

„Наша зграда – наш дом“ Ниш	М. бр.: 65118459
Организатор професионалног управљања некретнинама	ПИБ: 110992673

ЗАПИСНИК О ЗАТЕЧЕНОМ СТАЊУ ЗГРАДЕ

СТАМБЕНА ЗАЈЕДНИЦА БУЛЕВАР ДР ЗОРАНА ЂИНЂИЋА 35

НИШ, БУЛЕВАР ДР ЗОРАНА ЂИНЂИЋА 35

М. бр.: 18049465

ПИБ: 110483002

Датум прегледа: 21.05.2024.

Присутни: Саша Петковић, чланови тима за сарадњу

Ред. број	ЗАЈЕДНИЧКИ ДЕЛОВИ ЗГРАДЕ* (ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ, УРЕЂАЈИ, ОПРЕМА И ИНСТАЛАЦИЈЕ)
1.	КОНСТРУКТИВНИ ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ
1.1.	темељи / армирани бетон - Темељи нису доступни прегледу. Нема видљивих оштећења.
1.2.	носећи зидови - Нема видљивих оштећења.
1.3.	стубови, греде и зидна платна - Нема видљивих оштећења.
1.4.	мађуспратне конструкције - Нема видљивих оштећења.
1.5.	степениште - Нема видљивих оштећења.
1.6.	лифтовско окно – Унутрашњост окна није доступна, споља нема видљивих оштећења.
1.7.	кровна конструкција – Раван кров прокишњава. Плоча изнад заједничке просторије прокишњава. Плоча изнад лифтовског окна прокишњава. Кишна канализација на равном крову није у функцији. Двоја врата на равном крову поломљена. Врата на заједничкој просторији нису у функцији.
2.	ДРУГИ ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ
2.1.	<p>фасадни зидови</p> <ul style="list-style-type: none"> - зидна испуна - изолација - завршна обрада (фасада и фасадна облога) - декоративни и други елементи (солбанци, релјефи, скулптуре и др) <p>• Постоје мања оштећења на фасади, различите природе, има делова склоних паду. (механичка оштећења и графити).</p>

2.2.	<p>унутрашњи преградни зидови (осим зидова у посебним деловима)</p> <ul style="list-style-type: none"> - зидна испуна - изолација - завршна обрада (завршна обрада према заједничком делу код зида између заједничког и посебног дела) <ul style="list-style-type: none"> • Нема видљивих оштећења.
2.3.	<p>кров</p> <ul style="list-style-type: none"> - кровни покривач (цреп, тегола, салонит, лим и др) - сви слојеви код равног крова - припадајући елементи крова и кровне конструкције у делу од продора елемената у кровну конструкцију до њиховог завршетка изнад кровних равни (димњаци, вентилациони канали и канализационе вертикале, кровни отвори, кровни светларници, лимене опшивке и увале, сливници, одводи и др) <ul style="list-style-type: none"> • На равном крову има делова на којима је вршена делимична санација. БХТ плоче нису враћене. Кровне плоче нису доступне прегледу. Кос кров покривен БХТ плочама. Кишна канализација није у функцији. Кров је обрасао маховином и биљкама. Нема кровног осветљења. • По захтеву станара потребна додатна контрола стручног лица припадајућих елемената равног крова.
2.4.	<p>олуци, олучне цеви и други елементи за одвод воде са крова и заштиту зграде од продора воде</p> <ul style="list-style-type: none"> • У функцији. Нема видљивих великих функционалних оштећења, поједини делови зарђали.
2.5.	<p>друга кровна и фасадна лимарија (солбанци, опшивке и др)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нема видљивих оштећења, поједини делови зарђали.
2.6.	<p>димњачке вертикале</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нису доступне прегледу. Нема кровних завршетака.
2.7.	<p>вентилациони канали</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нису доступне прегледу. Нема кровних завршетака.
2.8.	<p>канални за смеће у згради</p> <ul style="list-style-type: none"> • Постоје. Нису у функцији одлуком станара.
2.9.	<p>завршне обраде подова, плафона и зидова у заједничким деловима зграде</p> <ul style="list-style-type: none"> • Видљива оштећења зидова. Неопходно кречење.
2.10.	<p>хоризонтална и вертикална хидроизолација</p> <ul style="list-style-type: none"> • Видљива оштећења на равном крову.

2.11.	<p>столарија и браварија на заједничким деловима зграде (прозори, врата и њихови елементи)</p> <ul style="list-style-type: none"> Нема великих спољашњих видљивих механичких оштећења. Недостају аутомати за закључавање и затварање противпожарних врата. Неопходна санација улазних врата.
2.12.	<p>ограде на крову, степеништима, терасама, лођама и заједничким деловима зграде (металне, стаклене, дрвене, зидане и др)</p> <ul style="list-style-type: none"> Нема спољашњих видљивих оштећења. Неопходно фарбање.
2.13.	<p>противпожарно степениште зграде</p> <ul style="list-style-type: none"> Постоји. Није у потпуној функцији, зарђало, затрпано старим стварима.
2.14.	<p>противпожарни коридор</p> <ul style="list-style-type: none"> Не постоји
2.15.	<p>септичка јама</p> <ul style="list-style-type: none"> Не постоји
2.16.	<p>шахт водоводне и канализационе инсталације</p> <ul style="list-style-type: none"> У функцији. Неиспитан.
2.17.	<p>улазна надстрешница, спољно степениште и наткривка</p> <ul style="list-style-type: none"> Директан улаз, некада повишен за један степеник, врата метална увучена у нишу. Видљива оштећења. Неопходна санација металних елемената и фарбање. (Замена врата новим алуминијумским)
3.	УРЕЂАЈИ И ОПРЕМА
3.1.	<p>лифт, инсталације и уређаји унутар лифтовског окна</p> <ul style="list-style-type: none"> Лифтовско окно и уређаји унутар нису доступни прегледу. У функцији. Нема видљивих оштећења. У лифту недостаје налепница са упутством за употребу и бројем за позивање у случају заглављивања и хитних интервенција. Осветљење лифта недовољно. Уочене превелике кретње – одступања лифта у свим правцима. Моторни погон и управљачки део нису доступни прегледу. Сигнализација није у функцији.
3.2.	<p>лифтовско постојење унутар лифт кућице</p> <ul style="list-style-type: none"> Није доступно прегледу. У функцији.
3.3.	<p>пумпно постројење за избацивање отпадне, подземне и кишне воде и препумпни уређај (са припадајућим инсталацијама и уређајима)</p> <ul style="list-style-type: none"> Неиспитано. Недоступно прегледу.
3.4.	<p>хидрофорско или друго пумпно постројење за снабдевање зграде водом или за регулисање притиска воде (са припадајућим деловима и инсталацијама)</p> <ul style="list-style-type: none"> Неиспитано. Недоступно прегледу.

