

ŠTA ŽELIMO U KALČI...?

Početak devedesetih je za lokalima u Kalči bila jagma. Mnogima su bile potrebne veze da bi mogli da kupe lokal čija cena se kretala i preko 5.000,00 DM.

U to vreme niko nije postavljao pitanja protivpožarne zaštite, upotrebne dozvole, cene održavanja i slično. Bilo je najvažnije dobiti mogućnost da se lokal kupi.

Nažalost, na početku ove godine imali smo veoma napušten objekat, bez čišćenja, bez obezbeđenja, sva vrata pokvarena i otvorena od 0-24h, portali na zajedničkim delovima polomljeni i odneti, krov prokišnjava, ne radi grejanje, ne rade rashladni uređaji, nema liftova i stepenica, nema struje u holovima i hodnicima, nema opreme u hidrantima, đubrište po stepenicama, izmet i mokraća po svim ćoškovima, narkomani, špricevi za drogiranje, prosuta pića, kese od grickalica, pikavci, povraćanja, beskućnici se uselili, uselile se čitave porodice po zavučenim hodnicima, čak su zaticane i bludne pojave...

Svima je jasno da je svetska ekonomska kriza učinila svoje, mnogi žive sa prihodima ispod neophodnog minimuma, Građevinar koji je gradio ovaj objekat je u stečaju sa najsigurnijim ishodom likvidacije, a da nije završio objekat po projektu, niti je obezbedio upotrebnu dozvolu za objekat, kako propisi nalažu da bi objekat mogao i formalno da radi.

Uzaludno je sada pričati o tome ko je to dozvolio, ko je kriv, ko je trebalo da drži objekat, koji je relativno nov u dobrom stanju i sl. Takve priče vode samo razvodnjavanju i gubljenju vremena.

MORAMO SHVATITI DA JE SVE OSTALO NA NAMA, DA SPASEMO OBJEKAT OD DALJEG URUŠAVANJA I AKO SMO SLOŽNI DA GA DOVEDEMO NA POTREBAN NIVO.

Ovaj objekat ima najbolju lokaciju. Većini od nas je to ostalo kao jedina imovina, koju nismo proćerdali neznanjem, neslogom, nerazumevanjem, "srpskim inatom", ličnim kompleksima i drugim neracionalnim ponašanjem.

Osnovani smo pre blizu 10 godina Udruženje, koje je imalo zadatak da obezbedi da se objekat završi onako kako je projektovan, da se dobije upotrebna dozvola i da se zajednička veoma vredna oprema dovede u ispravno i radno stanje.

Nažalost i u tome se nije uspelo. To takođe nije uputno istraživati zašto se nije uspelo, jer to neće doneti rešenje.

POSTAVLJAJU SE DVA PITANJA:

1. ŠTA OD KALČE ŽELIMO,
2. ŠTA JE REŠNJE

Ubeđeni smo da velika većina vlasnika lokala želi : 1) da sačuva svoju imovinu; 2) da ta imovina počne da donosi ono što se od nje očekivalo-prihode.

Nažalost ima jedan broj vlasnika lokala ili zakupaca, kojima je iz nekih razloga interes dalje urušavanje objekta.

Ta gospoda ide od lokala do lokala i širi neistine i laži i ubeđuje vlasnike da odbiju svaku saradnju na rešavanju problema u Kalči. Čak su pripremili i umnožili obrazac reklamacije koji dele vlasnicima ili zakupcima i ubeđuju ih da taj obrazac potpišu i pošalju Objedinjenoj naplati. Tu priču je prihvatilo samo nekoliko vlasnika lokala i to:

1. Ristić Radivoje, vlasnik lokala br. 21. u lameli B prizemlje;
2. Vesna Kostadinović, zakupac lokala br. 33. u lameli B II sprat;
3. Đokić Đorđe, vlasnik lokala br.22. u lameli A II sprat
4. Aca Đurić, vlasnik lokala br. 14/2. u lameli A II sprat

Mislimo da ti interesi ne zaslužuju dublju analizu, jer je to van svakog razuma. NI jedan vlasnik lokala kome je stalo do svoje imovine nije spreman da bude protiv svake korisne akcije, a da istovremeno nije spreman da podmetne leđa i ponudi prava rešenja.

Zato, mislimo da su interesi velike većine vlasnika lokala vodilja za traženje adekvatnog rešenja.

