

**IDEJNI PREDLOG PRIORITETNIH ULAGANJA
U TPC „KALČA“ NIŠ**

Upravni odbor Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča Niš smatra da u narednom periodu treba obezbediti potrebne uslove za sledeća ulaganja:

- 1. HLAĐENJE I GREJANJE OBJEKTA;**
- 2. OZAKONJENJE OBJEKTA;**
- 3. UREĐENJE ENTERIJERA UKLUČUJUĆI I DEMONTAŽU NE DOVRŠENE MONTAŽE STARIH POKRETNIH STEPENICA ;**
- 4. TRAJNO REŠENJE KROVA;**

1. HLAĐENJE I GREJANJE OBJEKTA

HLAĐENJE

TREKUTNO STANJE:

Za hlađenje objekta ugrađena je veoma skupa oprema koja više nije u upotrebi, jer je došlo do kvarova još u vreme dok je Građevinar servis vodio brigu o objektu.

Pored toga što je nastao kvar na nekim motorima, neki su rastureni i nekompletni, po mišljenju mnogih koji poznaju ovaj sistem, ulaganje u rekonstrukciju tog sistema nije opravdano, jer je zastareo, popravka bi koštala više od novog sistema.

Nezavisno od opreme koja je u takvom stanju, kanali kojim je dopreman hladan vazduh su po želji pojedinih vlasnika presečeni, tako da ventilacioni sistem nemože da funkcioniše.

Takvo stanje je uticalo da svi lokali za svoje hlađenje postavljaju klima uređaje, čije su spoljne jedinice u najvećem broju lokala postavljene na zidovima lokala prema hodnicima, tako da se sav topao vazduh izduvava u delu za komunikacije, pa je u središnjem delu i naročito na višim spratovima temperatura leti nesnosna.

Po mišljenju mnogih kompanija koje se bave ovom problematikom, jedini izlaz je da se stvore uslovi za isključenje svih klima uređaja u TPC Kalči, a hlađenje vrati na centralno hlađenje celog objekta.

ZADACI:

U vezi sa tim neophodno je:

1. Pribaviti relevantno stručno mišljenje o postojećoj opremi i ceni njenog rekonstruisanja:
 - ROK: 90 dana;
 - ZADUŽEN: Menadžer.
2. Pribaviti (uporedo) najmanje 2, po mogućstvu 3 relevantna stručna mišljenja o načinu rešavanja problema hlađenja objekta:
 - ROK:90 dana;

- ZADUŽEN: Menadžer;
- Zadužuje se Upravni odbor da u roku od 30 dana po dobijanju predloga predloži izbor rešenja i obavesti članove Skupštine, sa pozivom članovima Skupštine da dostave svoja mišljenja u roku od 15 dana.
- Obavezuje se Upravni odbor da po dobijanju i svođenju mišljenja članova Skupštine, pripremi predlog konkretnog investicionog programa i sazove Skupštinu za donošenje odluke .Rok: 60 dana od isteka roka za prikupljanje mišljenja članova Skupštine.

GREJANJE:

TREKUTNO STANJE:

Centralno grejanje je bilo povezano na gradsku toplanu, a za to su korišćeni u objektu ugrađeni fenkojleri i ventilacioni kanali preko kojih je trebalo uduvavati topao vazduh.

Zbog visoke cene, jer je toplana zaračunavala cenu 4. Puta veću od cene za grejanje stanova, na zahtev većine vlasnika lokala, Toplana je prekinula isporuku toplotne energije.

U medjuvremenu ventilacioni kanali su dobrim delom uništeni, dakle neupotrebljivi. Fenkojleri takođe zarđali, propali, a u mnogim lokalima skinuti.

Što znači da se na taj stari sistem ne može računati.

IDEJA JE da, ukoliko se ponudi prihvatljivo rešenje za novi sistem za hlađenje, da se tim istim sistemom reši i pitanje grejanja.

ZADACI:

U vezi sa tim neophodno je:

1. Pribaviti relevantno stručno mišljenje o mogućem rešenju grejanja i hlađenja kroz jedinstveno rešenje i prikupiti ponude;

- ROK: 90 dana;
- ZADUŽEN: Menadžer.
- Zadužuje se Upravni odbor da u roku od 30 dana po dobijanju predloga predloži izbor rešenja i obavesti članove Skupštine, sa pozivom članovima Skupštine da dostave svoja mišljenja u roku od 15 dana.
- Obavezuje se Upravni odbor da po dobijanju i svođenju mišljenja članova Skupštine, pripremi predlog konkretnog investicionog programa i sazove Skupštinu za donošenje odluke .Rok: 60 dana od isteka roka za prikupljanje mišljenja članova Skupštine.

2. OZAKONJENJE OBJEKTA

TREKUTNO STANJE:

Poznato nam je da ovaj objekat, i ako useljen još početkom devedesetih godina prošlog veka, još uvek nema upotrebnu dozvolu. Prema važećim propisima TPC Kalča ne ispunjava osnovni uslov za obavljanje delatnosti. Međutim, u našem sistemu je i to bilo i ostalo moguće, ali se postavlja pitanje dokle će to biti tako i koja je perspektiva ovog objekta.

U svakom slučaju, novi Zakon o ozakonjenju objekata izgrađenih pre avionskog sminama 2013. Godine, dozvoljava pod određenim uslovima da se objekti ozakone i na taj način dobiju upotrebnu dozvolu.

Po oceni Upravnog odbora Udruženja i prethodne Skupštine, ozakonjenje objekta je nužan i hitan zadatak, imajući u vidu neke rokove koji su predviđeni tim zakonom.

