

U P U T S T V O

**ZA POPUNJAVANJE GODIŠNJEG IZVJEŠTAJA O GRAĐEVINSKIM
RADOVIMA NA OBJEKTU
(izvještaji GRAĐ-11 i kontrolnik GRAĐ-12)**

U P U T S T V O

ZA POPUNJAVANJE GODIŠNJEG IZVJEŠTAJA O GRAĐEVINSKIM RADOVIMA NA OBJEKTU (izvještaji GRAĐ-11 i kontrolnik GRAĐ-12)

I. OPŠTA UPUTSTVA ZA POPUNJAVANJE IZVJEŠTAJA GRAĐ-11 i GRAĐ-12 (kontrolnik)

PRAVNI OSNOV ISTRAŽIVANJA

Godišnji izvještaj o građevinskim radovima na objektu (izvještaji GRAĐ-11 i kontrolnik GRAĐ-12) sprovodi se na osnovu Odluke Narodne skupštine Republike Srpske o usvajanju Statističkog programa 2009-2012, 01-646/09 ("Službeni glasnik Republike Srpske", br. 33/09).

IZVJEŠTAJNE JEDINICE

Godišnji izvještaj o građevinskim radovima na objektu (izvještaji GRAĐ-11 i kontrolnik GRAĐ-12) popunjavaju svi poslovni subjekti koji izvode građevinske radove, a prema KD-u razvrstani su u područje F – Građevinarstvo, kao i poslovni subjekti koji nisu razvrstani u građevinsku djelatnost, ali imaju jedinice u sastavu koje obavljaju građevinske radove.

NAČIN POPUNJAVANJA IZVJEŠTAJA GRAĐ-11 i kontrolnika GRAĐ- 12

Na pitanja uz koja su štampane crte, odgovori se upisuju na crte.

Na ostala pitanja u izvještaju odgovara se upisivanjem podataka ili šifara u predviđena polja ili zaokruživanjem broja kraj jednog od ponuđenih odgovora.

Svi podaci u izvještaju upisuju se kao cijeli brojevi, bez decimala, i to u jedinici mjere koja je označena kod pojedinih pitanja na izvještaju (000 KM, m², m³).

Jedinica mjere „000 KM“ znači da ukoliko je npr. vrijednost izvršenih radova 300 000,00 KM, u polje treba upisati „300“.

IDENTIFIKACIONI PODACI ZA IZVJEŠTAJNU JEDINICU

U zaglavlju izvještaja GRAĐ-12 daju se podaci o jedinici za koju se podnosi izvještaj.

- a) **Naziv** – Poslovni subjekt upisuje puni naziv. Ukoliko se izvještaj podnosi za jedinicu u sastavu, upisuje se pored naziva jedinice u sastavu i naziv poslovnog subjekta, u čijem je sastavu jedinica nalazi
- b) **Matični broj jedinstvenog registra** - Upisuje se matični broj poslovnog subjekta iz Obavještenja o razvrstavanju izdatog od strane Zavoda za statistiku.
- v) **Oblik organizovanja** - Upisuje se oblik organizovanja: javno preduzeće, javna korporacija, akcionarsko društvo, društvo sa ograničenom odgovornošću, komanditno društvo i dr.
- g) **Opština, ulica i broj** - Upisuju se adresni podaci izvještajne jedinice.
- d) **Djelatnost** - Upisuje se brojana oznaka djelatnosti izvještajne jedinice prema Klasifikaciji djelatnosti, a iz Obavještenja o razvrstavanju izdatog od strane Zavoda za statistiku.

Napomena: U zaglavlju izvještaja GRAĐ-11 treba staviti pečat na slobodnom prostoru i popuniti data polja.

II. UPUTSTVO ZA POPUNJAVANJE IZVJEŠTAJA GRAĐ-12 (kontrolnik)

Izvještaj GRAĐ-12 popunjavaju sve izvještajne jedinice (građevinska preduzeća i jedinice u sastavu negrađevinskih preduzeća), bez obzira da li su u izvještajnoj godini izvodile građevinske radove ili nisu.

Ukoliko izvještajna jedinica nije izvodila građevinske radove, treba ispuniti kontrolnik GRAĐ-12 na sljedeći način:

- da upiše svoje identifikacione podatke
- da odgovori na pitanje 4.2 tj. treba da odgovori da li se bavila nekom drugom djelatnošću ili uopšte nije poslovala u izvještajnoj godini
- da upiše ime i prezime lica koje je popunilo izvještaj, potpis odgovornog lica i pečat firme.

