

UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA „TPC KALČA,, NIŠ

Ul. Obrenovićeva br 46, 18112 Niš

MB : 17681966 PIB: 104989346 , Tekući račun 310–0000000170608-64 NLB Banka

Z A P I S N I K

**SA 8. ZAJEDNIČKE SEDNICE UPRAVNOG I NADZORNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA
LOKALA TPC KALČA NIŠ**

Održane dana 25.10.2019. u prostorijama Udruženja sa početkom u 12,00 časova

Sednici su prisustvovali:

1. Dragoslav Pavlović
2. Jelena Lilić
3. Momir Jezdimirović
4. Dragan Škuletić
5. Mihajlo Simić

Članovi Nadzornog Odbora Nevica Petrović , Irena Stolić, Danijela Stevanović Mirić i Dejan Dejanović , I Menadžer Saša Stanković kao zapisničar sednice. Za ovu sednicu utvrđen je sledeći

D N E V N I R E D

1. USVAJANJE ZAPISNIKA SA 7. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA
2. DONOŠENJE ODLUKE O IZBORU NAJPOVOLJNIJIH IZVOĐAČA ZA UREĐENJE ENTERIJERA TPC KALČA – MATERIJAL:
3. ZAHTEV IVANA MIČIĆA ZA SAGLASNOST ZA UGRADNJU PANORAMSKOG LIFTA
4. RAZNO – ZAHTEV VLASNIKA LOKALA C II-75

RAD PO DNEVNOM REDU:

Predsedavajući je otvorio sednicu I podsetio prisutne da je poziv sa dnevnim redom dostavljen putem e-maila, pa je onda upitao da li neko ima primedbe na dostavljeni Dnevni red ili želi da ga dopuni? S obzirom da niko nije imao primedbe ili izneo dopune Dnevnog reda, predloženi Dnevni red za Osmu redovnu Sednicu Upravnog odbora je usvojen.

TAČKA 1. – USVAJANJE ZAPISNIKA SA 7. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA

S obzirom da na sadržaj prezentovanog Zapisnika sa sedme sednice UO i NO, niko nije imao primedbi niti želeo da ih dopuni, osim Predsedavajućeg koji u odnosu na poslati Zapisnik ima samo dve primedbe koje se odnose na kompletnost Odluke u tački 2. I sadržaj dela teksta okviru tačke 4., što je dogovoreno sa Menadžerom-zapisničarom da se dopuni I izmeni, pa je doneta sledeća

O D L U K A

Usvaja se Zapisnik sa 7. Redovne Sednice Upravnog i Nadzornog Odbora Udruženja prema dostavljenom tekstu uz sledeće izmene:

Odluka po tački 2 treba da glasi:

“DRUGA REDOVNA SKUPŠTINA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC “KALČA” NIŠ, na svom zasedanju 18. dana meseca Oktobra 2019. Godine, na predlog Upravnog Odbora od 27.09.2019.g. donela je sledeću,

O D L U K U

I. ODOBRAVAJU SE RADOVI SADRŽANI U DOKUMENTU UPRAVNOG ODBORA: „RADOVI KOJE TREBA IZVESTI NA UREĐENJU ENTERIJERA“

II. ODOBRAVAJU SE SREDSTVA za realizaciju Projekta do iznosa od 6.096.187,92 rsd.

III. OVLAŠĆUJE SE ZASTUPNIK Udruženja da, uz saglasnost Upravnog odbora, izvrši izbor najpovoljnijih izvođača radova, utvrdi raspored i dinamiku radova i sa izvođačima zaključi ugovore o izvođenju radova.

IV. OBAVEZUJU SE SVI VLASNICI I KORISNICI LOKALA da po nalogu zastupnika Udruženja uklone sve reklame, natpise, obaveštenja i drugo, kako bi se nesmetano pristupilo izvođenju radova na realizaciji uređenja enterijera.”

V. USVAJA SE IZMENA PLANA RASHODA ZA 2019.GODINU, sa sledećim izmenama:

1. Smanjenje na poziciji 1. troškova zastupnika sa 1.182.000,00 na 881.584,00 din.;

2. Povećanje na poziciji 13. troškova električne enregije sa 942.15.4,48 na 1150.000,00 din.
3. Nova pozicija 14.a. Troškovi investicionog održavanja koje nije bilo u planu povećanje za 6.000.000,00 din.
4. Tako da je ukupan iznos rashoda umesto 10.092.092,62 din., sada 15.583.831,10 din.

Odluka pod tačkom 4. Treba da glasi:

1. Ugovorom treba da se obaveže Telekom da radove izvodi po projektu kretanja telekomunikacionih vodova i da primerak takvog projekta dostavi Udruženju. Postoji verovatnoća da su takvi projekti postojali, ali znamo da je Graževinar otišao u stečaj, da je dokumentacija raznetna i sada mi pokušavamo da prikupimo svu dokumentaciju koja prati objekat;
2. Svi provajderi i distributeri koji na neki način imaju neku imovinu u Kalči dužni su da učestvuju u troškovima upravljanja i održavanja TPC "Kalče". Kad je Telekom u pitanju, stav Upravnog odbora je da Telekom umesto učestvovanja u troškovima, obezbedi internet WI-FI u objektu. Upravo smo doneli odluku o uređenju entrijera TP "Kalče" i postavljanja mobilijara, koji će između ostalog imati određena mesta gde će posetioci moći da sednu, da napune svoje telefone i da u nekom vremenu mogu imati WI-FI.

