

## **ОДРЖАВАЊЕ ЗГРАДЕ**

*Одржавање и унапређење својства зграде или дела зграде* јесу активности којима се обезбеђује функционалност делова зграда као и активности којима се побољшавају енергетска и друга својства зграде.

*Зграда је* објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, моторних возила, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешница), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);

*Стамбена зграда* је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од најмање три стана

*Породична кућа* је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана;

*Стамбено-пословна зграда* је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;

*Пословна зграда* је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;

*Зграда јавне намене* је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);

*Посебни део зграде* јесте посебна функционална целина у згради која може да представља стан, пословни простор, гаражу, гаражно место или гаражни бокс;

*Стан* је посебан део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз

*Пословни простор* је део зграде који чини функционалну целину, састоји се од једне или више просторија намењених за обављање делатности и има засебан улаз;

*Помоћни простор* јесте простор који се налази изван стана или пословног простора и у функцији је тих посебних делова зграде (подрум или таван, шупа, тоалет и сл.);

*Гаража* је затворени простор у згради или ван ње, који чини посебну функционалну целину, а састоји се од једног или више гаражних места или гаражних боксова. Гаража која се састоји од више гаражних места, односно гаражних боксова, садржи и заједничке делове који служе приступу сваком гаражном месту, односно гаражном боксу;

**Гаражно место** је посебан део гараже који чини простор одређен обележеном површином за паркирање возила;

**Гаражни бокс** је посебан део гараже који чини просторија намењена за паркирање возила;

**Паркинг место** је одговарајући простор одређен обележеном површином за паркирање возила изван зграде;

**Заједнички делови зграде** су: заједнички простори (степениште, улазни простори и ветробрани, заједнички ходник и галерија, тавански простор, подрум, бицикларница, сушионица за веш, заједничка тераса и друге просторије намењене заједничкој употреби власника посебних или самосталних делова зграде и др.), заједнички грађевински елементи (темељи, носећи зидови и стубови, међуспратне и друге конструкције, конструктивни део зида или зидна испуна, изолација и завршна обрада зида према спољашњем простору или према заједничком делу зграде, стрехе, фасаде, кров, димњаци, канали за проветравање, светларници, конструкција и простори за лифт и друге посебне конструкције и др.), као и заједничке инсталације, опрема и уређаји (унутрашње електричне, водоводне и канализационе, гасоводне и топоводне инсталације, лифт, громобрани, апарати за гашење, откривање и јављање пожара, безбедносна расвета, телефонске инсталације и сви комунални прикључци који су намењени заједничком коришћењу и др.)

**Простори и објекти изван зграде који не представљају помоћни простор (платои, тротоари, базени, игралишта и остали простори и објекти са припадајућим елементима и опремом)**, јесу простори и објекти који се налазе на катастарској парцели на којој се налази и зграда и чију обавезу одржавања имају власници тих простора или објеката.

**Самостални делови зграде** су просторија са техничким уређајима, просторија трансформаторске станице и склоништа (кућна и блоковска);

**Просторија са техничким уређајима** је просторија са инсталацијама и/или опремом неопходном за пројектовано коришћење и функционисање зграде и представља заједнички део зграде, уколико посебним прописом није другачије одређено;

**Просторија трансформаторске станице** је техничка просторија која служи за смештај трансформатора и остале опреме и уређаја који су у функцији трансформаторске станице, а коришћење просторије трансформаторске станице уређује се у складу са законом којим се уређује област енергетике и прописима донетим на основу њега;

**Склониште** је просторија у згради или породичној кући која је намењена првенствено за заштиту становништва од елементарних непогода и других несрећа и која се у мирнодопским условима може користити и за друге потребе, без могућности адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, као и коришћење у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове;

**Одржавање зграде** подразумева све активности којима се обезбеђује очување функција и својстава зграде у складу са њеном наменом, а нарочито у циљу редовног коришћења и функционисања зграде;

**Радови којима се не мењају габарит и волумен зграде** су радови на текућем и инвестиционом одржавању, припајање, претварање и санација, као и адаптација и реконструкција које се врше у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

**Текуће одржавање** је извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом зграде или ради отклањања тих оштећења, а састоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно свих радова којима се обезбеђује одржавање зграда на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана или пословног простора јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови;

**Инвестиционо одржавање** јесте извођење грађевинско-занатских, односно других радова у зависности од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења зграде у току експлоатације;

**Припајање** је извођење грађевинских и других радова којима се адаптацијом део заједничких делова зграде додаје посебном делу зграде и у ком се мења површина заједничких и посебних делова зграде, у оквиру габарита и волумена објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

**Претварање** је извођење грађевинских радова којима се реконструкцијом део заједничких делова зграде претвара у посебан или самосталан део зграде, у оквиру габарита и волумена објекта, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

**Санација** је извођење радова на згради којима се врши поправка постојећих елемената зграде, уређаја, постројења и опреме истих, а којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији, у складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;

**Енергетска санација** зграде јесте извођење грађевинских и других радова на постојећој згради, као и поправка или замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог или мањег капацитета, којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не утиче на безбедност суседних објеката и саобраћаја, не утиче на заштиту од пожара и заштиту животне средине, али којима може да се мења спољни изглед уз потребне сагласности у циљу повећања енергетске ефикасности зграде, односно смањења потрошње свих врста енергије применом техничких мера и стандарда на постојећим елементима зграде, уређајима, постројењима и опреми;

**Доградња и надзиђивање** представља радове којима се мењају габарит и волумен зграде;

**Доградња** је извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор испод зграде, изнад зграде (надзиђивање) или уз постојећу зграду и са њом чини грађевинску, функционалну и/или техничку целину;

**Надзиђивање** је врста доградње којом се повећава спратност надземног дела објекта (или његовог дела) за најмање једну етажу, рачунајући и поткровну етажу, и којом се повећава површина посебних делова и/или формирају нови посебни и заједнички делови објекта, у

складу са посебним законом којим се уређује изградња објеката и прописима донетим на основу њега;