**Станоградња БЕОГРАД – СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС У ЗЕМУНУ**

Предметна локација предвиђена је за реализацију пројекта изградње станова за припаднике станова безбедности. Налази се у катастарској општини Земун између постојећих саобраћајница Т-6 и Т-7 и новог Новосадског пута и граничи се стамбеним насељем Нова галеника. Састоји се од два стамбена комплекса са укупно 1000 станова свих структура: укупна површина комплекса је 5,91 хектара

Стамбени комплекс блока 1 који се састоји од 6 стамбених објеката радне ознаке број 1 до броја 6. Објекат 1 има 3 ламеле-улаза, објекат 2 ,1 ламелу а остали објекти имају по две ламеле- улаза. Укупан број станова свих структура је 750.

Стамбени комплекс блока 2 који се састоји од два стамбена објекта радне ознаке број 7 и број 8. Оба објекта имају по две ламеле-улаза. Укупан број станова свих структура је 250

У комплексу су планиране површине јавне намене: предшколска установа у стамбеном комплексу блока 1 и улица Нова 2 између (између блокова 1 и 2) и површине остале намене: зона становања у новим комплексима, зелене и слободне површине, саобраћајне површине у блоковима ( колско пешачке стазе и приступни путеви са паркинзима. Предвиђена је и израдња околних јавних саобраћајница Нова 1 до Нова 8 које заокружују стамбени комплекс. Објекти се прикључују на даљински систем грејања Београдских електрана ТО „Земун“. Укупно је предвиђено 802 паркинг места и то у оквиру блока 1, 532 паркинг место и у блоку 2, 270 паркинг места

**ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ОБЈЕКТА**

Објекти су пројектовани као скуп функционалних стамбених јединица урађених у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“ бр. 58/2012, 74/2015, 82/2015).

Сви објекти су искључиво стамбени са приземљем подигнутим мин. 90 цм од коте тротоара. На улазима у објекте предвиђено је спољно степениште и рампа. Улази су надкривени.

У приземљу објеката, поред станова и вертикалних комуникација - двокраког степеништа и лифта предвиђене су просторија за чишћење и топлотна подстаница. Спратност свих објеката је ПР+6С+ПС..

Испод приземља објеката предвиђен је технички канал за развод инсталација са ревизијама у ходничком делу приземља. Термотехничке инсталације и инсталације водовода и канализације које се воде кроз технички канал су део унутрашњих инсталација објекта и њихово одржавање је у надлежности Стамбене заједнице.

Приликом пројектовања поштована су основна начела енергетске ефикасности. Објекти су пројектовани у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр. 61/2011) и према истом сврстани у енергетски разред Ц.

**ОРГАНИЗАЦИЈА СТАНА**

Кухиње имају осветљавање посредно преко трпезарије и прикључак за кухињску напу.

Дневне собе имају излаз на терасу. У оквиру дневне собе је простор за обедовање.

У зависности од структуре стана, предвиђен је одговарајући број санитарних чворова. У двоипособним и већим становима пројектовани су купатило и тоалет.

Конструктивни систем је скелетни, са армирано бетонским платнима за укрућење.

**МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА**

**Фасадни зидови**

Фасадни зид се састоји из основног зида (а.б зид или термоблок), термоизолације и завршне контактне фасаде.

**Унутрашњи зидови**

Остали зидови – преградни, конструктивни армирано- бетонски и од опекарских производа. Завршне облоге и обраде унутрашњих зидова: керамичке плочице или бојени зидови.

**Подови**

У свим просторијама су предвиђени пливајући подови. Завршне облоге: вишеслојни паркет, керамичке плочице или гранитна керамика.

**Плафони**

У објектима су предвиђени конструктивни плафони завршно бојени, спуштени гипсани плафони у ходницима, спуштени гипсани плафони од влагоотпорних плоча у санитарним чворовима и од водоотпорних плоча на улазу у објекат испред ветробрана завршно бојени.

**Кров**

Кров је кос и вентилисани. Кровна конструкција је дрвена .

Крови покривач је равни пластифицирани поцинковани челични лим.

