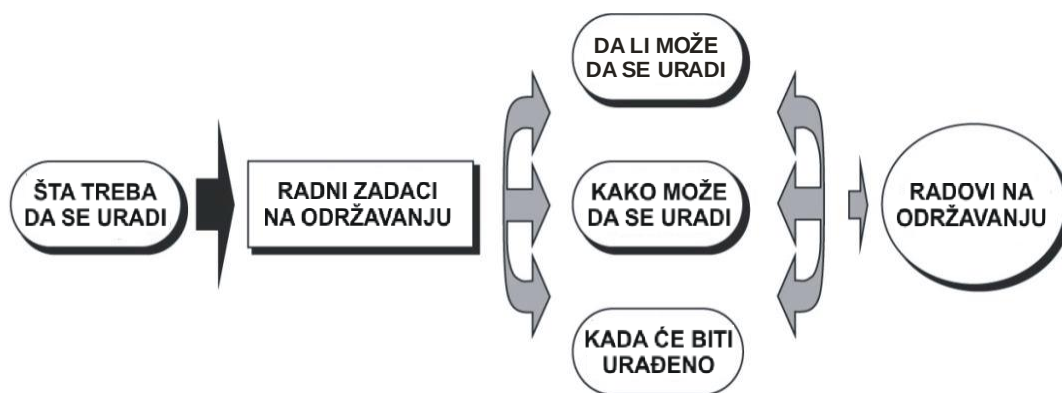
Održavanje

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 sugrejanje, hlađenje, korišćenje električne energije i korišćenje voda, kao i naknadno ugrađivanje novih elemenata i proizvodakao što su boje, podne obloge i zidne obloge i drugi elementi enterijera. Takođe je činjenica da objekatu 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 četiriključna pitanja:

