

**TAČKA 4.**

**P R O G R A M**

**TEKUĆEG I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA TPC „KALČA“ NIŠ**

**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 ( u našem slučaju PREDSEDNIKA UPRAVNOG ODBORA ILI RUKOVODIOCA ODRŽAVANJA).

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.

Pod hitnim intervencijama smatra se:

**A). 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 liftova I pokretnih stepenica,
  + 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 i pokretnih stepenica sa zamenom delova po specifikaciji.

Hitne intervencije na liftovima i pokretnim stepenicama može vršiti samo specijalizovano osoblje koje ima ugovor za održavanje liftova ( u našem slučaju Kone d.o.o. Beograd).

**B). 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 u posebnim delovima vlasnika lokala koje obezbeđuju vlasnici lokala (ventili, 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.

**C). 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 slučaju nestručnog rukovanja korisnika),
  + zamena, nastavak pregorelih veza u GRT,
  + ostali radovi sa zamenom delova po specifikaciji.

**D). OSTALA POSTROJENJA (FEKA PRESA, RASPOLOŽIVA PP OPREMA I 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.

S’obzirom da u TPC “KALČA” Niš ne postoji centrala za automatsku dojavu požara, pod hitnim intervencijama se podrazumeva obezbeđenje da protivpožarni aparati I hidranti u svakom trenutku moraju biti ispravni-u random stanju, te u slučaju bilo kakvog požara rukovodilac održavanja I radnik na održavanju su dužni da odmah prisgtupe gašenju požara i da takođe odmah obaveste vatrogasnu jedinicu Grada Niša.

**E). 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.-INVESTICIONO ODRŽAVANJE:**

Pod investicionim održavanjem ( U NAŠIM USLOVIMA) smatraju se svi investicioni zahvati čija vrednost iznosi više od 10.000,00 €.

U toku je rekonstrukcija velike kupole za otklanjanje prokišnjavanja. Za izvođenje tih radova zaključen je Ugovor sa “FINIŠING GRADNJOM” d.o.o. iz Niša. Vrednost radova iznosi 1.449.100,00 rsd ( tj. oko 12.300,00 €).

Uporedo sa sređivanjem velike kupole, permanentno se radi na rešavanju problema prokišnjavanja na lanternama, stim što se tu rade o manjim I pojedinačnim ulaganjima.

U toku 2022. Godine, nisu u planu neki veći izdaci za investiciono održavanje, osim ako dođe do nekog značajnijeg kvara na liftovima ili stepenicama ili eventualno neka druga ne predviđena havarija, međutim krajnje je vreme da se stvore uslovi za krupnija investiciona ulaganja na rešavanju problema:

* automatskog javljanja požara;
* klimatizacije; i
* ozakonjenja objekta.

**3.-OZAKONJENJE OBJEKTA**

Već nekoliko godina potenciramo da je nužno 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, NEOPHODNO JE DA SE OBJEKAT I PRAVO KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA U KATASTAR SA GRAĐEVINARA UPIŠE NA VLASNIKE POSEBNIH DELOVA.

Sve do sada preduzete mere za rešenje tog polaznog uslova ( zahtev katastru da u skladu sa zakonom pravo raspolaganja zemljištem pripiše vlasnicima objekta, tužba Sudu, zahtev Agenciji za licenciranje stečajnih upravnikai dr.) nisu dale rezultat.

Dana 27.10.2021. na tu temu održan je sastanak u kabinetu Gradonačelnice Niša, kada smo dobili uveravanja da će se Grad uključiti u rešavanje tog pitanja, pa je i neposredno zadužena osoba koja treba da koordinira izvršenje tog zadatka.

Uporedo sa tim potrebno je investirati u:

1. automatsku dojavu požara;
2. klimatizaciju;
3. izradu svih projekata izvedenog stanja.

