

ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКТА

ОРГАНИЗАЦИОНИ И ТЕХНИЧКИ ПРОБЛЕМИ

Предавач:

мр Слободан Јововић дипл. инж. грађ.

Први део:

- Уводно предавање (шта је технички преглед објекта, врсте техничког прегледа)
- Правна и техничка регулатива
- За које објекте је обавезно вршење техничког прегледа
- Шта обухвата технички преглед објекта
- Ко може вршити технички преглед објекта
- Како се одређује састав комисије за технички преглед
- Како се именује комисија за технички преглед
- Пробни рад - Када се може вршити пробни рад, ко даје предлог, како се прати пробни рад

Други део:

- Документација за технички преглед
- Записник и извештај о техничком прегледу
- Садржина записника о техничком прегледу
- Потврда о подобности за употребу
- Предлог за издавање употребне дозволе
- Шта проверава надлежни орган при издавању употребне дозволе
- Одговорност комисије за технички преглед
- Примери из праксе

Зашто се врши технички преглед

Вршење техничког прегледа објекта је обавезно када се приступа прибављању Употребне дозволе:

- За све објекте који су изграђени на основу Грађевинске дозволе, осим за објекте категорије „А“
- У случају радова изведених на основу Решења о одобрењу извођења радова, (Члан 145 ЗПИ) уколико инвеститор жели да прибави Употребну дозволу.
 - У случају објеката категорије „А“, инвеститор прибавља само потврду одговорног пројектанта, односно одговорног извођача радова за ту врсту објеката, о томе да је:
 - Изградња објекта завршена и објекат изведен у складу са техничком документацијом на основу које је издата грађевинска дозвола;
 - Објекат прикључен или је подобан да буде прикључен на инфраструктурну мрежу, за прикључке који су предвиђени грађевинском дозволом.

Шта се утврђује техничким прегледом

- Подобност објекта за употребу,
- **Усклађеност** изведених радова са Грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које се објекат градио, односно изводили радови, као и са техничким прописима и стандардима који се односе на поједине врсте радова, материјала, опреме и инсталација.

Обавезе и одговорности

- Технички преглед је сада обавеза инвеститора, а не органа управе (није у оквиру обједињене процедуре).
- Комисију за технички преглед чине инжењери са одговарајућим лиценцама, које именује инвеститор.
- Само за објекте од највећег степена ризика са становишта заштите од пожара, предвиђено је учешће представника Министарства унутрашњих послова (МУП) у вршењу техничког прегледа и изради извештаја о техничком прегледу.

Када се врши технички преглед

- По завршетку свих радова
- Упоредо са извођењем радова
- Поновни технички преглед
- Технички преглед раније изведених радова (објеката)

Врсте техничког прегледа

Технички преглед се може вршити:

- **За цео објекат;**
- **По фазама изградње објекта,**
 - за објекте за које је **Грађевинском дозволом предвиђена фазна изградња;**
 - За делове објекта који нису грађевинском дозволом предвиђени као посебне фазе, а који **према мишљењу комисије за технички преглед или у складу са техничком документацијом представљају техничко-технолошке целине и могу се самостално користити.**

Правна и техничка регулатива

- **Закон о планирању и изградњи** ("Сл. гл. РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014 и 145/2014, Решење УС РС - 54/2013-11, Одлука УС РС - 65/2017)
- **Правилник о садржини и начину вршења техничког прегледа објекта, саставу комисије, садржини предлога комисије о утврђивању подобности објекта за употребу, осматрању тла и објекта у току грађења и употребе и минималним гарантним роковима за поједине врсте објеката** ("Сл. гл. РС", бр. 27/2015 и 29/2016.)