**Спољни прозори и врата**

Сви фасадни прозори и балконска врата су од ПВЦ петокоморних профила застакљени стакло пакетом са нискоемисионим премазом. Прозори и балкон врата имају еслингер ролетну.

**Унутрашња врата**

Унутрашња врата у становима: Крило и шток - рам од МДФ-а, испуна картонско саће, облога од МДФ-а. Улазна врата истих карактеристика са сигурносном бравом са бродском шарком од inox-a, носивости до 80 kg и шпијунком на висини 180 cm.

**Санитарна опрема**

У санитарним чворовима уграђују се WC шоље, умиваоници и лежеће каде.

Припрема санитарне топле воде је путем бојлера који је монтиран у купатилу.

Уз санитарну опрему предвиђена је одговарајућа галантерија.

У кухињи су изведени прикључци за: судоперу, бојлер и машину за прање судова.

За сву санитарну опрему важи гаранција произвођача.

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

У сваком стану у објекту налази се разводни орман са уграђеним инсталационим аутоматским прекидачима.

Унутар станова светиљке се постављају само у купатилу (на плофону и изнад огледала) и на лођама и/или терасама (на плафону или зиду).

За прикључење термичких апарата, апарата за одржавање хигијене као и за прикључење разних мобилних потрошача предвиђена је инсталација прикључница. Број прикључница у просторијама је одрећен на основу постојећих техничких норматива за пројектовање станова. На месту постављања ТВ пријемника постављенa је монофазна шуко дупла прикључница.

У кухињи је изведен према пројекту предвиђен број прикључница укључујући прикључнице за: кухињски бојлер, машину за прање посуђа, прикључак за аспиратор изнад шпорета и трофазна прикључница за шпорет.

У купатилу је уграђена инсталација за вентилацију, извод за бојлер, светло и утичница за веш машину.

У дневној соби предвиђена је утичница за напајање уређаја “сплит“ система за хлађење.

У степенишном простору постављене су светиљке евакуационог осветљења које се укључују аутоматски по нестанку мрежног напона.

Испред улаза у стан поставља се тастер прекидач за звонце са звоном у разводној табли.

Заједничка електрична енергија обухвата потрошњу која укључује бројила опште потрошње, лифта, топлотне подстанице и хидрофора.

За прикључење станова на електродистрибутивну мрежу потребно је обратити се надлежном електродистрибутивном предузећу за склапање уговора о испоруци електричне енергије.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда обавеза Стамбене заједнице је одржавање постојећих заједничких електро инсталација, а власника посебног дела објекта - стана је одржавање електро инсталација унутар посебног дела објекта - стана.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на изведеној електро инсталацији, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.

**ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Објекат је опремљени следећим инсталацијама:

* телефонско-рачунарске инсталације (структурно каблирање у становима)
* пријем и дистрибуција ТВ сигнала
* интерфонска инсталација
* стабилни систем за дојаву пожара

Објекат је опремљен инсталацијом заједничког антенског система за пријем дигиталних земаљских сигнала оператера са националном фреквенцијом, регионалних и локалних оператера које емитује ЈП Емисиона техника.

У сваком стану се налази мутимедијална кутија (ММК) у којој се налази концентрација телекомуникационих инсталација у стану (структурна мрежа, заједнички антенски ситем).

Мутимедијална кутија у сваком стану опремљена је за пријем мултимедијалних сервиса пружаоца телекомуникационих услуга као што су телефон, телевизија, интернет итд.

Број и распоред прикљичница одређује се на основу намене просторије.

Поред улазних врата налази се интерфонска јединица за остваривање везе са позиваоцем испред улазних врата у објекат са могућношћу отварања улазних врата у објекат.

За прикључење станова на телекомуникационе сервисе (фиксна телефонија, кабловска телевизија и интернет) потребно је обратити се пружаоцу телекомуникационих услуга за склапање уговора.

Сагласно важећем Закону о становању и одржавању зграда, Закону о заштити од пожара и другим законским и подзаконским актима обавеза Стамбене заједнице је одржавање свих заједничких телекомуникационих инсталација/заједничких делова телекомуникационих инсталација у објекту од стране за то овлашћених фирми.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на телекомуникационим инсталацијама, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања од стране Купца и/или трећих лица.

**МАШИНСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

**Инсталација грејања**

Снабдевање објеката топлотном енергијом предвиђено је преко даљинског система грејања –прикључено на систем ЈКП ''Београдске електране'', ТО Земун.

На описани систем топловодног грејања објекти се прикључују у просторијама топлотних подстаница које су смештене унутар објекта.

Инсталација грејања је двоцевни систем са подним цевним разводом унутар стана. Као грејна тела предвиђени су панелни радијатори, а у купатилима цеваста грејна тела - сушачи пешкира.

На сваком грејном телу уграђене су термоглаве које служе за регулацију температуре унутар стана. Термоглаве раде по принципу термостата и одржавају задату температуру у просторији. Напомена: термоглаве представљају регулациону, а не запорну арматуру. Није препоручљиво у потпуности затварати термоглаве и/или искључивати инсталацију грејања (због евентуалног мржњења воде у инсталацији и очувања квалитета изведених АГ радова).

Пројектом инсталације грејања предвиђене су унутрашње температуре просторија сагласно важећим техничким нормативима и Одлуком о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду. Постављањем термоглаве на позицију која означава температуру већу од пројектоване не значи да ће температура у стану и бити већа од пројектоване. Највећа температура која може да се постигне у просторији (при постављању термоглаве на максималну вредност) зависи од тренутне количине испоручене топлотне енергије од стране ЈКП „Београдске електране“ и не мора бити већа од пројектованих (прописаних) вредности.

На сваком спрату у степенишном простору предвиђена је уградња спратних ормана са прикључцима за сваки стан у којима се налази уређај за регистровање сопствене појединачне потрошње топлотне енергије – мерач потрошње топлотне енергије.

Наплату утрошене топлотне енергије испоручилац топлотне енергије – ЈКП ''Београдске електране'' обавља према потрошњи, преко ЈКП ''Инфостан технологије'', а на основу очитавања уређаја за регистровање сопствене појединачне потрошње топлотне енергије - мерача потрошње топлотне енергије.

Није предвиђена централна припрема санитарне потрошне воде.

Oчитавање уређаја за регистровање сопствене појединачне потрошње и прерасподелу утрошене топлотне енергије у периоду од 2 (две) године од увођења објекта у систем редовног грејања, врше фирме чији су уређаји за регистровање сопствене појединачне потрошње уграђени. По истеку овог периода, уговарање очитавања и прерасподеле топлотне енергије обавеза је Стамбене заједнице.

Сагласно важећем Закону о становању и одржавању зграда као и Одлуци о снабдевању топлотном енергијом у граду Београду, обавеза Стамбене заједнице је одржавање заједничког дела кућне грејне инсталације (заједничког дела секундарне инсталације грејања), а власника посебног дела објекта (стана, локала или пословног простора) је и одржавање кућне грејне инсталације унутар посебног дела објекта (стана, локала или пословног простора) од стране за то овлашћене фирме.

Одржавање примарног дела инсталације грејања обавеза је ЈКП „Београдске електране“.

Власник непокретности (стана, локала или пословног простора) не може вршити никакве интервенције на инсталацији грејања, а посебно не интервенције којима се мења капацитет грејних тела.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на изведеној инсталацији грејања, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања.

Потписивањем ове информације власник непокретности која је предмет купопродајног уговора потврђује да је упознат са следећим чињеницама:

- да се објекат у ком се налази непокретност која је предмет купопродајног уговора уведе у систем обједињене наплате;

- да у периоду од 2 (две) године од увођења објекта у систем редовног грејања очитавање уређаја за расподелу потрошње топлотне енергије и расподелу утрошене топлотне енергије у објекту врши фирма са којом Продавац закључи Уговор о пружању услуге очитавања и расподеле утрошене топлотне енергије;

- да током прве грејне сезоне, када се за то стекну услови, омогући приступ радницима извођача које је извело инсталације грејања „контролу да ли су сва грејна тела у функцији уколико се укаже потреба за тим;

- да по истеку периода од 2 (две) године од увођења објекта у систем редовног грејања обавеза очитавања уређаја за расподелу потрошње топлотне енергије и расподеле утрошене топлотне енергије у објекту прелази у надлежност Стамбене заједнице;

- да се расподела врши за све просторе у објекту које је Продавац прикључио на систем даљинског грејања;

- да је захтев ЈКП „Београдске електране“ достава Уговора о одржавању заједничког дела секундарне инсталације грејања-кућне грејне инсталације закљученог између Стамбене заједнице и за то овлашћене фирме.