U GRAĐ-12 (kontrolnik) prilažu se popunjeni izvještaji GRAĐ-11 koji se popunjavaju za pojedine objekte na kojima su se izvodili radovi u izvještajnoj godini.

II. UPUTSTVO ZA POPUNJAVANJE IZVJEŠTAJA GRAĐ-11

1. PODACI O OBJEKTU

Objekti su konstrukcije povezane s tlom (podzemna i nadzemna gradnja kao i vodogradnja) za koje se obavljaju građevinski radovi, a napravljene su od građevinskih materijala, gotovih proizvoda i dijelova za ugradnju.

Pitanje 1. Lokacija objekta

Za svaki objekat na kome su izvođeni radovi u izvještajnoj godini treba upisati tačan naziv opštine i mjesta (naselje).

Za ostale objekte, tj. objekte koji nisu zgrade treba upisati:

- ako može tačno da se odrediti mjesto (naselje), upisuje se ime opštine i naselja
- ako ne može da se odrediti naselje, treba upisati ime opštine/grada, odnosno najbližeg naselja ukoliko se ne zna tačno ime opštine u kojoj je lokacija objekta.

Ukoliko se jedan objekat (npr. putevi, željezničke pruge, gasovodi itd.) proteže preko teritorija više opština na crtu treba upisati ime opštine u kojoj je izvještajna jedinica tokom izvještajne godine pretežno obavljala radove, odnosno u kojoj je ostvarila najveću vrijednost radova.

Pitanje 2. Investitor objekta

U predviđeno polje upisuje se jedan od ponuđenih odgovora.

Ukoliko je investitor fizičko lice, tada se na predviđenu crtu upisuje ime i prezime lica ili samo odgovor "da".

Ukoliko je investitor poslovni subjekat, tada se na predviđenim crtama upisuje naziv poslovnog subjekta i ukratko djelatnost ako se ne može prepoznati iz imena.

Pitanje 3. Da li ste glavni izvođač radova

U predviđeno polje upisuje se jedan od ponuđenih odgovora.

Izvještajna jedinica će zaokružiti odgovor "da" u sljedećim slučajevima:

- ukoliko je investitor nju odredio za glavnog izvođača radova
- ukoliko po direktnom, pismenom ili usmenom, ugovoru s investitorom izvodi sve (glavne) radove na objektu, određenu fazu izgradnje objekta ili samo neku vrstu radova
- ukoliko izvodi radove za sopstvene potrebe tj. gradi objekte koji su joj potrebni za obavljanje sopstvene djelatnosti, za prodaju na tržištu ili iznajmljivanje.

Izvještajna jedinica odgovara sa "ne" ako je izvodila radove na osnovu ugovora s glavnim izvođačem radova, ili nekim drugim građevinskim preduzećem kao podizvođač.

Pitanje 4. Da li je objekat (radovi) završen u izvještajnoj godini

U predviđeno polje upisuje se jedan od ponuđenih odgovora.

Ukoliko je izvještajna jedinica glavni izvođač radova na objektu, ili je izvodila radove za sopstvene potrebe, odgovara sa "da" ukoliko su završeni svi predviđeni radovi (sopstveni radovi i podizvođača) kako bi objekat mogao da se koristi u svrhu za koju je namijenjen.

Ostale izvještajne jedinice odgovaraju sa „da“ ukoliko su na objektu završile svoj dio radova koji su ugovorile s investitorom ili s glavnim izvođačem radova na osnovu podizvođačkog odnosa.

Pitanje 5. Godina početka izgradnje objekta

U predviđeno polje izvještajna jedinica upisuje godinu kada je započela svoje radove na objektu.

Pitanje 6. Vrsta radova

U predviđeno polje upisuje se jedan od ponuđenih odgovora.

Novogradnja (šifra 1) - podrazumijeva izgradnju novog objekta na mjestu gdje prije nije bilo nikakvog objekta ili je postojao ali je uklonjen.

Novogradnjom se smatra i ponovna izgradnja, od temelja, zgrade koje su potpuno srušene zbog ratnih razaranja ili su bile toliko oštećene da su morale potpuno da se sruše.

Novom izgradnjom puta ili željezničke pruge smatra se kompletno izgrađen donji ili gornji stroj s potpunim prosijecanjem nove trase, ili s djelimičnim korišćenjem stare trase, pri čemu se potpuno mijenja donji stroj.