Правна и техничка регулатива

- **Закон о заштити од пожара** ("Сл. гл. РС", бр. 111/2009 и 20/2015)
- **Закон о заштити од буке у животној средини** ("Сл. гл. РС", бр. 36/2009 и 88/2010)
- **Закон о енергетици** ("Сл. гл. РС", бр. 145/2014)
- **Закон о процени утицаја на животну средину** ("Сл. гл. РС", бр. 135/2004 и 36/2009)
- **Закон о путевима** ("Сл. гл. РС", бр. 41/2018)
- **Правилници,**
- **Стандарди**

Шта обухвата технички преглед

- Проверу потпуности документације
- Контролу изведених радова, материјала инсталација и опреме
- Да ли је објекат прикључен на инфраструктурну мрежу
- Да ли објекат (фаза) представља техничко-технолошку целину и може се самостално користити.

Ко може да врши технички преглед

- Комисија коју одреди Инвеститор
- Чланови комисије морају имати лиценце **одговорног извођача** или **одговорног пројектанта** за сваку врсту радова (лиценце МУП-а за заштиту од пожара)

Не може да буде у комисији:

- **Запослен** у правном лицу које је учествовало у изради техничке документације и студије процене утицаја на животну средину или у извођењу радова;
- **Учествовало** у изради техничке документације и студије процене утицаја на животну средину или у извођењу радова;
- вршило стручни надзор;
- врши инспекцијски надзор;
- ради на пословима издавања грађевинске дозволе.

Како се одређује састав комисије за технички преглед

Чланови комисије морају да имају лиценце које одговарају **областима делова техничке документације** - Групе за преглед:

1. АРХИТЕКТУРЕ, ГРАЂЕВИНСКО – ЗАНАТСКИХ РАДОВА И УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ ПРОСТОРА
2. КОНСТРУКЦИЈЕ,
3. УНУТРАШЊИХ ИНСТАЛАЦИЈА ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ
4. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА НИСКОГ И СРЕДЊЕГ НАПОНА, ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ МРЕЖА И СИСТЕМА ЗА УПРАВЉАЊЕ ЕЛЕКТРОМОТОРНИМ ПОГОНИМА
5. МАШИНСКИХ ИНСТАЛАЦИЈА ГРЕЈАЊА И ИНСТАЛАЦИЈЕ ВЕНТИЛАЦИЈЕ И ОДИМЉАВАЊА
6. ЛИФТОВСКОГ ПОСТРОЈЕЊА
7. ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА И САОБРАЋАЈНИЦА
8. СПРОВЕДЕНИХ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Противпожарна сагласност

Према Закону о заштити од пожара ("Сл. гл. РС", бр. 111/2009 и 20/2015)

- 1. МУП даје сагласност на техничку документацију (ПЗИ) у погледу мера заштите од пожара за изградњу, реконструкцију и доградњу објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима (Члан 33, 34, 35 и 36)**
- 2. Подобност објекта за употребу у погледу мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији утврђује се зависно од категорије објекта...**

Противпожарна сагласност

- 2. Подобност објекта за употребу у погледу мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији утврђује зависно од категорије објекта :**
- члан комисије за технички преглед који поседује одговарајућу лиценцу према прописима из заштите од пожара потписује записник**
 - лице са лиценцом запослено у органу државне управе надлежном за послове заштите од пожара који доноси посебно Решење које се прилаже Записнику о техничком прегледу и чини његов саставни део**

Комисија за технички преглед утврђује усклађеност у погледу:

- 1) положаја и основних димензија објекта;
- 2) основних елемената конструкције објекта;
- 3) елемената техничке заштите на објекту;
- 4) завршне обраде и опреме објекта;
- 5) врста инсталација у објекту;
- 6) специфичних уређаја и постројења који су уграђени у објекат;
- 7) уређења грађевинске парцеле на којој је изграђен објекат.
- 8) спроведености мера заштита од пожара

Комисија за технички преглед врши преглед на основу:

