

PROGRAM UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKOG OBJEKTA

„TPC KALČA“ NIŠ

UVOD:

Saglasno čl.15. stav 1. Tačka 4. (Zakona o stanovanju i održavanju zgrada „Sl.Glasnik“ 104/2016), a s'obzirom da „TPC KALČA“ u svom sastavu nema ni jednu stambenu jedinicu, ***vlasnici posebnih delova upravljaju zgradom***, preko svojih organa, koji su konstituisani u skladu sa Zakonom o udruženjima, (čl.15.stav 2.Zakona o stanovanju i održavanju zgrada).

U tom smislu Skupština udruženja vkasnika lokala „TPC Kalča“ Niš na svom zasedanju od 18.10.2018. godine, sa 2/3 većinom donela je sledeće odluke, koje su od uticaja na realizaciju Programa upravljanja i održavanja zajedničkog objekta:

1. Odluku o pravilima kućnog reda;
2. Odluku o pokretanju sudskog spora za prenos k.p. na sve vlasnike posebnih delova i upravljanju tim delom zajedničkog vlasništva;
3. Odluku o usvajanju Pravilnika o organizaciji i sistematizaciji poslova i radnih mesta;
4. Odluku o učešću vlasnika posebnih delova TPC Kalča u finansiranju Upravljanja i održavanja „TPC Kalča“ Niš.

Na taj način stvorene su pretpostavke za uspešno sprovođenje programa upravljanja i održavanja zajedničkog objekta „TPC KALČA“ Niš.

Sve aktivnosti koje su obuhvaćene ovim programom, sastoje se iz:

1.) Upravljanje

2.) Hitne intervencije;

3.) Tekluće održavanje;

4.) Investiciono održavanje.

UPRAVLJANJE:

Upravljanje poslovima, koje obuhvata: zastupanje u skladu sa Zakonom; pripreme i održavanje sednica Upravnog i Nadzornog odbora; priprema i održavanje sednica Skupština; organizacija rada na poslovima upravljanja i

održavanja objekta; briga o održavanju zemljišta koje služi za redovnu upotrebu zgrade; prijem prijava i uočavanje kvarova; organizuju hitnih intervencija; brigu o sprovođenju Kućnog reda; organizaciju tekućeg i redovnog održavanja; organizaciju i pripremu za investiciono održavanje; rad na pripremi za ozakonjenje objekta; proučavanje problema klimatizacije i uređenja enterijera i dr.

Od 2014. Godine, Udruženje vlasnika lokala „TPC KALČA“ Niš **VOLONTERSKI** upravlja ovim objektom, u početku na osnovu Rešenja Privrednog suda 3.I.630 od 15.01.2015.godine , o određivanju privremene mere, zatim na osnovu Rešenja Osnovnog suda Niš R.3.br. 84/2016 od 12.05.2016.g. takođe o određivanju privremene mere i najzad od 17.01.2017.godine kao Udruženje svih vlasnika posebnih delova, po osnovu vlasništva članova Udruženja nad posebnim delovima zgrade, čiji je Statut usaglašen sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada („Sl.Glasnik“ br. 104/2016.g.) i ta usaglašenost registrovana kod APR.

Prema Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada, za ovakav objekat sa više vlasnika posebnih delova, osniva se organ upravljanja po Zakonu o udruženjima, a članovi Udruženja su svi vlasnici posebnih delova. Zbog toga je Pravilnik o organizaciji i sistematizaciji poslova i radnih mesta, predvideo da predsednik Udruženja, koji je istovremeno i zastupnik i članovi upravnog i nadzornog odbora nisu po osnovu radnog odnosa, jer upravni i nadzorni odbor mogu činiti samo članovi Udruženja, tj. vlasnici posebnih delova u „TPC KALČI“ Niš, a da se za svakodnevne aktivnosti koje se pre svega odnose na hitne intervencije, tekuće održavanje, tekuću administraciju i sl. uposle dva radnika i to: Menadžer održavanja i Radnik za održavanje.