Dogradnja i nadogradnja (šifra 2) - podrazumijeva dogradnju novih dijelova objekta (u horizontalnom ili vertikalnom smjeru) na postojećem objektu. To su građevinski radovi kojima se dobijaju nove upotrebne cjeline uz postojeće objekte ili na postojećim objektima, kao npr. potpuno novi stan ili poslovni prostor, ili npr. produženje postojećih saobraćajnica, vodovodnih, kanalizacijskih i drugih cjevovoda ili komunikacijskih vodova i sl. Ovdje se ne obuhvata proširenje postojećih objekata, npr. dogradnja pojedinih soba, ili poslovnih prostora, proširenje saobraćajnica ili druga proširenja kojima se obično povećava kapacitet postojećih objekata.

Obnavljanje starih, urušenih, napuštenih zgrada (šifra 3) - podrazumijeva građevinske radove kojima se najmanje jedan stan ili drugi prostori u zgradi potpuno obnavljaju uz korištenje bitnih dijelova postojeće konstrukcije, sačuvanih spoljnih pročelja zgrada itd, iako su unutrašnje tavanke i zidne pregrade potpuno porušene (npr. zbog starosti zgrade, ratnih razaranja i sl.).

Prenamjena nestambenog prostora u nove stanove (šifra 4) - podrazumijeva građevinske radove kojima se postojećem prostoru u zgradi (npr. tavanski ili podrumski prostor koji do tada nije bio uređen za stanovanje, garaže, prostor u kojem se obavlja neka proizvodna ili uslužna djelatnost) prenamjenjuje u jedan ili više stanova.

Ostale prenamjene prostora u zgradama (šifra 5) - podrazumijevaju građevinske radove kojima postojeći prostor u zgradi (npr. stan, tavanski ili podrumski prostor koji dotada nije bio uređen za poslovne svrhe, garaže, itd.) prenamjenjuje u poslovni prostor ili se izvode radovi kojima se postojeći poslovni prostor prilagođava za drugu poslovnu namjenu.

Poboljšanje postojećih objekata – podrazumijevaju se građevinski radovi kojima se bitno poboljšava upotrebna vrijednost objekta (npr. kapacitet), odnosno produžuje ili bar obnavlja njegovo trajanje.

U takve radove spadaju:

Proširenje (šifra 6) - podrazumijeva građevinske radove kojima se proširuju postojeći objekti, npr. dogradnja soba ili pomoćnih prostorija u postojećim stanovima ili poslovnim prostorijama, proširenje saobraćajnica radi veće propusne moći, zamjene postojećih cjevovoda i vodova sa onima koji imaju veći kapacitet i sl.

Prepravke, obnavljanje i modernizacija (šifra 7) - podrazumijeva građevinske radove kojima se bitno poboljšava kvalitet, funkcija, kapacitet i trajanje postojećeg objekta. Ovdje se dakle obuhvataju radovi kojima se utiče na tehničke osobine bitne za objekat kao što je npr. sanacija, modernizacija, radovi zbog promjene tehnološkog procesa u proizvodnji itd. Ovoj grupi radova pripada i uvođenje instalacija gasovoda, centralnog grijanja, uređaja za klimatizaciju, liftova i drugih instalacija u zgrade u kojima do tada nije bilo tih instalacija.

Zamjena bitnih dotrajalih dijelova objekta (šifra 8) - podrazumijeva građevinske radove kojima se potpuno zamjenjuju dotrajali ili zbog raznih nepogoda uništeni bitni dijelovi objekta, kao npr. kompletne krovne konstrukcije, stepeništa, liftovi, prozori i sl., ili kompletna zamjena dotrajalih električnih, vodovodnih i drugih instalacija, zamjena dotrajalih šina na čitavoj trasi ili dijelu trase, presvlačenje dijela puta ili čitavog puta novim slojem asfalta itd.

Redovno održavanje i popravke (šifra 9) - predstavlja građevinske radove koji se povremeno obavljaju radi održavanja objekta.

Pitanje 7. Potpun naziv i šifra objekta

Na crti ispod pitanja upisuje se kratak opis objekta iz kojeg se vidi njegova namjena, u skladu sa nazivima objekata iz Klasifikacije vrsta građevinskih objekata.

u predviđena šifarska polja upisuje se četvorocifarska šifra objekta iz Klasifikacije vrsta građevinskih objekata (KVGGO).

