**PROGRAM ODRŽAVANJA**

**ZAJEDNIČKOG OBJEKTA TPC „KALČA“ NIŠ**

**ZA 2021. GODINU**

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 usvajanju Pravilnika o organizaciji i sistematizaciji poslova i radnih mesta;
3. Odluku o učešću vlasnika posebnih delova “TPC Kalča” u finansiranju Upravljanja i održavanja „TPC Kalča“ Niš.
4. Na ovoj sednici Skupštine treba doneti odluku o načinu angažovanja firme za čišćenje zajedničkog prostora “TPC Kalča” Niš

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

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

**1.) Hitne intervencije;**

**2.) Tekluće održavanje;**

**3.) Investiciono održavanje.**

**1.-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 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 zaglavljenog 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 vertikala atmosferske 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 intevencijama na elektroinstalacijama podrazumeva se:**

* Uklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektro-instalaciji zgrade od glavnog razvodnog ormana do podtable 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 MANJEG 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 vertikala,
  + 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 duđžan da odmah obavesti nosioca ugovora za održavanje da interveniše u ugovorenom roku.

**2.-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](http://www.kalca.na.rs) i dostavljaju potencijalnim izvođačima da uzmu učešće na tenderu.

Za napred navedene radove održavanja predlažemo da se obezbede sredstva u skladu sa finansijskim planom koji je na dnevnom redu ove Skupštine.

**3.-INVESTICIONO ODRŽAVANJE:**

Pod investicionim održavanjem smatraju se svi investicioni zahvati čija vrednost iznosi više od 15000,00 €.

I u 2021.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, pre stvaranja uslova za ozakonjenje objekta nema uslova, dokle god se ne izvrši upis zemljišta i objekta na vlasnike lokala.

**ZA OZAKONJENJE OBJEKTA POTREBNO JE:**

Da bi objekat opstao i da bi svaki vlasnik mogao da upiše svoju imovinu u Katastru nepokretnosti kao privatnu svojinu, 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. Nažalost, sud nije imao hrabrosti da to pitanje reši prvostepenom presudom, pa je prdmet u toku pred Apelacionim sudom.

Pod pretpostavkom da se pitanje svojine zemljišta reši tokom 2021. Godine,ili pribavi od AD Građevinar u stečaju saglasnost, realno je očekivati da se sve ostale pripreme završe za najmanje dve 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:

1. Izradu svih projekata izvedenog satanja;
2. Kompletiranje protivpožarne zaštite u skladu sa projektom koji bude urađen i odobren od MUP-a;
3. Rešenje pitanja klimatizacije;

Za takse, po gruboj proceni to bi verovatno koštalo između 2 i 5 € po 1m² bruto površine ( to znači blizu 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 kraj 2021.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 kraj 2021-početak 2022.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 2022.godine.
4. Podnošenje dokumentacije-elaborata za ozakonjenje kraj 2022.g.

**PROTIV POŽARNA ZAŠTITA:**

Prilikom izgradnje objekta instalirana je odgovarajuća oprema za zaštitu odpožara i to:

-automatski javljači požara;

-kontaktni javljači požara;

-centrala zaupravljanje jav ljačima požara,

-preko 60 hidranata.

-aparata za gašenje požara u zajedničkim prostorijama nije bilo.

Udruženje je iz tekućih sredstava za održavanje objekta nabavilo\_\_\_\_\_\_aparata za gašenje požara i osposobilo sve hidrante, koji su bili potpuno onesposobljeni jer su pokradena creva I ventili, zaštopovana vratanca I sl. U ovom trenutku od PP zaštite ima samo to što je Udruženje nabavilo I osposbilo. Javljali požara ne funkcionišu jer je central, koja se nalazi u prostoru Građevinara potpuno onesposobljena. Svi koji su do sada gledali javljače požđara I central kon statovali su da je ta central neupotrebljiva I nemoguće je osposobiti, jer navodno za takvu central vise nema rezervnih delova, te da je rešenje samo nova central. Prostor u kome je centrala smeštena, kao I prostor gde su držani sastanci vlasnika lokala je Građevinar upisao kao svoj, stavio ga pod hipoteku I Stečajni upravnik je sve te prostore prodao privatnim vlasnicima.

Sada se postavlja pitanje, I ako bi nabavljali novu central I instalirali javljačće požara gde locirati central, jer ne postoji zajednička prostorija gde bi se central locirala I bila stalno na oku obezbeđenju i Udruženju koje upravlja objektom.

Imali smo ideju da se jedan deo utovarne rampe, koji je odvojen jednim započetim zidom čiju izgradnju je obustavila građevinska inspekcija, da taj zid dovršimo I zatvorimo tu prostoriju, koja bi poslužila i za postavljanje central, ali smo u tom postupku otkrili da je taj deo utovarne rampe Građevinar prodao Ivanu Mićiću I g-din Mičić nas je obavestio da je on vlasnik toga dela.

S’obzirom da upotrebna dozvola nije izdata i da je u međuvremenu Zakon o zaštiti od plžara promenjen, postavlja se pitanje koji Zakon treba da se primeni za ozakonjenje objekta, pa da se u skladu sa tim Zakonom uradi projekat I po njemu izvedu svi radovi.

**KLIMATIZACIJA TPC „KALČA“ NIŠ:**

I pored mnogo kontakata, još uvek nismo pronašli zainteresovanog izvođača radova da osposobi klimatizaciju objekta. Tokom oktobra imali smo jedan razgovor sa firmom\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ koja se bavi problemima klimatizacije u novim I starim objektima. Obećali su da će doći ekipa inženjera da snimi stanje u Kalči I da nakon toga predlože rešenje. Nažalost, verovatno i zbog pandemije sve se odlaže pa je to možda razlog što se do sada nisu pojavili.

Ukoliko od tih razgovora ne budemo stekli utisak da je prihvatljiv predlog, ako ga uopšte bude, predlažemo 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 rezltate 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).

**Sredstva za investiciono održavanje prdviđena su u minimalnom iznosu u finansijskom planu za 2021. Godinu.**