- 1) техничке документације;**
- 2) грађевинске дозволе, (Решења из члана 145.);**
- 3) потврда надлежног органа о пријему изјаве о завршетку израде темеља, објекта у конструктивном смислу;**
- 4) посебне градилишне документације о геодетским радовима вршеним у току грађења;**
- 5) сертификата о квалитету уграђеног материјала и опреме,**
- 6) посебних сертификата овлашћених органа и организација о исправности одговарајућих система;**
- 7) резултата контроле изведених радова;**
- 8) грађевинског дневника и друге градилишне документације;**
- 9) визуелних осматрања и по потреби, контролних мерења.**

Пробни рад

Када се може вршити пробни рад,

Ко даје предлог, Како се прати

- **Комисија за технички преглед може да одобри пуштање објекта у пробни рад ако се, ради утврђивања подобности објекта за употребу, морају вршити претходна испитивања и провера инсталација, уређаја, постројења, стабилности или безбедности објекта, уређаја и постројења за заштиту животне средине, уређаја за заштиту од пожара или друга испитивања, или ако је то предвиђено техничком документацијом, односно грађевинском дозволом или решењем о одобрењу извођења радова.**
- **Пуштање у пробни рад може се вршити и за фазе,** односно делове објекта који представљају техничко-технолошке целине и могу се као такви самостално користити.
- **Пробни рад може трајати најдуже годину дана.**

Пуштање у пробни рад

- Комисија за технички преглед Инвеститору издаје потврду о одобрењу за пуштање објекта, фазе или дела објекта коју потписују председник и сви чланови Комисије (Прилог 1).
- Инвеститор доставља потврду надлежном органу.
- Надлежни орган доставља потврду грађевинској инспекцији, у року од три дана од дана пријема потврде.

Прилог 1

Прилог 1.

ПОТВРДА КОМИСИЈЕ ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД О ПУШТАЊУ У ПРОБНИ РАД

Инвеститор: (назив, односно, име инвеститора и седиште)
Објекат: (назив објекта са локацијом, бројем катастарске парцеле и катастарском општином)
Предмет техничког прегледа: (објекат у целини, фаза или део објекта)

Почетак вршења техничког прегледа: (увети датум почетка)

Почетка вршења пробног рада: (увети датум почетка)

КОМИСИЈА ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД
(назив објекта (фаза/дела објекта) _____, на КП _____, КО _____ у месту _____)

ПОТВРЂУЈЕ

- да је објекат (фаза/део објекта) изведен у складу са пројектом за грађевинску дозволу и пројектом за извођење (идејним пројектом за чл. 145 Закона);
- да је ради утврђивања подобности објекта (фаза/дела објекта) за употребу одобрен пробни рад.

Пробни рад може трајати најдуже годину дана.

Председник комисије: (име, презиме и стручни назив, број лиценце ИКС)

Лични печат: Потпис:



Број: (идентификациона ознака из евиденције предузетника/
правног лица)

Место и датум: (место и датум издавања потврде)

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД:

1. (УПИСАТИ ВРСТУ РАДОВА/ОБЛАСТ):

вршилац техничког прегледа: (име, презиме и стручни назив, број лиценце ИКС)

Лични печат: Потпис:



(потврду оверавају сви чланови Комисије који учествују у вршењу техничког прегледа)

Праћење пробног рада

- Пробни рад се врши на начин који одговара техничким и технолошким својствима и захтевима објекта.
- Инвеститор прати резултате пробног рада.
- Комисија за технички преглед, у току пробног рада објекта проверава испуњеност услова за издавање употребне дозволе и извештај о томе доставља инвеститору.
- По испуњености услова за издавање употребне дозволе, објекат, фаза или део објекта који представља техничко-технолошку целину и може се као такав самостално користити, а за који је одобрен пробни рад наставља са радом до издавања употребне дозволе.