Za dograđene dijelove objekta šifra se određuje prema namjeni dograđenog dijela. U slučaju prenamjene, objekat se razvrstava u onaj razred koji odgovara njegovoj novoj namjeni.

Pitanje 8. Vrijednost izvršenih radova u izvještajnoj godini izvršena s vlastitim radnicima (u 000 KM)

Upisuje se vrijednost izvršenih radova na objektu, koju je u toku godine izvještajna jedinica ostvarila s radnicima koje je neposredno angažovala za izvođenje radova (na osnovu radnog odnosa, ugovora o radu i dr. pismenog ili usmenog sporazuma).

Da ne bi došlo do dvostrukog prikazivanja vrijednosti radova, **treba isključiti vrijednost radova podizvođača.**

Takođe se isključuje PDV, kao i troškovi nabavke zemljišta, projektovanja i nadzora jer te djelatnosti prema Klasifikaciji djelatnosti ne pripadaju građevinarstvu.

Vrijednost izvršenih građevinskih radova prikazuje se na osnovu privremenih ili godišnjih obračunskih situacija, dogovorenih isplata prema stepenu završenosti radova ili konačnog obračuna ako su radovi završeni u izvještajnoj godini, bez obzira da li je investitor pojedine obračunske situacije priznao i platio ili nije.

Ukoliko nije ispostavljena obračunska situacija, izvještajna jedinica treba da procijeni vrijednost izvršenih radova u izvještajnoj godini na osnovu povremenih obračuna i isplata, odnosno na osnovu stvarno odrađenih časova rada i materijala utrošenog u toku godine.

Izvještajna jedinica koja gradi za sopstvene potrebe (npr. gradnja stambenog ili poslovnog prostora radi prodaje na tržištu ili za obavljanje sopstvene djelatnosti), kao i u slučajevima kada ne postoji pismeni ugovor s investitorom, podatke daje na osnovu sopstvenih troškova za utrošene časove rada, građevinski materijal i proizvode za ugrađivanje, gorivo itd.

Pitanje 9. Vrijednost svih radova na završenom objektu od početka do kraja građenja (u 000 KM)

Na ovo pitanje izvještajna jedinica odgovara samo ako je glavni izvođač radova u smislu kako je opisano kod pitanja 3.

Podatak se upisuje samo za završene objekte, odnosno za objekte na kojima su završeni svi predviđeni radovi (u izvještajnoj i prethodnim godinama) koje je izvela izvještajna jedinica sa sopstvenim radnicima i sa podizvođačima.

Ukoliko je obavljen samo dio radova, a time objekat, odnosno predviđeni radovi nisu u cjelini završeni, ne upisuje se podatak u ovo polje, tj. na ovo pitanje se ne odgovara.

Vrijednost radova od početka do kraja građenja ne može biti manja od podatka kod pitanja 8. tj. od vrijednosti radova izvedene s sopstvenim radnicima u izvještajnoj godini.

Iz podataka o vrijednosti radova na završenom objektu treba isključiti PDV, kao i troškove nabavke zemljišta, projektovanja i nadzora.

Pitanje 10. Broj objekata obuhvaćenih izvještajem

Po pravilu u predviđeno polje upisuje se broj 1, jer se upitnik popunjava za jedan objekat.

Ako su odgovori na pitanja od 1 do 6 potpuno jednaki za nekoliko objekata, podaci o vrijednosti (pitanja 8 i 9) mogu se dati zbirno, a kod pitanja 10 treba upisati broj objekata koji su obuhvaćeni izvještajem.

Kako je već rečeno, zbirni podaci se ne mogu davati za nove zgrade i ostale slučajeve kada su glavni izvođači dužni da popune podatke na drugoj strani izvještaja, tj pitanja od 11 do 20.

2. PODACI O ZGRADI

Zgrade su stalni objekti koje imaju krov i spoljne zidove, izgrađene su kao samostalne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih spoljnih uticaja, a namijenjene su za stanovanje, obavljanje neke djelatnosti ili za smještaj i čuvanje životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne aktivnosti itd.

U ovom izvještaju zgradama se smatraju i objekti koji imaju krov, ali nemaju (sve) zidove, npr. nadstrešnice, kao i objekti koji su pretežno ili potpuno smješteni ispod površine zemlje, npr. skloništa, podzemne garaže, prodavnice i drugi poslovni prostori u podzemnim prolazima i sl.