Međutim, s'obzirom da zastupnik ima veoma mnogo aktivnosti koje ove dve zaposlene osobe ne mogu da vrše, nije izvodljivo da i nadalje zastupnik bude volonter, već i u skladu sa Zakonom, između Udruženja i Zastupnika, ukoliko nije u stalnom radnom odnosu, treba da postoji UGOVOR O PRAVIMA I OBAVEZAMA ZASTUPNIKA.

Usled toga troškovi upravljanja će nadalje biti opterećeni i izdacima za angažovanje zastupnika Udruženja, što je iskazano u finansijskom planu.

Odluku o visi naknade treba da donese Skupština na predlog Upravnog odbora.

HITNE INTERVENCIJE:

Član 59. Zakona o stanovanju i održavanju zgrada glasi:

„Hitne intervencije su aktivnosti koje se bez odlaganja izvršavaju radi zaštite života i zdravlja ljudi, njihove sigurnosti, zaštite imovine od oštećenja i dovođenje zgrade, njenih delova, uređaja, instalacija i opreme u stanje ispravnosti, upotrebljivosti i sigurnosti.

Svaki vlasnik zgrade, odnosno vlasnik posebnog dela zgrade, dužan je da odmah po saznanju o potrebi izvođenja hitnih intervencija na zgradi, odnosno zajedničkim delovima zgrade, o tome obavesti upravnika, odnosno profesionalnog upravnika u stambenoj zgradi, odnosno nadležni organ u slučaju zgrade druge namene.

Upravnik, profesionalni upravnik, odnosno nadležni organ iz stava 2. ovog člana dužan je da odmah po saznanju, a najkasnije u roku od 48 časova od saznanja, ukoliko iz objektivnih razloga nije moguće ranije, preduzme odgovarajuće mere u cilju izvođenja hitnih intervencija, odnosno da o tome obavesti organizaciju koja izvodi ovu vrstu radova i da zahteva preduzimanje potrebnih radnji, odnosno radova.

Za propuštanje preduzimanja mera iz stava 3. ovog člana upravnik, profesionalni upravnik, odnosno nadležni organ iz stava 2. ovog člana odgovara za štetu.“

Pod hitnim intervencijama smatra se:

1). HITNE INTERVENCIJE NA LIFTOVIMA I POKRETNIM STEPENICAMA

- Oslobađanje lica i stvari iz zaglavljeneog lifta i uključenje u rad,
- aktiviranje bimetal sklopki,
- zamena pregorelih patrona osigurača,
- regulacija finog pristajanja lifta,
- regulacija potpatosnih prekidača,
- regulacija letve CZ-a,
- regulacija viljuški na prilaznim vratima i čišćenje kontakata,
- regulacija kočnica mašine,
- brušenje šina posle fanglovanja lifta,
- varenje šarki prilaznih vrata,
- regulacija spratnih članaka,
- otklanjanje uzroka nestanka jedne faze u mreži,
- popravka elektroinstalacija za osvetljenje voznog okna, kabine i
- mašinske prostorije
- regulacija kontakata otkočnog magneta,

- regulacija patosa lifta,
- ispravljanje i saosavanje šina u slučaju ispadanja vođica,
- razrađivanje donjeg zatezača regulatora,
- ostali zastoji lifta sa zamenom delova po specifikaciji.

Hitne intervencije na liftovima može vršiti samo specijalizovano osoblje koje ima ugovor za održavanje liftova.