Други део:

- Документација за технички преглед
- Записник и извештај о техничком прегледу
- Садржина записника о техничком прегледу
- Потврда о подобности за употребу
- Предлог за издавање употребне дозволе
- Шта проверава надлежни орган при издавању употребне дозволе
- Одговорност комисије за технички преглед
- Примери из праксе

Документација за технички преглед

Документација, без које се не може извршити технички преглед, сматра се:

- 1) **Грађевинска дозвола**, односно Решење из члана 145. Закона;
- 2) **Пројекат за грађевинску дозволу**, односно Идејни пројекат (по Решењу из члана 145.);
- 3) **Пројекат изведеног објекта или Пројекат за извођење** потврђен и оверен од стране инвеститора, надзора и извођача радова да је изведено стање једнако пројектованом;
- 4) **Појединачни сертификати којима се доказује квалитет** уграђеног материјала и опреме (декларације произвођача, пробне коцке, провере квалитета насутих подлога, извештаји о испитивању инсталација и опреме и др.);
- 5) **Посебни сертификати** које издају специјализоване овлашћене институције, одговарајућих система инсталација и опреме (лифтови, уземљење инсталација, емисија буке и др.);
- 6) **Извештај о извршеним геодетским осматрањима**, са изјавом одговорног извођача радова;
- 7) **Сагласност органа надлежног за послове заштите од пожара на пројекат за извођење**;
- 8) **Сагласност надлежног органа на студију о процени утицаја на животну средину**, уколико је утврђена обавеза прибављања сагласности на процену утицаја;
- 9) **Елаборат геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта**;
- 10) **Елаборат геодетских радова за подземне инсталације**;
- 11) **Сертификат о енергетским својствима објекта**, ако је за објекат прописана обавеза прибављања сертификата о енергетским својствима.
- 12) **Градилишна документација** Грађевински дневник (грађевинска књига) и Књига инспекције.

Извештај о техничком прегледу

- Записник о техничком прегледу
- Предлог о подобности за употребу
- Прилози

**ЗАПИСНИК О РАДУ
КОМИСИЈЕ ЗА
ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД
ОБЈЕКТА - ИЗВЕДЕНИХ
РАДОВА**

+

**ПРЕДЛОГ КОМИСИЈЕ
ЗА ТЕХНИЧКИ
ПРЕГЛЕД ЗА
ИЗДАВАЊЕ
УПОТРЕБНЕ
ДОЗВОЛЕ**

=

**ИЗВЕШТАЈ
О ТЕХНИЧКОМ
ПРЕГЛЕДУ**

Садржина записника о техничком прегледу

О техничком прегледу води се записник. **Члан 18.** У записник се уноси:

- 1) датум образовања Комисије;
- 2) имена чланова и председника Комисије, као и одлука о именовању председника и чланова Комисије;
- 3) Назив инвеститора и извођача радова и имена њихових представника који су учествовали у раду Комисије;
- 4) место, време и начин рада Комисије;
- 5) предмет техничког прегледа;
- 6) списак документације стављене на располагање Комисији;
- 6 а) опис измена до којих је дошло током извођења радова, односно изградње објекта, уколико постоје, у односу на грађевинску дозволу, односно пројекат за извођење;
- 6 б) основни подаци о прикључцима објекта на инфраструктуру;
- 6 в) подаци о спецификацији посебних делова објекта, ако постоје (њихово означавање, положај у објекту и површина);
- 6г) коначна обрачуната вредност изведених радова;
- 7) констатација да је објекат изведен складу са грађевинском дозволом, односно решењем из члана 145. Закона, према пројекту за извођење, односно пројекту изведеног објекта;
- 8) констатација да је објекат, подобан за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара, уколико су за објекат утврђене посебне мере заштите од пожара;
- 9) констатација да је објекат, подобан за употребу у погледу спроведености мера прописаних студијом о процени утицаја на животну средину, уколико је за објекат утврђена обавеза израде студије о процени утицаја на животну средину;
- 10) мишљење и предлози Комисије, као и издвојена мишљења појединих чланова Комисије, и предлог комисије за функционалну проверу из члана 13а став 4. овог правилника, уколико постоје.

Уколико Комисија, ради утврђивања подобности објекта, фазе или дела објекта, за употребу, утврди потребу вршења пробног рада, саставни део записника о техничком прегледу је и потврда из члана 13. став 3. овог правилника.