Podaci o zgradi (i stanovima) prikazuju se samo za nove zgrade, obnavljanje stare i urušene zgrade, dograđene zgrade, kao i kod prenamjene nestambenog prostora u stambeni, i to u slučaju ako je izvještajna jedinica **glavni izvođač radova**. U suprotnom moglo bi da se dogodi da istu zgradu (i stanove) prikaže više izvođača radova (npr. podizvođači).

Izvještajna jedinica koja je na ovim zgradama izvodila samo dio radova (npr. instalaterske i završne radove) po direktnom ugovoru s investitorom ili kao podizvođač, ne odgovara na pitanja o zgradi i stanovima.

Za nezavršene radove na zgradama daju se podaci prema projektu, a za završene zgrade prema stvarno izvedenim radovima.

Pitanje 11. Građevinska veličina zgrade

Za nove zgrade i obnavljanje urušenih zgrada podaci o veličini daju se za cijelu zgradu, a za dogradnju, nadogradnju i prenamjenu daju se podaci o veličini onog dijela objekta koji se dograđuje ili prenamjenjuje.

Građevinska veličina zgrade izražava se u dvije jedinice mjere, i to bruto površina u m^2 i bruto zapremina u m^3 .

Bruto površina zgrade (m^2) je zbir površina svih etaža u zgradi koje su obuhvaćene spoljnim zidovima, uključujući i debljinu spoljnih zidova.

Obuhvataju se etaže čiji je pod ispod površine srednje kote okolnog terena, kao i prizemlja i sve etaže iznad prizemlja, uključujući površine stepeništa, liftova, hodnika, ulaza, prolaza i sl., a isključuje se površina balkona.

Bruto zapremina zgrade (m^3) je zbir zapremine svih natkrivenih dijelova zgrade uključujući spoljne zidove. Izračunava se tako da se građevinska bruto površina odgovarajućih dijelova zgrade množi sa visinom tih dijelova.

Početa kota visine zgrade (ili dijelova zgrade) računa se od površine poda podruma ili druge najniže etaže u zgradi, do srednje visine krovne konstrukcije, odnosno za zgrade s ravnim krovom ili terasom koja je ujedno i tavanica najviše etaže, uzima se kota gornje površine ravnog krova ili terase.

Prema KVGGO u područje "Zgrade" pripadaju i silosi i rezervoari čija se zapremina iskazuje samo u m^3 .

Navedene definicije jedinica mjera su opšti statistički standardi za prikazivanje veličine zgrade koje preporučuje Evropska statistika i UN/Ekonomska komisija za Evropu. U pojedinačnim slučajevima, za izračunavanja bruto površine ili zapremine zgrade za koje ovdje nije dat detaljniji opis, izvještajna jedinica primijenjuje važeće građevinske standarde, pri čemu treba da vodi računa da oni bitno ne odstupaju od navedenih evropskih standarda.

Pitanje 12. Namjena zgrade

U predviđeno polje upisuje se jedan od ponuđenih odgovora.

Isključivo stambena zgrada je zgrada koja je u cjelini namijenjena za stanovanje i nema prostorije za obavljanje bilo kakve djelatnosti, ali može da ima garaže i druge zajedničke prostorije koje su namijenjene za potrebe korisnika stanova. Takva zgrada kod pitanja 7 mora imati šifru stambene zgrade i mora imati odgovore na pitanja "Podaci o stanovima".

Pretežno stambena zgrada je zgrada u kojoj preko 50% korisne površine zauzimaju stanovi i prostorije koje služe korisnicima stanova (garaže stanara, ostave), a korisni prostor namijenjen za obavljanje djelatnosti manji je od 50%.

Ukoliko je tačno 50% površine namijenjeno za stanovanje, zgrada se, takođe razvrstava u ovu grupu.

Ove zgrade, takođe, kod pitanja 7 moraju imati šifru stambene zgrade, i odgovore na pitanja "Podaci o stanovima".

Pretežno nestambena zgrada je zgrada u kojoj pretežnu površinu (preko 50%) zauzimaju prostorije namijenjene za obavljanje jedne ili više djelatnosti.

Ove zgrade kod pitanja 7 trebaju imati šifru nestambene zgrade i odgovore na pitanja "Podaci o stanovima".

Isključivo nestambena zgrada u cjelini je namijenjena za obavljanje neke djelatnosti, odnosno u svom sastavu nema prostorija namijenjenih za stanovanje.