2). HITNE INTERVENCIJE NA VODOVODNOJ I KANALIZACIONOJ INSTALACIJI (ZAJEDNIČKE INSTALACIJE)

Pod hitnim intervencijama na vodovodnoj i kanalizacionoj instalaciji podrazumeva se:

- Zaustavljanje vode radi zaštite od poplave,
- zamena oštećene vodovodne i kanalizacione cevi NA ZAJEDNIČKOJ INSTALACIJI kao posledica prskanja,
- popravka ili zamena neispravnih ventila (svih vrsta) u zajedničkim prostorijama;
- radovi na ugradnji sitnih delova koje obezbeđuju vlasnici lokala (gumice, manžetne i slično),
- odgušivanje kanalizacione mreže u zgradi i lokalima,
- otvaranje revizija u cilju odgušivanja i ugradnja obujmica,
- odgušivanje vertikalne atmosfere kanalizacije,
- zamena genzle za šolju,
- odgušivanje ili zamena odvoda od sudopere i umivaonika,
- ostali radovi sa zamenom delova po specifikaciji.

3). HITNE INTERVENCIJE NA ZAJEDNIČKOJ ELEKTROINSTALACIJI

Pod hitnim intervencijama na elektroinstalacijama podrazumeva se:

- Uklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektroinstalaciji zgrade od glavnog razvodnog ormara do podne u lokalu,
- zamena patrona osigurača za zajedničke prostorije i uređaje,
- zamena nožastih osigurača za liftovska i druga postrojenja i uređaje zajedničkih potrošača u zgradi,
- popravka provodnika uz učešće potrošnog materijala,
- popravka stepenišnih automata,
- intervencije na sprečavanju pojave požara,
- radovi na ugradnji delova i opreme MANJE OBIMA koju obezbeđuju vlasnici lokala (zamena osigurača, izgorele utičnice i sl),

- zamena kompletnog osigurača u GRT (osim u slučajunestručno g rukovanja korisnika),
- zamena, nastavak pregorelih veza u GRT,
- ostali radovi sa zamenom delova po specifikaciji.

4). OSTALA POSTROJENJA (FEKA PRESA, JAVLJAČI POŽARA, VIDEO NADZOR...)

Pod hitnim intervencijama ostalih postrojenja, podrazumeva se:

- intervencije kod svakog zastoja i otklanjanje istog, ukoliko se ne radi o kvaru koji zahteva posebnu popravku i zamene delova.

4). HITNE INTERVENCIJE NA GRAĐEVINSKO-ZANATSKIM RADOVIMA

Pod hitnim intervencijama na građevinsko-zanatskim radovima podrazumeva se:

- krpljenje krovnog pokrivača hidroizolacionim materijalom u jednom sloju do 3 m²/krovu
- obrada krovnih slivnika i ventilacionih glava,
- mestimično dihtovanje delova krovnog pokrivača ,
- krpljenje zidova i podova nakon hitnih intervencija na vodovodu, kanalizaciji i elektroinstalacijama,
- postavljanje keramičkih pločica na mestima rušenja nakon hitnih intervencija na vodovodu, kanalizaciji i elektroinstalacijama,
- skidanje maltera i drugih elemenata fasada koji ugrožavaju bezbednost,
- čišćenje oluka i olučnih vertikalala,
- obrada podnih slivnika u zajedničkim toaletima,
- razni radovi (betoniranje, štemovanje, krpljenje) koji su posledica intervencija na vodovodu, kanalizaciji ili elektroinstalaciji.

Za najveći broj hitnih intervencija zaposlen je radnik na održavanju. Hitne intervencije na liftovima, pokretnim stepenicama i drugim uređajima za čiju ispravnost po propisima odgovara nosilac ugovora za održavanje, zaposleni radnik nesme da interveniše, ali je dužan da odmah obavesti nosioca ugovora za održavanje da interveniše u ugovorenom roku.

TEKUĆE ODRŽAVANJE:

Za opremu i uređaje koje mogu održavati samo sertifikovana lica na osnovu ugovora o održavanju, Udruženje ugovara redovno održavanje liftova i pokretnih stepenica sa društvima koja imaju potrebne sertifikate proizvođača. Tako je sa kompanijom KONE d.o.o Beograd, koja ima svoju ispostavu u Nišu, smeštenu u „TPC KALČA“ Niš , ugovoreno redovno održavanje liftova i pokretnih stepenica.