Записник о техничком прегледу потписују чланови Комисије и председник Комисије.

Потврда о подобности за употребу Комисија за технички преглед

ПОТВРЂУЈЕ

1. Да је објекат изведен у складу са **Пројектом за грађевинску дозволу и Пројектом за извођење** (Идејним пројектом Члан 145)
2. Да су примењене **мере заштите од пожара** предвиђене Главним пројектом заштите од пожара и ПЗИ на који је добијена сагласност...
3. Да су спроведене мере прописане **студијом о процени утицаја на животну средину...**
4. Да је у току **пробног рада** утврђена испуњеност услова за издавање Употребне дозволе
5. Да је Комисија за технички преглед доставила Инвеститору записник о извршеном техничком прегледу
6. **Да је објекат подобан за употребу**

Предлог Комисије за технички преглед за издавање Употребне дозволе

**На основу свега претходно наведеног
Комисија за технички преглед**

ПРЕДЛАЖЕ

Да Надлежни орган (назив надлежног органа, седиште) Инвеститору (Назив, седиште), за објекат (назив објекта, локација) изда решење о употребној дозволи

- **обзиром да је утврђивање подобности објекта за употребу спроведено,**
- **да је установљено да је објекат завршен и**
- **да се може користити у предвиђеној намени**

Предлог за издавање употребне дозволе

Прилог 2.

ПРЕДЛОГ КОМИСИЈЕ ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД ЗА ИЗДАВАЊЕ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ

Инвеститор: (назив, односно, име инвеститора и седиште)
Објекат: (назив објекта са локацијом, бројем катастарске парцеле и катастарском општином)
Предмет техничког прегледа: (објекат у целини, фаза или део објекта)
Период вршења техничког прегледа: (унети датуме почетка и завршетка)
Период вршења пробног рада: (уколико је вршен пробни рад унети датуме почетка и завршетка)
Датум закључења техничког прегледа:

КОМИСИЈА ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД
(назив објекта (фаза/дела објекта) _____, на КП _____, КО _____ у месту X)

ПОТВРЂУЈЕ

- да је објекат (фаза/део објекта) изведен у складу са пројектом за грађевинску дозволу и пројектом за извођење (идејним пројектом за чл. 145 Закона);
- да су спроведене мере заштите од пожара предвиђене главним пројектом заштите од пожара и пројектом за извођење на који је прибављена сагласност органа надлежног за послове заштите од пожара (уколико се утврђује спроведеност ових мера);
- да су спроведене мере прописане студијом о процени утицаја на животну средину на коју је прибављена сагласност органа надлежног за послове процене утицаја на животну средину (уколико се утврђује спроведеност ових мера);
- да је у току пробног рада утврђена испуњеност услова за издавање употребне дозволе (уколико је вршен пробни рад);
- да је Комисија за технички преглед доставила инвеститору записник о извршеном техничком прегледу, који заједно са овим предлогом чини извештај комисије за технички преглед;
- да је објекат (фаза/део објекта) погодан за употребу.

На основу свега претходно наведеног Комисија за технички преглед

ПРЕДЛАЖЕ

Да (назив надлежног органа, седиште) инвеститору изда решење о употребној дозволи за (назив објекта са локацијом), обзиром да је утврђивање подобности објекта (фаза/дела објекта) за употребу спроведено, да је установљено да је објекат (фаза/део објекта) завршен и да се може користити у предвиђеној намени.