Zgrada isključivo sa stanovima za odmor je porodična kuća ili druga zgrada u kojoj su svi stanovi izgrađeni za odmor. Po pravilu investitor ili kupac ovih stanova je privatno lice koje ih koristi za sopstvene potrebe. Ove zgrade kod pitanja 7 imaju šifru stambene zgrade i odgovore na pitanja "Podaci o stanovima".

Ovdje se **ne smiju razvrstati** apartmani i druge zgrade za smještaj gostiju, čiji su investitori poslovni subjekti ili fizička lica koja se bave ugostiteljskom djelatnošću. Takve zgrade spadaju u "isključivo nestambene zgrade" i kod pitanja 7 imaju šifru grane "Hoteli i slične zgrade".

Napominjemo da se "Zgrade za stanovanje zajednica" (KVGGO, šifra 1130), svrstavaju u "isključivo stambene zgrade".

Za zgrade na kojima se vrši dogradnja, nadogradnja ili prenamjena, namjena se određuje prema dograđenom ili prenamijenjenom dijelu.

Pitanje 13. Sistem građenja

U predviđeno polje upisuje se jedan od ponuđenih odgovora.

Tradicionalni sistem građenja karakteriše primjena tradicionalnih (klasičnih) građevinskih materijala kao što su: opeka, kamen, beton i slično, na tradicionalni način, a sa upotrebom samo osnovnih prefabrikata (monta i drugi nosači i sl.).

Pod djelimično montažnim sistemom podrazumijeva se građenje pod kojim se manje od 50% objekta izvodi od građevinskih montažnih elemenata koji se ugrađuju, najčešće suvim postupkom uz minimum mokrih procesa.

Pod montažnim sistemom podrazumijeva se građenje koji se 50% i više objekta izvodi od prethodno proizvedenih građevinskih montažnih elemenata koji se na gradilištu postavljaju i ugrađuju najčešće suvim postupkom.

Pitanje 14. Broj etaža u zgradi

U predviđena polja upisuje se broj etaža ispod i iznad zemlje. U prvo polje upisuje se broj etaža ispod nivoa srednje kote okolnog terena. U drugo polje upisuje se najviša etaža iznad srednje kote okolnog terena. Tako npr. ako zgrada ima samo prizemlje, upisuje se 00; ako ima prizemlje i prvi sprat, upisuje se 01; prizemlje, prvi i drugi sprat upisuje se 02, itd.

Prizemlje je prva etaža u zgradi iznad podruma i suterena ili iznad nivoa srednje kote okolnog terena (ako zgrada nema podrum) u kome se nalaze izgrađene stambene ili poslovne prostorije.

Suteren je prostor u zgradi čiji se pod nalazi ispod nivoa srednje kote terena i kao takav pripada etažama ispod zemlje.

Potkrovlje se u pravilu ne ubraja u etaže, međutim ako je u tom prostoru izgrađen stan ili poslovni prostor, tada se prikazuje kao sljedeća etaža iznad zadnjeg sprata zgrade.

Ako zgrada ima međusprat između prizemlja i prvog sprata, a to je obično u slučajevima kada su u dijelu prizemlja lokali, treba ga računati kao prizemlje jer je konstruktivno povezan sa prizemljem, a od prvog sprata ga dijeli zajednička međuspratna konstrukcija ili zajednička tavanica.

Poluspratovi se javljaju u slučajevima kada zgrada ima jedan ili više spratova, a horizontalna podjela na spratove nije provedena u jednoj ravnini kroz cijelu zgradu. Obično je podjela urađena na polovini zgrade, a razlika u visini poda jednog i drugog dijela je pola visine sprata. Tako se dva polusprata koje spaja donji stepenišni krak, smatraju jednim spratom.

Ako zgrada nema na cijeloj visini isti broj etaža, broj etaža se računa prema najvišem dijelu.

Za zgrade na kojima se vrši dogradnja odgovara se prema tome šta se dograđuje. Ako se prizemlje dograđuje u horizontalnom smjeru (proširenje), odgovara se "prizemna", ako se dograđuje prvi sprat odgovara se "jednospratna", itd.

Pitanje 15. Instalacije u zgradi

Zgrada je opremljena instalacijama centralnog grijanja ako su instalacije centralnog grijanja predviđene, odnosno ugrađene u čitavoj zgradi ili dijelu zgrade.

