



UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ

Ul. Obrenovićeve br. 46, 18112 Niš

PROGRAM TEKUĆEG I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA TPC „KALČA“ NIŠ

1. HITNE INTERVENCIJE-TEKUĆE ODRŽAVANJE

Udruženje vlasnika lokala TPC "Kalča" Niš, vodi računa o tekućem održavanju i hitnim intervencijama koje se odnose na zajednički objekat i njegove delove, na zajednički prostor i na zajedničku opremu koja služi svim vlasnicima lokala u TPC "Kalča".

Održavanje i hitne intervencije se odnose na:

- Liftove;
- Pokretne stepenice;
- Hidrofore;
- Vodovodnu i kanizacionu instalaciju (zajednički vodovi i feka presa);
- Elektroinstalaciji u zajedničkim prostorima i delovima;
- Protiv požarnim uređajima;
- Video sistemu;
- Objekat kao celinu, što obuhvata: krov, zajedničke prostore, komunikacione prostore, stepeništa, fasadu i zemljište na kome je objekat izgrađen.

1.1. POD HITNIM INTERVENCIJAMA PODRAZUMEVAMO:

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 otkočno magneta
- Regulacija patosa lifta
- Ispravljanje i saosavanje šina u slučaju ispadanja vodiča
- 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 ili drugog oštećenja
- 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 vertikalne atmosfere kanalizacije
- Ostali radovi sa zamenom delova po specifikaciji

C). HITNE INTERVENCIJE NA ZAJEDNIČKOJ ELEKTROINSTALACIJI

Pod hitnim intervencijama na elektroinstalacijama podrazumeva se:

- Uklanjanje uzroka nestanka struje zbog kvara na elektro-instalaciji 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 prekidača
- 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 zamenu delova

E). HITNE INTERVENCIJE NA GRAĐEVINSKO-ZANATSKIM RADOVIMA

Pod hitnim intervencijama na građevinsko-zanatskim radovima podrazumeva se:

- Krpljenje krovnog pokrivača hidroizolacionim materijalom u jednom sloju
- Obrada krovnih slivnika i ventilacionih glava
- Mestimično dihtovanje delova krovnog pokrivača

- Krpljenje zidova i podova nakon hitnih intervencija na vodovodu, kanalizaciji i elektroinstalacijama ili drugih oštećenja
- 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 vertikalna
- Obrada podnih slivnika u zajedničkim toaletima
- Popravka gelendera i ograda, zamena aluminijumskih nosača, zamena staklenih okana i dr.
- 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.

1.2. POD TEKUĆIM ODRŽAVANJEM PODRAZUMEVAMO:

Tekuće održavanje liftova i pokretnih stepenica podrazumeva obavezan mesečni servis i otklanjanje eventualnih kvarova koji ne spadaju u hitne intervencije. Kako je napred navedeno, tekuće održavanje liftova i pokretnih stepenica obavlja kompanija KONE d.o.o. Beograd po dugoročnom ugovoru o održavanju.

Tekuće održavanje vodovoda i kanalizacije podrazumeva stalnu kontrolu svih ventila i njihovu zamenu po potrebi, kontrolu i popravke, kao i eventulne zamene u zajedničkim toaletima, kao i kontrolu i servis hidrofora i druge opreme.

Za popravke vodovodne i kanalizacione instalacije i za pročišćavanje zapušenja u kanalizaciji koriste se specijalizovane organizacije po pozivu. Manje zahvate obavlja naš radnik na održavanju.

Za veće popravke građevinsko zanatske struke, koje naš zaposleni nije u stanju da uradi, angažuju se specijalizovane organizacije iz te oblasti.

Obzirom da u TPC "KALČA" Niš ne postoji centrala za automatsku dojavu požara, pod tekućim održavanjem se podrazumeva obezbeđenje da protivpožarni aparati i hidranti u svakom trenutku moraju biti ispravni - u radnom stanju, te u slučaju bilo kakvog požara rukovodilac održavanja i radnik na održavanju su dužni da odmah pristupe gašenju požara i da takođe odmah obaveste vatrogasnu jedinicu Grada Niša.

Protivpožarni aparati i hidranti podležu kontroli u odrđenim intervalima, a te kontrole vrše organizacije koje poseduju sertifikate i licence.

Za TEKUĆE ODRŽAVANJE I HITNE INTERVENCIJE planirana su sredstva u iznosu od 1.964.845,03 din.

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 €). Do sada je isplaćeno za ove radove ukupno 1.306.680,00 din.

I ako su radovi u završnoj fazi, neophodno je detaljno sagledati problem prokišnjavanja, jer i ako su sva okna na kupoli silikonirana, prokišnjavanje se i dalje javlja.

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 2023. godine, mogu nastati neplanirani izdaci za investiciono održavanje, u slučaju da dođe do nekog značajnijeg kvara na liftovima ili stepenicama ili eventualno neka druga ne predviđena havarija.

Takođe, tokom 2023. godine neophodno je da se osposobi oprema ili ugradi nova oprema za automatsko javljanje požara.

Finansijskim planom se predviđa da se za investicije može izdvojiti samo višak prihoda iz prethodnih godina, koji je pre svega rezultat naplate starih potraživanja od vlasnika lokala koji nisu redovno izdvajali novčana sredstva za održavanje zajedničkog objekta, što po završnom računu za 2021. Godinu ta sredstva iznose 4.400.000,00 dinara, koja se mogu uvećati za naknadnu naplatu starih potraživanja I zateznih kamata.

U slučaju da se stvore uslovi za ozakonjenje objekta, što znači ukoliko se reši promena korisnika zemljišta u katastru i isto prenese vlasnicima lokala, onda se mora odmah pristupiti izradi projekta izvedenog stanja i obezbeđenje drugih radnji i kapitala kako bi se objekat ozakonio i dobio upotrebnu dozvolu.

Na tu temu održan je sastanak u kabinetu Gradonačelnice Niša, kada smo dobili uveravanja da će se Grad uključiti u rešavanje tog pitanja. Da bi to bilo moguće ostvariti, neophodno je intezivirati razgovore uz uključenje Grada.

P R E D S E D N I K U. O.
UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA
TPC „KALČA“ NIŠ
Dragoslav Pavlović, dipl.ek.