**Вентилација**

Вентилација блокираних просторија врши се уградним вентилаторима постављеним на зиданим вентилационим каналима, који се воде до крова објекта.

У кухињама унутар објекта остављени су зидани вентилациони канали за прикључење кухињских напа. Кухињске напе се не уграђују.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда обавеза Стамбене заједнице је одржавање заједничког дела инсталације вентилације блокираних просторија и инсталације вентилације техничких и других заједничких просторија, а власника посебног дела – стана одржавање инсталације/дела инсталације унутар посебног дела објекта - стана.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат интервенција на изведеној инсталацији, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања.

**Лифт**

Предвиђена је уградња електричног путничког лифта потребне носивости и брзине дизања, са одговарајућим бројем станица на свакој етажи.

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда, Правилнику о прегледима лифтова у употреби („Сл. гласник РС“ бр. 15/2017), Правилнику о безбедности лифтова („Сл. гласник РС“ бр. 15/2017) и другим законским и подзаконским актима, обавеза Стамбене заједнице је одржавање лифтова од стране за то овлашћене фирме, организовање и спровођење редовних (годишњих) прегледа лифтова од стране за то именоване (акредитоване) фирме и организовање и спровођење ванредних прегледа (по потреби).

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат неовлашћених интервенција, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања.

**Хлађење**

Остављено је електро напајање за клима уређаје које сваки корисник уграђује индивидуално, место за евентуалну монтажу спољашњих јединица и решен је прихват кондензата.

**ИНСТАЛАЦИЈЕ ВОДОВОДА И КАНАЛИЗАЦИЈЕ**

У објектима се предвиђају инсталације водовода и канализације и то:

фекална канaлизација за потребе одвођења фекалних и употребљених вода од новопредвиђених санитарних уређаја

атмосферска канaлизација за потребе одвођења кишних вода са крова објекта и делова околног уређења око објеката

мрежа санитарне воде за потребе снабдевања водом санитарних уређаја

хидрантска мрежа у објекту са зидним против пожарним хидрантима

Прикључење објеката се предвиђа на планирану уличну водоводну мрежу у околним саобраћајницама преко одговарајућих водомерних шахтова. За потребе снабдевања водом предвиђају се посебни централни водомери за санитарну и пожарну воду за сваки улаз (ламелу), што je решено у складу са условима ЈКП „Водовод и канализација“ Београд.

Инсталација фекалне канализације се предвиђа за одвођење фекалних и употребљених вода од санитарних уређаја у становима. Прикључење фекалне канализације објеката се предвиђа на планирану уличну канализациону мрежу у околним улицама у свему према условима ЈП „Водовод и канализација“ Београд.

Мрежа интерне атмосферске канализације се предвиђа за потребе одвођења атмосферских вода са комплекса. Одводњавање крова биће решено олучним вертикалама и њиховим везивањем на интерну кишну канализацију. Одводњавање тротоара уз објекте, које није било могуће изливати у околно зеленило, предвиђено је линијским каналима и њиховом везом на интерну кишну канализацију.

Изградња планиране уличне водоводне и канализационе мреже у надлежности је локалне самоуправа и надлежног комуналног предузећа - ЈП „Водовод и канализација“ Београд

Сагласно Закону о становању и одржавању зграда, Закону о заштити од пожара и другим законским и подзаконским актима обавеза Стамбене заједнице је одржавање заједничких инсталација (вертикалних развода, хоризонталних развода и прикључака) и периодично испитивање хидрантске мреже од стране за то овлашћене фирме, а власника посебног дела објекта - стана је одржавање инсталације унутар посебног дела објекта - стана.

Продавац неће бити одговоран за оштећења настала као резултат неовлашћених интервенција, неправилног коришћења, непажње, неодржавања и/или неадекватног одржавања.