**Za investiranje u automatsku dojavu požara**, postoje obaveze i problemi:

* **Obaveze:** Kao i 2019 i 2020 i ove godine smo imali kontrolu protivpožarne zaštite i naloženo je nama i stečajnom upravniku uporedo da se osposobi centrala i javljači požara za automatsku dojavu požara. U prethodne dve godine smo žalbama uspeli da odložimo to pitanje. I sada smo podneli žalbu i možemo da razvlačimo izvršenje tog zadatka još neko vreme. Ali zar i mi sami nemamo obavezu da pitanje PP zaštite funkcioniše u cilju zaštite nas samih i naše imovine? Svakako da imamo tu obavezu i mi moramo učiniti sve da se pitanje automatske dojave požara konačno reši tokom 2022. Godine.
* **Problemi:** Stara PP centrala je bila smeštena u prostoru Građevinara, koji nije smeo da bude prodat. Međutim, stečajni upravnik je zajedno sa svim prostorom Građevinara u potkrovlju L-B otuđio i prostor koji je namenjen za zajedničke sastanke vlasnika lokala i prostor u kome je bila smeštena PP central. Kupac je kompletan taj proctor demontirao ( uklonio sve pregrade) i izbacio svu opremu sa željom da promeni namenu prostora i da ga preuredi. Centrala koja je bila u tom prostoru bila je i pre toga neupotrebljiva, jer je sva rasčerupana još dok je Građevinar funkcionisao i njena popravka nije bila moguća zbog zastarelosti. Isto tako instalirani javljači požara, prema svedočenju, nikada nisu funkcionisali, mnogi vlasnici lokala su spuštali plafone i skidali javljače ili ih pokrivali, tako da se nezna dali bi oni koji su još na mestu mogli da funkcionišu. Pored toga takvi javljači se vise ne proizvode, tako da pored nove centrale potrebni su i novi javljači požara. Dakle problem su: 1.nema centrale, potrebna je nova; 2. Nema prostora za centralu, jer ne postoji zajednička prostorija gde bi je ugradili; 3. Potrebni su sve novi automatski javljači; 4. Potrebne su sve nove instalacije i zbog izmene propisa i zbog uništene instalacije i zbog promene mesta centrali.

**ŠTA SE TU MOŽE URADITI**:

1. Mesto bi moglo da se reši dogovorom sa Ivanom Mićićem da vrati celu ili deo utovarne rampe, koju je prema našim saznanjima kupio od Građevinara, ali je ne koristi. Taj proctor bi mogao da se opremi za postavljanje centrale za dojavu požara i prostor za fizičko obezbeđenje i radnika na održavanju.
2. Da se obezbede sredstva oko100.000,00 € za uređenje prostora, za izradu projekta, isporuku i instaliranje centrale za automatsku dojavu požara i sve potrebne automatske javljače požara.
3. Obezbeđenje sredstava je moguće jedino kroz neki državni, malogranični ili evropski program, jer TPC “Kalča” kao objekat bez upotrebne dozvole nije ustanju da sa bankama traži izlaz, a ekonomska sposobnost vlasnika nije takva da vlasnici, ako smo plaćali i do 6.000 DM za 1m², izdvoje još za rešavanje problema koje investitor nije rešio, a novac nam je uzeo u celosti.

Za investiranje u klimatizaciju, za sada nismo definisali predlog rešenja. Naime, stara oprema nije upotrebljiva, jer po mišljenju većine izvođača koji su vršili uviđaj smatraju da je oprema veoma stara i da se više ne proizvodi, te je teško ospobiti je i niko se ne prihvata takve obaveze. Drugi, problem je što su kanali za klimatizaciju uklonjeni u mnogim delovima na putu klimatizacije. To drugim rečima znači da je neophodno da se radi potpuno nova instalacija i nova oprema.

Nekoliko ponuđača, nije htelo da nam dostavi ponudu, zbog neizvesnosti te investicije.

Način rešavanja klimatizacije treba konačno definisati tokom 2022. Godine i predložiti rešenja Skupštini.

**P R E D S E D N I K U. O. UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC „KALČA“ NIŠ**

**Dragoslav Pavlović, dipl.ek.**