Odgovor o centralnom grijanju daje se tako da se u predviđeno polje upiše jedan od ponuđenih odgovora koji se odnosi na način isporuke toplote, i to:

- daljinsko, ako se toplota isporučuje iz javne toplane
- etažno u zgradi (ili stanovima) ako se prostorije u zgradi griju toplotom isporučenom iz zajedničke kotlarnice u zgradi (koja može grijati jednu zgradu ili nekoliko njih) ili je predviđeno etažno grijanje pojedinih stanova ili poslovnih prostorija.
- nema, ako ni u jednom dijelu zgrade nisu predviđene, odnosno ugrađene instalacije centralnog grijanja.

Gasovod, zgrada je opremljena instalacijama gasovoda ako su instalacije predviđene, odnosno ugrađene u čitavoj zgradi ili dijelu zgrade. Pod instalacijama gasovoda podrazumijevaju se instalacije koje služe za isporuku zemnog ili drugih vrsta plina preko mjerača.

Pitanje 16. Korisna površina nestambenog (poslovnog) prostora u zgradama, m²

U predviđeno polje u izvještaju upisuje se podatak o korisnoj površini poslovnih prostorija u zgradi, bez obzira da li se one nalaze u isključivo ili pretežno nestambenoj zgradi ili u pretežno stambenoj zgradi.

Pod nestambenim (poslovnim) prostorijama podrazumijevaju se prostorije u kojima se obavlja proizvodnja ili se pružaju različite usluge (ugostiteljstvo, trgovina, usluge), kancelarijske prostorije bilo koje namjene uključujući upravu i banke, ljekarske ordinacije, prostorije u kojima se obavlja naučna ili kulturna djelatnost itd.

Korisna površina nestambenih (poslovnih) prostorija je površina mjerena unutar zidova tih prostorija. Isključuju se površine podruma i potkrovlja koje nisu uređene kao poslovni prostor, zatim površine garaža koje ne služe za obavljanje djelatnosti, kotlarnica, ostava i stepeništa.

Ukoliko je zgrada namijenjena isključivo za stanovanje, odnosno ako se radi o zgradi isključivo sa stanovima za odmor, ona ne može imati podatak kod ovog pitanja.

3. PODACI O STANOVIMA

Stan je svaka građevinska povezana cjelina namijenjena za stanovanje, koja se sastoji od jedne ili više soba sa odgovarajućim pomoćnim prostorijama (kuhinja, ostava, predsoblje, kupatilo, klozet i sl.) ili bez pomoćnih prostorija, i ima jedan ili više posebnih ulaza direktno iz hodnika, stepeništa, dvorišta ili ulice.

Površina stana (m²) je korisna podna površina stana mjerena unutar zidova stana.

Isključuju se površine podruma i potkrovlja koji nisu uređeni kao stan ili dio stana, zatim površine garaža, kotlarnica, ostava i sl. kao i stepeništa i druge zajedničke prostorije u zgradama s više stanova.

Ukoliko se daju podaci o stanovima u porodičnim kućama, u korisnu površinu stana ne smiju se računati površine podruma, tavana, stepeništa ili hodnika koji povezuju dva stana (sem ako povezuju prostorije istog stana), kao i površine garaža, kotlarnica i ostava.

Kao što je već prije napomenuto, da ne bi došlo do višestrukog iskazivanja podataka o broju i površini stanova, prikazuju se samo stanovi koje izvještajna jedinica gradi kao glavni izvođač, tj. po neposrednom (direktnom) ugovoru s investitorom ili za sopstvene potrebe (npr. radi prodaje na tržištu).

Prema tome ako je izvještajna jedinica kao podizvođač ili kooperant izvodila samo instalaterske ili završne radove na stanovima, ili neku drugu fazu izgradnje, ne prikazuje podatke o broju i površini stanova, već to prikazuje glavni izvođač radova.

Za stanove u zgradama koji se dograđuju ili u kojima se izvodi prenamjena nestambenog prostora u stambeni, prikazuju se podaci samo u slučaju kada se tim radovima dobivaju potpuno novi stanovi, a ne samo pojedine sobe ili pomoćne prostorije.

Ne prikazuju se stanovi u zgradama privremenog karaktera (barake i sl.), kao ni sobe ili stanovi u zgradama za stanovanje zajednica (zgrade za samce hotelskog tipa, domovi penzionera i sl.).

Stanovi koji se obnavljaju zbog ratnih oštećenja prikazuju se kao novi stanovi samo u slučaju ako su građeni od temelja, odnosno od prve etaže (prizemlja), bilo da su prethodno bili potpuno porušeni, bilo da su ostale djelimično sačuvane konstrukcije ili pročelja zgrade.

