



UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ

Ul. Obrenovićeve br. 46, 18112 Niš

ODLUKA O USVAJANJU PROGRAMA TEKUĆEG I INVESTICIONOG ODRŽAVANJA TPC „KALČA“ NIŠ ZA 2025.GODINU

1.HITNE INTERVENCIJE-TEKUĆE ODRŽAVANJE

Udruženje vlasnika lokala TPC "Kalča" Niš, brine o tekucem održavanju i hitnim intervencijama koje se odnose na zajednički objekat i njegove delove namenjene zajedničkom korišćenju, 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;
- Hidrante;
- Vodovodnu i kanizacionu instalaciju –ODNOSI SE NA ZAJEDNIČKE-GLAVNE VODOVE (MREŽU U LOKALIMA ODRŽAVAJU VLASNICI LOKALA);
- Elektroinstalaciju u zajedničkim prostorima i delovima;
- Protiv požarne uređaje;
- Video sistem; i
- Objekat kao celinu, što obuhvata: krov, zajedničke prostore, komunikacione prostore, stepeništa, fasadu i zemljište na kome je objekat izgrađen.

1.1.POD HITNIM INTERVENCIJAMA PODRAZUMEVAJU SE:

A). HITNE INTERVENCIJE NA LIFTOVIMA I POKRETNIM STEPENICAMA

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).

Šta se podrazumeva hitnim intervencijama na liftovima I pokretnim stepenicama, definisano je ugovorom između Udruženja I Kone doo 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 (ventili, gumice, manžetne i slično uz naplatu materijala i rada osoblja),
- 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.

Veći deo ovih intervencija vrše zaposleni (radnik na održavanju TPC Kalče uz podršku Rukovodioca održavanja). Izuzetno ako se radi o intervenciji za koju je potrebna oprema podizvođača, onda se angažuju određeni podizvođači.

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 prekidača,
- intervencije na sprečavanju pojave požara,
- radovi na ugradnji delova i opreme manjeg obima koju obezbeđuju vlasnici lokala uz naplatu radova (zamena osigurača, izgorele utičnice i sl),
- zamena kompletnog osigurača u GRT (osim u slučaju nestručnog rukovanja korisnika),
- zamena i nastavak pregorelih veza u GRT,
- ostali radovi sa zamenom delova.

Veći deo ovih intervencija vrše zaposleni (radnik na održavanju TPC Kalče uz podršku Rukovodioca održavanja). Izuzetno ako se radi o intervenciji za koju je potrebna oprema podizvođača, onda se angažuju određeni podizvođači.

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.

E). HITNE INTERVENCIJE NA GRAĐEVINSKO-ZANATSKIM RADOVIMA

Pod hitnim intervencijama na građevinsko-zanatskim radovima podrazumeva se:

- krpljenje krovnog pokrivača hidroizolacionim materijalom,
- 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 polomljenih keramičkih pločica na podovima.stepenicama I sl. kao i na mestima rušenja nakon hitnih intervencija na vodovodu, kanalizaciji i elektroinstalacijama,
- skidanje maltera i drugih elemenata fasada koji ugrožavaju bezbednost,
- čišćenje oluka i olučnih vertikalaa,
- 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.

Najveći broj hitnih intervencija obavlja radnik na održavanju uz podršku Rukovodioca održavanja. Hitne intervencije na 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 kontrolu i servis hidrofora i druge opreme, kao i stalnu kontrolu svih ventila i njihovu zamenu po potrebi, kontrolu i popravke eventualne zamene u zajedničkim toaletima.

Za krupne popravke vodovodne i kanalizacione instalacije zbog potrebe brzog otklanjanja kvara i za pročišćavanje zapušenja u kanalizaciji, za koje je potrebna posebna oprema, koriste se specijalizovane organizacije po pozivu.

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

S'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 random 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 obaveznoj kontroli u odrđenim intervalima, a te kontrole vrše organizacije koje poseduju certificate i licence. Brigu o tome vodi služba održavanja.

Za TEKUĆE ODRŽAVANJE I HITNE INTERVENCIJE planiraju su sredstva u iznosu od 2.000.000,00 din., u koji iznos nisu uračunate zarade osoblja koje brine o održavanju.

2.-INVESTICIONO ODRŽAVANJE:

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

Izvršna je rekonstrukcija velike kupole za otklanjanje prokišnjavanja. Za izvođenje tih radova plaćeno je "FINIŠING GRADNJI" d.o.o. iz Niša ukupno 1.306.680,00 din. pošto posao nije izveden kvalitetno, raskinuli smo ugovor I podneli menicu na protest, za naplatu isplaćenog iznosa. Zatim je zaključen ugovor sa _____ koji su dali 10-godišnju garanciju I plaćanje po završetku posla. S' obzirom da Kalča više ne prokišnjava isplaćeno je po ugovoru _____ dinara.

Permanentno se radi na rešavanju problema prokišnjavanja na lanternama, stim što se tu rade o manjim i pojedinačnim ulaganjima.

U toku 2025. godine, ne očekujemo ne planirane izdatke za investiciono održavanje.

Od planirane ugradnje javljača požara se odustalo, s'obzirom da statusna pitanja Kalče sa katastrom nisu razrešena, niti se mogu razrešiti dok se većina vlasnika ne upiše u katastar.

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.

Međutim, ta sredstva su značajno umanjena, jer u je u 2024. Godini potrošeno 3.827.967,48 rsd za pokriće troškova i vanredno sređivanje velike svetlosne kupole, kao i krovnih prozora u lameli E.

Očigledno da svi naponi učinjeni do sada da se zemljište prenese na vlasnike lokala nisu dali rezultat, jer za Katastar je bitno da se svi vlasnici lokala upišu kao vlasnici ili bar kao korisnici-držaoci. I, dok se to ne desi nećemo moći da pristupimo procesu ozakonjenja TPC "Kalče".

Prema tome, neophodno je da preduzmemo sve mere i da zatražimo od svih vlasnika lokala da izvrše upis u katast svoje imovine ili kao vlasnici ili kao držaoci. Posle toga bi mogli da zatražimo od Katastra da ceo objekat i zemljište vodi kao vlasništvo vlasnika lokala TPC "Kalča" Niš.

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 obezbeđenju drugih radnji i kapitala kako bi se objekat ozakonio i dobio upotrebnu dozvolu.

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