3.5.	уређаји и инсталације за узбуђивање <ul style="list-style-type: none"> • Не постоји
3.6.	опрема за видео надзор <ul style="list-style-type: none"> • Постоји. У функцији. Неиспитано.
3.7.	опрема противпровалног система <ul style="list-style-type: none"> • Не постоји
3.8.	хидрант, хидрантска црева и други хидрантски делови <ul style="list-style-type: none"> • Није у функцији. Није контролисано. Нема свих хидрантских елемената.
3.9.	уређаји и инсталације за заштиту од пожара (опрема ватродојавног система, апарати за гашење пожара и др) <ul style="list-style-type: none"> • Није у функцији. Не постоји .
3.10.	уређаји и опрема заједничког система вентилације и климатизације** <ul style="list-style-type: none"> • Не постоји .
3.11.	казани за чврсто гориво, уређаји котларнице у заједничким деловима зграде <ul style="list-style-type: none"> • Не постоји
3.12.	Подстаница <ul style="list-style-type: none"> • Постоји, у функцији.
3.13.	грејна тела у заједничким деловима зграде <ul style="list-style-type: none"> • Не постоје
3.14.	санитарни уређаји у заједничким деловима зграде <ul style="list-style-type: none"> • Не постоје
3.15.	уређаји за нужно осветљење <ul style="list-style-type: none"> • Не постоји .
3.16.	уређаји за резервну електроенергију (агрегати) <ul style="list-style-type: none"> • Не постоје
3.17.	интерфон <ul style="list-style-type: none"> • Неиспитан.
3.18.	поштански сандучићи <ul style="list-style-type: none"> • Постоје. Видљива велика оштећења, потребна хитна замена.
4.	ИНСТАЛАЦИЈЕ
4.1.	водоводна мрежа ** <ul style="list-style-type: none"> • У функцији. Нема видљивих оштећења.

4.2.	<p>канализациона мрежа**</p> <ul style="list-style-type: none"> У функцији. Нема видљивих оштећења, стална загушења одвода у појединим вертикалама. Пријављена цурења по зидовима станова.
4.3.	<p>електроинсталације зграде и степенишне, нужне и помоћне расвете**</p> <ul style="list-style-type: none"> У функцији. Видљиве накнадне преправке, оштећења светиљки. Отворене дозне. Не постоји осветљење код малог лифта скоро на свим спратовима.
4.4.	<p>електроинсталација интерфона (од уређаја на улазу до уређаја у посебном делу)</p> <ul style="list-style-type: none"> Неиспитано.
4.5.	<p>инсталације централног грејања, грејних тела у згради, делова топлотних постројења и уређаја зграде**</p> <ul style="list-style-type: none"> У функцији. Централно грејање повезано на топоводну мрежу градске топлане.
4.6.	<p>инсталације гаса (вертикалне и хоризонталне)**</p> <ul style="list-style-type: none"> Не постоје
4.7.	<p>инсталације и уређаји за централно загревање воде**</p> <ul style="list-style-type: none"> Не постоје
4.8.	<p>громобранске инсталације (хоризонталне и вертикалне укључијући и уземљивач)</p> <ul style="list-style-type: none"> Постоје. Није контролисано. Видљива оштећења, зарђали водови.
4.9.	<p>инсталације кабловских и антенских система (од разводника на улазу у зграду до разводника на улазу у посебни део)</p> <ul style="list-style-type: none"> У функцији. Видљива оштећења и немарност провајдера приликом извађења унутрашњих инсталација. Постоји више провајдера. Уговорни односи неиспитани-нерегулисани.
4.10.	<p>телефонске инсталације и уређаји (од дистрибутивног ормарића до прве утичнице у посебном делу)</p> <ul style="list-style-type: none"> Неиспитано.
4.11.	<p>инсталације видео надзора објекта</p> <ul style="list-style-type: none"> Видљиве, у функцији. Није контролисано.
5.	ОПРЕМА И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ИЗВАН ЗГРАДЕ
5.1.	<p>тротоари и платои око зграде</p> <ul style="list-style-type: none"> У функцији. Извршена санација прилаза згради.
5.2.	<p>Контрола приступа - рампа</p> <ul style="list-style-type: none"> Рампа не постоји. Шифратор постоји, електроприхватник неисправан.

5.3.	сливници и решетке • У функцији. Нема видљивих оштећења.
5.4.	ограде • Не постоје.
5.5.	жардињере и сл. • Не постоје.

Саша Петковић, професионални управник,
лиценца бр. 739
064/594-29-89
„Наша зграда – наш дом“ Ниш
Организатор професионалног управљања некретнинама