Pitanje 17. Predviđeni stanovi u zgradi prema projektu

U odgovarajuća polja upisuje se broj i površina svih stanova predviđenih u zgradi, bez obzira da li su stanovi završeni, da li je izgradnja u toku ili je tek započelo kopanje temelja. Podatak o ukupnom broju i površini stanova predstavlja zbir podataka datih u odgovorima na pitanja 18, 19 i 20.

Pitanje 18. Stanovi završeni prije izvještajne godine

U odgovarajuća polja upisuje se broj i površina stanova koji su završeni prije izvještajne godine i kao takvi prikazani su u ranijim izvještajima, iako zgrada nije bila završena.

Pitanje 19. Stanovi završeni u izvještajnoj godini

U odgovarajuća polja upisuje se broj i površina stanova koji su završeni u izvještajnoj godini.

Završenim stanom smatra se samo onaj stan na kome su završeni svi predviđeni građevinski, instalaterski i završni radovi.

Završeni stanovi razvrstavaju se prema broju soba.

Soba je prostorija namijenjena za stanovanje, koja je od drugih prostorija stana odvojena stalnim zidovima i ima direktnu dnevnu svjetlost, a čija površina pada iznosi najmanje 4 m². Direktnim dnevnim svjetlom smatra se svjetlo koje se dobiva kroz prozor na samoj prostoriji, a dolazi sa otvorenog prostora (s ulice ili dvorišta), terase ili svjetlarnika. Sobe manje od 4 m² ne prikazuju se u ukupnom broju soba, iako se njihova površina uračunava u ukupnu površinu stana. Prema tome, tzv. pola sobe prikazuje se kao cijela soba, pa jednoiposoban stan treba razvrstati kao dvosoban; dvoiposoban stan kao trosoban itd.

Garsonjera je stan od jedne sobe, kupatila i predsoblja s malom tzv. čajnom kuhinjom (manjom od 4 m²) ili bez nje.

Jednosobni stan može da ima jednu sobu i kuhinju od 4 m², a može da ima i druge pomoćne prostorije ili jednu sobu i kuhinju manju od 4 m², bez kupatila, ali s ostalim pomoćnim prostorijama ili bez njih, ili jednu sobu bez kuhinje i kupatila, ali s ostalim pomoćnim prostorijama.

Garsonjere i jednosobni stanovi prikazuju se zajedno.

Dvosobni, trosobni i ostali višesobni stanovi imaju dvije ili više soba s pomoćnim prostorijama ili bez njih.

Pitanje 20. Broj stanova koji ostaju za izgradnju

U odgovarajuća polja upisuje se broj i površina stanova u zgradi koji ostaju za izgradnju, bez obzira na to da li je izgradnja tih stanova već započela ili nije.

Pitanje 21. Broj završenih stanova koji imaju kupatilo i klozet

Na osnovu podatka kod pitanja 19, u predviđena polja upisuje se broj završenih stanova u izvještajnoj godini koji imaju kupatilo i broj stanova koji imaju klozet. Smatra se da stan ima:

Kupatilo ako u stanu ima prostoriju u kojoj se nalazi kada ili tuš (ili i jedno i drugo) i u kojoj su uvedene instalacije vodovoda i kanalizacije;

Klozet ako u svom sastavu ima sanitarni uređaj (klozet) bez obzira na to da li se nalazi u kupatilu ili u posebnoj prostoriji unutar stana.

Pitanje 22. Broj završenih stanova koji imaju kuhinju

Na osnovu podatka kod pitanja 19, u predviđena polja treba upisati koliko završenih stanova u izvještajnoj godini ima kuhinju površine 4 i više m², a koliko završenih stanova ima kuhinju manju od 4 m².

Kuhinja je posebna prostorija unutar stana koja je prilikom izgradnje stana ili kasnijim građevinskim radovima predviđena (adaptirana) za kuvanje. Ukoliko se kuhinja sastoji od dva dijela, i to od dijela koji se koristi kao trpezarija i radnog dijela u kojem se kuva, a koji nisu odvojeni cijelim zidom, površina cijele prostorije smatra se kao površina kuhinje. Međutim, ako se uz kuhinju nalazi još i soba za dnevni boravak koja od kuhinje nije odvojena cijelim zidom, tada ta dva dijela treba odvojeno prikazati, tj. površinu dijela u kojem se kuva treba posmatrati kao kuhinju, a dio koji služi kao dnevni boravak treba uračunati u broj soba.