Председник комисије: (име, презиме и стручни назив, број лиценце ИКС)

Лични печат:

Потпис:



Број: (идентификациона ознака из евиденције предузетника/
правног лица)

Место и датум: (место и датум издавања предлога)

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ ЗА ТЕХНИЧКИ ПРЕГЛЕД:

1. (УПИСАТИ ВРСТУ РАДОВА/ОБЛАСТ):

вршилац техничког прегледа: (име, презиме и стручни назив, број лиценце ИКС)

Лични печат:

Потпис:



СПРОВЕДЕНОСТ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА:

вршилац техничког прегледа: (име, презиме и стручни назив, број лиценце ИКС)

Лични печат:

Потпис:



СПРОВЕДЕНОСТ МЕРА ПРОПИСАНИХ СТУДИЈОМ О ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ:

вршилац техничког прегледа: (име, презиме и стручни назив, број лиценце ИКС)

Лични печат:

Потпис:



Шта проверава надлежни орган при издавању употребне дозволе

Испуњеност формалних услова за издавање употребне дозволе:

- Надлежност за поступање по захтеву;
- Да ли је подносилац захтева лице које, у складу са ЗПИ може бити подносилац захтева;
- Да ли је захтев поднет на у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке;

Шта проверава надлежни орган при издавању употребне дозволе

- Да ли је уз захтев приложена сва документација прописана у ЗПИ и подзаконским актима;
- Да ли је уз захтев приложен доказ о уплати прописане накнаде, односно таксе.
- Проверава формирање парцела код РГЗ-а.

Рок за обраду захтева за издавање употребне дозволе

Уколико надлежни орган утврди да су испуњени формални услови, надлежни орган издаје решењем употребну дозволу, а ако формални услови нису испуњени, надлежни орган захтев одбацује закључком, у оба случаја у року од пет радних дана од подношења захтева.

Издавање употребне дозволе

ЗПИ Члан 158.

Објекат за који је у складу са овим законом предвиђено издавање Грађевинске дозволе може се користити по претходно прибављеној Употребној дозволи.

Орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решењем Употребну дозволу, у року од пет радних дана од дана подношења захтева за издавање употребне дозволе.

Изузетно, објекат се може користити и без издате употребне дозволе, ако у року од пет радних дана од дана подношења захтева за издавање употребне дозволе уз који је приложен налаз комисије за технички преглед којим се утврђује да је објекат подобан за употребу и предлогом да се може издати употребна дозвола, надлежни орган није издао употребну дозволу, нити је решењем одбио издавање употребне дозволе.

ЗПИ – Члан 145.

Решење о одобрењу извођења радова, издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе.

Услови:

- Да инвеститор има одговарајуће право у складу са чланом 135. (право на земљишту, право својине, право закупа...).
- Да достави идејни пројекат у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи објекта, ..
- Да је уредио је односе са јединицом локалне самоуправе у погледу доприноса за уређивање грађевинског земљишта и
- Да је платио одговарајућу административну таксу.

ЗПИ – Члан 145.

- По завршетку изградње, по захтеву инвеститора, надлежни орган може издати употребну дозволу.
- Правноснажно Решење о одобрењу извођења радова, представља основ за упис у јавну књигу о евиденцији непокретности и правима на њима, а ако је за предметни објекат, издата и употребна дозвола по захтеву инвеститора, основ за упис у јавну књигу представља правноснажно Решење о одобрењу извођења радова и правноснажно Решење о употребној дозволи.
- Министар надлежан за послове грађевинарства одредиће за које објекте, односно радове, се пре извођења радова обавезно израђује пројекат за извођење.

Одговорност комисије за технички преглед

- Последњи у ланцу – нема више исправке
- Грађевински објекти трају више десетина година
- Примедбе (условне, безусловне)
- Издвојена мишљења

Примери из праксе

- Кривични предмет надзиђивање у Краљеву
- Деоница пута Уб – Лајковац
- Поновни технички прегледи
- Технички преглед раније изведених радова (објеката)
- Недостајућа инфраструктура

КОРИСНИ ЛИНКОВИ

- Инжењерска комора Србије
www.ingkomora.org.rs
- АПР Агенција за привредне регистре
www.apr.gov.rs
- Министарство грађевинарства, саобраћаја и
инфраструктуре
<http://www.mgsi.gov.rs/cir>

ПИТАЊА ?