U vezi sa tim, Upravni odbor je dana 10. 11. 2016.godine u propisanom roku podneo zahtev Građevinskoj inspekciji pod br. 04-356, čime je proces ozakonjenja započet.

Da bi se proces i završio, potrebno je da Sekretarijat za planiranje i izgradnju donese Rešenje o uslovima za ozakonjenje.

S'obzirom da to rešenje još uvek nije doneto, očekuju se sledeće obaveze:

1. izrada projekta izvedenog stanja;
2. izrada projekta protivpožarne zaštite;
3. izvođenje radova protivpožarne zaštite;
4. takse za Rešenja?

ZADACI:

1. RASPISATI TENDER ZA PRIKUPLJANJE PONUDA ZA IZRADU ELABORATA ZA OZAKONJENJE TPC KALČE (Tender objavit na Sajtu TPC Kalča i uputiti poziv najmanje u tri projektna biroa). **ROK: 60 dana ZADUŽEN: Menadžer;**
2. Upravni odbor će na osnovu prikupljenih ponuda izvršiti izbor i sačiniti Ugovor za izradu Elaborata za ozakonjenje TPC Kalča Niš.
3. Po završetku elaborata isti predati Sekretarijatu za planiranje i izgradnju Gradske Uprave Grada Niša. **IZVOĐENJE RADOVA PRATI I KONTROLIŠE: MENADŽER TPC KALČE.**

3. UREĐENJE ENTERIJERA UKLJUČUJUĆI I DEMONTAŽU NE DOVRŠENE MONTAŽE STARIH POKRETNIH STEPENICA

TREKUTNO STANJE:

Trenutno stanje odražava objekat bez kontrole i organizacije. O razlozima za takvo stanje ne treba raspravljati.

Započeta montaža pokretnih stepenica početkom devedesetih prošlog veka nije dovršena, niti je započeta montaža već obezbeđenih pokretnih stepenica, nego je započet ručni rad kompanije koja je ubrzo po početku radova bankrotirala i to ostalo tako da visi, zauzima mesto i ruži objekat. PD „Eurolift“ d.o.o. Niš je 2005.godine, Isto tako započete stepenice na zapadnoj strani centralnog Hala, demontirao i ugradio nove stepenice koje su sada u upotrebi .

Reklame, oglasi, obeležja puteva i sadržaja TPC Kalče su bez reda i usmeravavnja ušarali ceo objekat, tako da više liči na nezaštićene stubove ili ograde, gde se sve i svašta lepi, osim umrlica.

Iz tih razloga, potrebno je preduzeti hitne mere:

- Da se demontiraju ne dovršene pokretne stepenice i da se taj deo prostora oplemeni;
- Da se napravi projekat savremenog obeležavanja sadržaja TPC Kalče (pozicije i delatnost lokala);
- Da se napravi projekat Savremenog oglašavanja lokalal u TPC Kalča;

- Da se osmisli korišćenje fasade i objekta u celini za oglašavanje određenih BRENDOVA u korist TPC Kalče.

ZADACI:

- a. raspisati tender za demontažu pokretnih stepenica. Tender objaviti na sajtu TPC Kalča; **ROK:** 30 dana po donošenju Odluke na Skupštini. **ZADUŽEN:** Menadžer TPC Kalče Niš
- b. Zadužuje se Upravni odbor da izvrši izbor najpovoljnijeg ponuđača i zaključi Ugovor za demontažu ne dovršenih pokretnih stepenica;
- c. Raspisati tender za izradu projekta savremenog obeležavanja sadržaja TPC Kalče, oglašavanja Lokala u objektu i korišćenja spoljnih delova TPC Kalče za oglašavanje brendova. **ROK:** 30 dana od dana donošenja odluke na Skupštini; **ZASDUŽEN:** Menadžer TPC Kalče

4. TRAJNO REŠENJE KROVA;

TREKUTNO STANJE:

Krov TPC kalče je specifično građen, uslovljeno projektom da ima dosta hodnika koji nemaju prirodno svetlo. To je diktiralo da se pravi velika centralna kupola, kao i manje kupole po lamelama kako bi objekat bio osvetljen u toku dana prirodnim svetlom.

Nažalost takvi krovovi zahtevaju redovno i kvalitetno održavanje. S'obzirom da u ovom slučaju nije bilo adekvatnog održavanja, krov je počeo da prokišnjava na mnogim mestima. Iz tih razloga Udruženje vlasnika lokala je u više navrata pokušavalo da sanira neka mesta gde je to prokišnjavalo, ali se često prokišnjanje javljalo na novim mestima.

Iz tih razloga treba doći do procene šta je najpametnije uraditi sa postojećim krovom, kako bi se zaštitili od čestog prokišnjanja. Postoje ideje i o polaganju solarnih panela po celom krovu i na taj način obezbediti električnu energiju za potrebe TPC Kalče, pa i za tržište.

Medjutim to sve zahteva stručno izučavanje problematike. U tom smislu treba preduzeti mere da se dođe do relevantnih predloga šta je najprihvatljivije za nas sa aspekta: efikasnosti, sigurnosti, trajnosti i isplativosti.

ZADACI:

Proučiti sadržaj tendera i raspisati tender za izradu idejnog rešenja krova koji treba da bude objavljen u nekom od dnevnih listova i na sajtu TPC Kalča Niš.

ROK: 90 dana; **ZADUŽEN:** Upravni odbor i menadžer TPC Kalče