Do sada je urađeno sledeće:

1. Uz pomoć i podršku Udruženja, angažovana je Medijana da čisti objekat. Zato je danas objekat očišćen i već nas nije sramota da u njega uđemo;
2. Uz pomoć i podršku Udruženja, većina lokala je uvela sopstveni vodomer, kako bi plaćali stvarno potrošenu vodu;
3. Uvedeno je fizičko obezbeđenje, koje je pomoglo da se objekat isprazni od narkomana, beskućnika, bludnika, pijanica i sl.;
4. Stvoreni su uslovi da se objekat noću od 22 h zaključava i spreče krađe, obijanja i naseljavanje od strane nepozvanih lica;
5. Preuzeti su ključevi od Stečajnog upravnika za prostorije u kojima su strujomeri i za sve druge zajedničke prostorije;
6. Organizovane su hitne intervencije za struju, vodu, kanalizaciju, kišnu kanalizaciju i sl.;
7. Obezbeđeno je svakodnevno uključivanje pumpi za izbacivanje fekalija i otpadnih voda;
8. Usvojen je Kućni red, koji stupa na snagu od 01. 09. 2014. Godine;

9. Oformljena je baza podataka na osnovu koje se ispostavlja račun za prikupljanje sredstava za finansiranje troškova poslovanja, fizičkog obezbeđenja, tekućeg održavanja-hitnih intervencija, kao i za otklanjanje ostalih problema u objektu, a naročito za popravku krova na mestima gde objekat prokišnjava, za puštanje zajedničke struje i plaćanje utroška zajedničke struje, za popravku liftova i pokretnih stepenica, za osposobljavanje druge opreme u objektu (klimatizacija, grejanje, ventilacija i drugo);
10. Otvoren je sajt : kalca.na.rs na kome se svaka promena objavlja istog dana. Na sajtu su postavljena sledeća dokumenta:
- sva konstitutivna dokumenta;
 - Odluke Skupštine vlasnika lokala;
 - Odluke izvršnog odbora;
 - Odluke nadzornog odbora;
 - Aktuelne Informacije;
 - Svi izvodi sa tekućeg računa;
 - Dnevno stanje na tekućem računu sa svim promenama uplatama i isplatama, sa napomenom koliko, kome i zašto;

Na taj način je dostupno svakom vlasniku lokala da svakodnevno vidi šta se radi, koliko je novaca sakupljeno, koliko je i za koju namenu potrošeno i na kraju koliko novaca ima na tekućem računu.

11. Oformljena je komisija da izvrši popis prostorija i opreme koja predstavlja zajedničku imovinu i preuzimanje tih prostorija i opreme;
12. Doneta je odluka da se raspiše oglas za prijem jedne osobe koja bi operativno vodila kompletne poslove i administraciju i koja bi vršila kontrolu, od obezbeđenja, preko čišćenja do izvošenja bilo kakvih radova ili intervencija;

HITNE OBAVEZE:

- a) popravka krova na mestima gde prokišnjava;
- b) obezbeđenje zajedničke struje. U tom pravcu je vođeno više pregovora sa ED Jugoistokom i postignut dogovor da se zatraži saglasnost stečajnog upravnika za prenos strujomera na Udruženje vlasnika lokala, da se to može ostvariti uz uplatu utrošene zajedničke struje u poslednjih nekoliko meseci (od momenta kad fakturisanje ide preko EPS Snabdevanje), što je pre mesec dana iznosilo blizu 500.000,00 dinara. Sa uključenjem zajedničke struje stvaraju se uslovi za osvetljenje svih zajedničkih prostora, apre svega prostora za komunikaciju (hodnici, holovi, prolazi), za osposobljavanje i uključivanje liftova i pokretnih stepenica;