Sve ostalo što je u moći zaposlenog radnika, on obavlja ta održavanja. Za pojedine krupnije radove, koje on sam nije u stanju da izvede, angažuju se privredna društva ili preduzetnici kojima je to delatnost i koji imaju sposobnost i kapacitete za izvršenje određenih poslova.

Za sve radove čija je vrednost veća od 50.000,00 dinara, a manja od 500.000,00 dinara pribavlja se više ponuda (najmanje 3) na osnovu kojih se bira najbolja ponuda, a za veći iznos raspisuju se javni tenderi i bira najpovoljniji izvođač. Tenderi se objavljuju na sajt : www.kalca.na.rs i dostavljaju potencijalnim izvođačima da uzmu učešće na tenderu.

INVESTICIONO ODRŽAVANJE:

Pod investicionim održavanjem smatraju se svi investicioni zahvati čija vrednost iznosi više od 5000,00 €.

U 2019.godini i nadalje potrebno je raditi na rešavanju nekoliko veoma važnih- prioritetnih pitanja, koja svako pojedinačno zahteva značajna sredstva.

Veća ulaganja u ostalu opremu i sređivanje objekta, osim uređenja unutrašnjeg enterijera nisu potrebna.

To su:

OZAKONJENJE OBJEKTA:

Poznato je da „TPC KALČA“ Niš nema upotrebnu dozvolu, kao i da je bilo mnogo odstupanja od građevinske dozvole. Investitor praktično više ne postoji. Da bi objekat opstao i da bi svaki vlasnik mogao da upiše svoju imovinu u Katastru nepokretnosti, nužno je da se pristupi ozakonjenju objekta. Pored toga što će za to biti potrebno obezbediti zamašna sredstva, da bi se mi kao vlasnici legitimisali pred državnim organima za ozakonjenje

objekta, moramo biti i vlasnici katastarske parcele na kojoj je sagrađen objekat.

U Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada definicija zemljišta na kojoj je sagrađen objekat glasi:

„35) zemljište za redovnu upotrebu jeste zemljište ispod i oko objekta koje ispunjava uslove za građevinsku parcelu i koje po sprovedenom postupku u skladu sa zakonom kojim se uređuje planiranje i izgradnja, postaje katastarska parcela;“

Takođe, članom 5. Pomenutog Zakona definiše se i vlasništvo nad zemljištem na kome je sagrađen objekat. Taj član glasi:

„Sticanjem prava svojine na posebnom delu zgrade stiče se i pravo svojine nad zajedničkim delovima zgrade, pravo učešća u upravljanju stambenom zajednicom i pravo susvojine na zemljištu na kome je zgrada izgrađena, odnosno zemljištu koje služi za redovnu upotrebu zgrade.“

Dakle, jasno je da zemljište pripada vlasnicima posebnih delova. Međutim, na žalost zemljište se vodi na A.D. Građevinar u stečaju, zbog čega je Skupština na poslednjem zasedanju donela Odluku da se to pitanje reši tužbom.

Pod pretpostavkom da se pitanje svojine zemljišta reši tokom 2019. Godine, realno je očekivati da se sve ostale pripreme izvrše do polovine 2020. Godine, kada bi mogla da se podnese sva potrebna dokumentacija za ozakonjenje objekta.

Kao što je napred navedeno, za uspešnu realizaciju tog zadatka biće potrebno obezbediti pozamašna sredstva: za pripremu svih projekata izvedenog satanja; za geodetska merenja; za kompletiranje protivpožarne zaštite u skladu sa projektom koji bude urađen i odobren od MUP-a; za takse, po gruboj proceni to bi verovatno koštalo između 2 i 5 € po 1m² bruto površine (to znači od 70.000-200.000€).