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

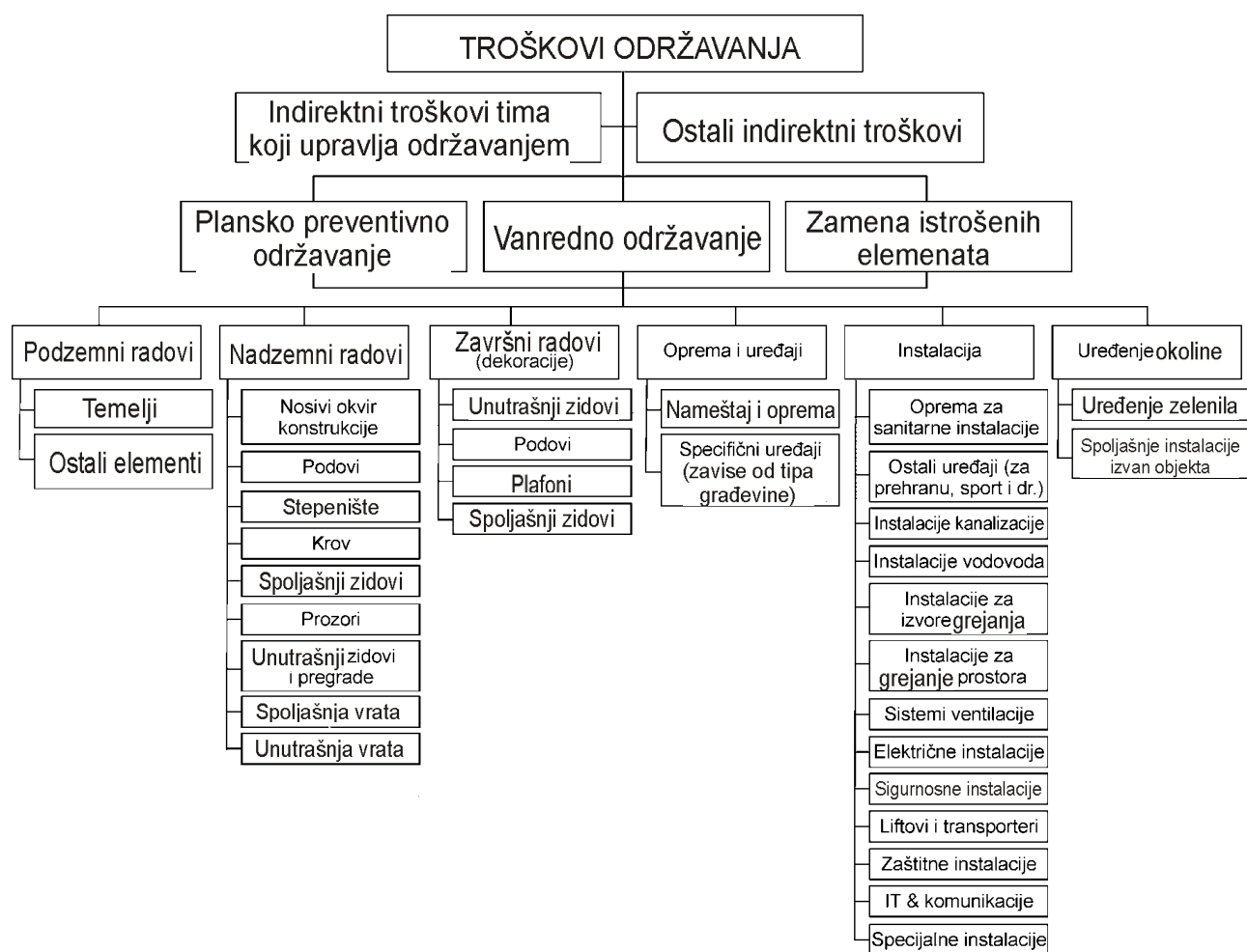


Održavanje kompleksa A Blok, Faza II, podrazumeva redovno periodično održavanje, kao veoma povoljan i redovno primenjiv model održavanja u praksi. Model redovnog periodičnog održavanja, odnosno kvalitetno i preventivno održavanje objekata značajno produžuje njihov životni vek.



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. Uslove koji su definisani ovim ugovorom treba proveriti sa Investitorom, kako bi se razmotrili dalji koraci (redefinisanje ugovora sa postojećim izvođačem ili odabir novog izvođača radova).

Toplotne podstanice i unutrašnja grejna instalacija. Stambene zajednice nisu imale ugovoreno održavanje termotehničkih instalacija, jer je obaveza izvođača radova da ove instalacije održava u garantnom roku. Usluga održavanja toplotnih podstanica i unutrašnje grejne instalacije 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.

PRILOG 1. Pregled garantnih rokova

Predmet garancije	Firma izvođač radova	Garancija do	Napomena
1.KONSTRUKCIJA			
1.1 Stabilnost objekta (geotehnički uslovi – „sleganje“)	EXING	03.2026	
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	03.2026	
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	03.2021	
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	03.2021	
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			
3.20Bojenje – 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	03.2021	
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	03.2021	
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	03.2018	Kompleks
5.2 Interfonski sistem (uređaji, bez kablovskih instalacija)	TRIS Consulting	03.2018	Zgrada / Stan
5.3 Oprema za optiku	TRIS Consulting	03.2018	Kompleks
5.4 Oprema u glavnom RACK ormanu	TRIS Consulting	03.2018	Kompleks