- c) Čišćenje i sređivanje unutrašnjeg izgleda Kalče, primena kućnog reda, brisanje grafita, skidanje starih reklama i postavljanje novih na mestima određenim za tu namenu, obeležavanje objekata, izrada mape položaja lokala, redukcija i legalizacija postavljenih antena na terasama Kalče ..;
- d) Osposobljavanje hidranata za PP zaštitu;
- e) osposobljavanje liftova i stepenica;
- f) Revizija fenkojlera u cilju osposobljavanja rashladnog i grejnog sistema. S'obzirom da je poznato da je električna instalacija koncipirana da se objekat greje i rashlađuje putem korišćenja centralnog uređaja, sasvim je sigurno da instalacija nebi izdržala da objekat radi punim kapacitetom, niti za hlađenje, niti za grejanje. U sadašnjim uslovima u holovima i hodnicima temperatura dostiže preko 40 stepeni jer sve klime izbacuju topao vazduh u delove za komunikaciju. Usled toga je u objektu vrlo vruće, sparno i zagušljivo, što je jedan od glavnih elemenata odvratanja kupaca da uđu u takav objekat. To znači da sistem za rashlađivanje zaslužuje brzu revitalizaciju, što bi povećalo broj posetilaca za preko 40%. Takođe, u zimskim uslovima, ako bi se znatno povećao broj lokala, a grejanje vršilo TA pećima ili klima uređajima instalacija ni slučajno nebi izdržala, što bi moglo da izazove požar sa nesagledivim posledicama. Fenkojleri koji istovremeno služe i za grejanje zimi i za hlađenje leti su godinama van funkcije i verovatno u izuzetno lošem stanju. To je osnovni razlog što sve to treba da doživi detaljnu reviziju.
- g) Nakon sređivanja napred navedenih stvari, treba izvršiti potrebne pripreme za obezbeđenje upotrebne dozvole, a to znači sačiniti projekat rekonstrukcije protivpožarnog sistema i tek onda zatražiti komisiju za prijem objekta. Moramo shvatiti da do toga nemožemo doći bez znatnih ulaganja, koja moramo izvršiti sami, jer glavnog izvođača i investitora više nema.
- h) Uporedo sa vođenjem navedenih aktivnosti, tj. pre svake od navedenih aktivnosti potrebno je precizno utvrditi šta treba raditi, sačiniti plan rada, obim poslova, kvalitet i uslove za izvođenje, pa izvršiti izbor izvođača na tenderu.

Ovo su po našem mišljenju ključni koraci da objekat Kalča dobije svoje pravo mesto medju tržišnim centrima. Ali, zavisno od podrške vlasnika lokala i brzine rešavanja jednog po jednog problema, potrebno je utvrditi i pravu visinu sredstava koja treba prikupljati.

Znamo da smo se odvikli od plaćanja za obezbedjenje i održavanje objekta. Takvo stanje je i dovelo objekat u ovakav položaj. Ali, u ovom gradu rade nekoliko tržišnih centara: podzemni prolaz u kome svaki lokal izdava za održavanje 5.500,00 dinara mesečno (prosečna veličina objekta 15 m²), i može se zaključiti da objekat radi bolje od Kalče. Preko puta Kalče, radi tržišni centar Forum, koji je dobro organizovan, ali je zakup bar 5 puta skuplji, a troškovi održavanja su oko 5 € mesečno. To je dovoljan podstrek vlasnicima lokala u Kalči da nakon stvaranja povoljnijih uslova uz niži zakup i niže troškove održavanja privuku deo zakupaca iz Foruma u Kalču. To isto važi i za Merkator u kome je takođe došlo do selidbe jednog broja zakupaca. Bitno je da Kalča bude sređen tržišni centar i da bude prijatno mesto i za prodavce i za kupce.

TO ZAVISI SAMO OD NAS VLASNIKA LOKALA.

Naša šasna je u našim rukama. Zato moramo udružiti snage, znanje i novac i osposobiti objekat da bude konkurentan i mesto privlačenja, a ne mesto odbijanja.

Sadašnja cena koja se fakturiše po 100 din/m², i ako je niža od svih okolo, ipak visoka i mnogi je sa teškoćom plaćaju. Ali, potrebe su mnogo veće. Medjutim, kad se dostigne zadovoljavajući procenat naplate, a zavisno od toga kojom brzinom odlučimo da rešavamo pobrojana pitanja, a verovatno ima i drugih koja nismo pomenuli, zajedno ćemo donositi odluke i o visini i o radovima koje treba raditi i kojom dinamokim ih izvršavati.

NESMOGNEMO LI SNAGE DA SE IZBORIMO SA NASLEĐENIM PROBLEMIMA, PROPUSTIMO LI I OVU ŠANSU OBJEKAT ĆE VRLO BRZO PONOVO POSTATI : SMETLIŠTE, STECIŠTE NARKOMANA , SKITNICA I BESKUĆNIKA, A ZAKUPCI I VLASNICI KOJI SAMI RADE U LOJKALIMA OVOG TRŽNOG CENTRA ĆEMO BITI PRINUĐENI DA POSAO OBAVLJAMO NEGDE DRUGDE – U CENTRIMA GDE SU OVI PROBLEMI REŠENI.

U Nišu, 21.08.2014. g.

IZVRŠNI ODBOR TPC „KALČA“ NIŠ