Tolika sredstva vlasnici lokala nisu u stanju da obezbede za kratko vreme. S'obzirom da sada neznamo ni približnu cifru potrebnih sredstava, neophodno je da se ide korak po korak:

1. da se reši pitanje vlasništva zemljišta očekivani rok jun 2019.g.
2. pod uslovom da se tač.1.završi kako se planira, potrebno je pribaviti ponude za izradu svih projekata i proceniti vrednost ulaganja, rok septembar 2019.godine, kada bi Skupština trebalo da razmatra to pitanje i da donese odluku o načinu obezbeđenja sredstava za okončanje tog postupka.
3. Ugovaranje izrade projekata i drugih radova, pod uslovom da se reši pitanje finansiranja, rok decembar 2019.godine.
4. Podnošenje dokumentacije-elaborata za ozakonjenje jun 2020.g.

KLIMATIZACIJA TPC „KALČA“ NIŠ:

Postavlja se pitanje da li je celishodno ulagati sredstva u poboljšanje uslova rada u objektu pre ozakonjenja. Udruženje je pokušalo da taj problem reši ove godine, kao što je Skupština upoznata na zasedanju od 18.10.2018. godine kroz izveštaj o radu Upravnog odbora. Nažalost, malo je nedostajalo da budemo prevareni, ali ipak sve se završilo dobro. Mi još nismo uspeali da dođemo do dobrog rešenja, a da isto ne bude preskupo, stoga smatramo da ne treba žuriti previše, nego tragati za pravim rešenjem.

Predlog je da Skupština ovlasti Zastupnika da se raspiše javni NAGRADNI KONKURS za detaljno snimanje postojeće situacije i predlog najboljeg rešenja. Da se oformi komisija od članova Udruženja koja bi pregledala rezultate konkursa i usvojila tri najbolja rešenja koja bi bila nagrađena sa određenim iznosom. (Na primer: prva nagrada 100.000,00 dinara, druga nagrada 70.000,00 dinara i treća nagrada 50.000,00 dinara, što ne znači da se nemogu iznaći i druga rešenja).

REKONSTRUKCIJA KROVA I KROVNIH IZOLACIJA:

U dosadašnjem periodu ulagano je u parcijalna krpljenja krovnog pokrivača i čišćenje i popravka izolacije na terasama.

Trenutna situacija je zadovoljavajuća, jer su sva mesta prokišnjavanja popravljena, pa je predlog da se u 2019. Godini u obnavljanje krova ne ulaže, nego da se eventualno saniraju mesta gde se pojavi prokišnjavanje i da se problem kompletne rekonstrukcije krova odloži za bolja vremena, odnosno da se prethodno reše prva dva pitanja.

UREĐENJE UNUTRAŠNJEG ENTERIJERA:

Za rešavanje pitanje unutrašnjeg enterijera postoje dva problema:

1. potreban nivo sredstava i
2. odnos suvlasnika zajedničkog objekta prema njegovom izgledu i efikasnosti.

Rešavanje ovih pitanja, s'obzirom na tačku 2. Mora da se izvršava u nekoliko koraka:

1. Mora da se reši da se sva zauzeća prostora unutar objekta, kao i zemljišta svedu na prihvatljivu meru. To znači da treba da se označi zemljište i unutrašnji zajednički prostor koji može privremeno da se izdaje;
2. Angažovanjem fizičkog obezbeđenja, Komunalne policije i najzad Suda obezbediti da se tačka 1. Poštuje;

3. Da se sa svima zaključi ugovor ili da im se zabrani korišćenje zauzetog prostora;
4. Da se sačini Projekat unutrašnjeg uređenja i načina oglašavanja, koji treba da usvoji Skupština;
5. Da se donese cenovnik o korišćenju zajedničkih delova zgrade za oglašavanja;
6. Da se projektom definiše način informisanja o položaju pojedinih lokala;
7. Da se formira komisija koja će odlučivati po zahtevima vlasnika lokala za zauzeće ili oglašavanje;
8. Da se u skladu sa Projektom unutrašnjeg uređenja pristupi daljem uređenju, zameni nekih delova, bojenju, krečenju i sl.

U Nišu, 11.12.2018.g.



Predsednik Upravnog odbora,
Dragoslav Pavlović, dipl.ec.