5.5 LED rasveta u zajedničkim prostorijama unutar objekta	INTERFAST	03.2018	Zgrada
5.6 LED rasveta na spoljašnjim površinama (erkerima) objekta	INTERFAST	03.2018	Zgrada
5.7 Brojila i MTK u mernim razvodnim ormanima	INTERFAST	03.2018	Zgrada / Stan
5.8 LED rasveta u žardinjerama	INTERFAST	03.2018	Kompleks
5.9 Spoljašnja LED rasveta (kandelabri)	INTERFAST	03.2018	Kompleks
5.10 Sistem grejnih kablova za olučne vertikale sa pripadajućom elektronikom	INTERFAST	03.2018	Zgrada
5.11 Sistem grejnih kablova za garažne rampe	INTERFAST	03.2018	Garaža
5.12 Sistem grejnih kablova za cevovode	INTERFAST	03.2018	Kompleks
5.13 Uređaji za povišenje pritiska u sanitarnoj i hidrantskoj mreži	TERMO TIM	03.2018	Zgrada
5.14 Muljne pumpe u jamama	TERMO TIM	03.2018	Kompleks / Garaža
5.15 Sprinkler sistem	TERMO TIM	03.2018	Kompleks
5.16 Protivpožarne i protivdimne klapne	TERMO TIM	03.2018	Kompleks
5.17 Sistem za odimljavanje i ventilaciju – krovni i kanalski ventilatori System Air	TERMO TIM	03.2018	Kompleks
5.18 Stabilni sistem za detekciju CO sa pripadajućim elementima (centrala i detektori, bez instalacija)	INTERFAST	03.2017	Kompleks / Garaža
5.19 Stabilni sistem za automatsku detekciju požara sa pripadajućim elementima (centrala i detektori požara, bez instalacija)	INTERFAST	03.2017	Kompleks / Garaža
5.19 Garažne rampe	TRIS Consulting	03.2018	Garaža
5.20 Dizel agregat	TEHNOLINK	03.2018	Kompleks / Garaža
5.21 Električni bojleri	TERMO TIM	03.2018	Stan
5.22 Parket	SAMATINI	03.2018	Od trenutka primopredaje stana
5.23 Liftovi	DAKA	03.2021	Zgrada
5.24 Kalorimetri SUPERCAL 739	RAREX	2 godine	Stan
5.25 Split sistemi / Klimatizacija	SI - PRO	3 godine	Od trenutka primopredaje stana
5.26 Elektronika i daljinski upravljači na tendama	UNION DRVO	2 godine	Od trenutka primopredaje stana
5.27 Podzemni kontejneri	ECO SIGNAL	03.2017	Kompleks

5.28 Unutrašnja sobna vrata i parket lajsne	LAMEX	2 godine	Od trenutka primopredaje stana
5.29 Ulazna vrata u stanove	INTERNI	2 godine	Od trenutka primopredaje stana
5.30 Keramika	INTERNI	1 godina	Od trenutka primopredaje stana
5.31 Kade NOVA HARFO	INTERNI	1 godina	Od trenutka primopredaje stana
5.32 Klupe i kante / mobilijar	EUROMODUL	03.2018	Kompleks
5.33 Elektrogalanterija (prekidači, tasteri, utičnice,...)	INTERFAST	03.2018	Zgrada
5.34 Elementi RO (automati za stepenišnu rasvetu, sklopke, automatski i topljivi osigurači, ...)	INTERFAST	03.2018	Zgrada
5.35 Toplotna podstanica sa pripadajućom opremom – cirkulacione pumpe	TERMO TIM	03.2018	Zgrada (A1 – A3, A4 – A6, E)
5.36 Toplotna podstanica sa pripadajućom opremom – izmenjivač toplote i uređaj za održavanje pritiska	TERMO TIM	03.2017	Zgrada (A1 – A3, A4 – A6, E)
5.37 Unutrašnja grejna instalacija	TERMO TIM	03.2018	Stan
5.38 Ulazna vrata	EXING	03.2018	Zgrada
5.39 ALU stolarija	EXING	03.2018	Lokal
5.40 Protivpanična rasveta	INTERFAST	03.2018	Zgrada / Garaža
5.41 Automati za vrata	EXING	03.2018	Zgrada / Garaža
5.42 Električni prihvatnici	TRIS Consulting	03.2018	Zgrada
5.43 Separator naftnih derivata ACO	TERMO TIM	03.2018	Kompleks
5.44 Sušać peškira Sanica	TERMO TIM	2 godine	Od trenutka primopredaje stana
5.45 Kupatilski ventilator Vortici Micro 100	TERMO TIM	1 godina	Od trenutka primopredaje stana
5.46 Automatski sistem za zalivanje	BEOVRT	03.2018	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)