TAČKA 2 - DONOŠENJE ODLUKE O IZBORU NAJPOVOLJNIJIH IZVOĐAČA ZA UREĐENJE ENTERIJERA TPC KALČA – MATERIJAL:

Predsedavajući je otvarajući diskusiju po ovoj tački dnevnog reda podvukao da smo na prethodnim sednicama razmatrali tri validne ponude podnesene od strane firmi: Arhideko, Pro-Max i PR Ivica Petrović. Što se tiče izvodjenja prve grupe radova na predloženim pozicijama od 1 do 6, Arhideko je ponudio cenu od 23,000 EUR, za razliku od Pro-maxa koji je je dao cenu od 14,000 EUR. Drugi deo radova odnosi se na pozicije mobilijara, pa su uporedjene cene Arhideka / 24,000 eur/, i Pro-Maxa /15,000 eur/, pa je Predsedavajući predložio da sve pomenute pozicije radi firma Pro-Max, pozivajući se na vidljivu razliku u ceni koštanja za izvodjenje radova po predloženim ponudama.

Za Treću grupu radova koju čini farbanje i krečenje unutrašnjih hodnika i stepeništa, izlaza iz lamele E i đubrare, takodje su stigle ponude od sva 3 ponuđača, a najpovoljniji je PR Ivica Petrović sa 7,000 eur, cena Pro –Maxa je 18,800 eur a Arhideko je dao višestruko veću cenu koja podazumeva potpunu zamenu plafonske konstrukcije i panela što je za sada finansijski neizvodljivo, pa se predlaže da Preduzetnička radnja Ivica Petrović bude izvodjač radova. U diskusiji koja je usledila, član UO Mihajlo Simić, vlasnik Pro-maxa stavio je određene primedbe na tekst Ugovora, pre svega odrednicu koja se tiče penala za kašnjenje, od 0,5% dnevno, a najviše 5% od vrednosti Ugovora, za svaki dan zakašnjenja preko 5 dana zakašnjenja. Naveo je da što se tiče velikog hola, da ako bi ga i sada započeo ne bi to moglo da se izvede bez najmanje 15 dana čekanja, a mobilijar je spreman da isporuči u roku od 60 dana, da je tokom kvalifikacija za ovaj tender dobio novi posao koji ga je potpuno preokupirao, da samo izvodjenje radova u delu koji bi on preuzeo nije zahtevan posao, ali

zahtevni su uslovi rada, pre svega visina, da je ovo posao koji zahteva spor rad, da bi bili sigurni da su ljudi dobro obezbedjeni i zaštićeni, i da je spreman da sa izvodjenjem radova koji bi mu bili povereni krene iza Nove Godine.

Potpredsednik UO Momir Jezdimirović je izneo zamerku na iznos ukupnih penala od svega 5%, jer je to mimo logike i može da stimuliše izvodjača da sporije radi, umesto suprotnog ponašanja. Predstavnik Grada u UO Jelena Lilić je istakla da ugovorom može da se definiše da se radovi mogu prolongirati, ali samo usled nepredvidjenih okolnosti koje mogu doći na spreče. Predsedavajući je predložio da se završenje poslova definiše neki čvrst rok, u okviru kojeg moraju da se započnu, izvedu i završe svi radovi.

Član NO Danijela Stevanović Mirić je istakla svoju zabrinutost u pogledu boje, koja je približno beloj i nema sjaj pa je upitala šta je na kraju konkretno dogovoreno za ovu boju, a njen predlog je da se boji, na osnovu primera koji je videla u praksi, dodaju šljokice ili slični dodatni elementi.

Predsedavajući je dodao da mu je u konsultacijama sa arhitektama rečeno da mi nemamo dobar osećaj što se boje tiče, kako će to na kraju izgleda, te da je ovo što je krečeno za probu, reda veličene nekoliko kvadrata, je nestručno urađeno. Član UO M.Simić se nadovezao da je on naprimer bio protiv toga, da se stubovi budući da su od mermera kao kvalitetnog materijala koji deluje luksuzno oblažu, ali da se u krajnjoj liniji ne treba protiviti zamisli arhitektonskog tima.

Član NO Dejan Dejanović je napomenuo da je video ozbiljnu skelu ispred TC Forum, koja je služila pranju površina, da je mišljenja da zelene površine treba da se operu pod obavezno, te da će biti problematična obrada narandžastog metalnog okvira koji ih drži. Nadalje je istakao da se plaši kakav će biti kvalitet izrade, jer ćemo u slučaju loše odrađenog posla svi biti prozvani, a da bi prioritet pre krečenja i farbanja trebalo da bude sprečavanje prokišnjavanja, posebno velike kupole. Možda bi, po njegovom mišljenju, bilo svrsishodno odraditi probni uzorak krečenja i farbanja, i da to bude odradjeno od strane izvodjača koji će dobiti posao. Član UO Dragan Škuletić je predložio da Menadžer organizuje probu radova izvedenih na silikoniranju okana na lanternama, da se izvrši zalivanje putem hidrantskih creva da bi se videlo ukoliko se negde javi prokišnjavanja na obradjenim površinama, i upitao zašto se zastalo sa zamenom oštećenih okana, posebno na velikoj kupoli. Menadžer je u odgovoru naveo da je angažovani majstor izvršio sve potrebne pripreme ali da je isporučio stakala u kašnjenju, a da je već odradjeno 128 od 176 predvidjenih okana, te da se i ovde ponovila situacija kao i kod krečenja/farbanja, da je bio gotovo nikakav odaziv firmi kojima je ponudjeno da izvedu radove na lanternama i velikoj kupoli te da smo na kraju morali da se oslonimo na majstora koji je i do sada kvalitetno izvodio poverene radove, i da je ostvaren optimalni rezultat gledano na to da su ga pratile povrede i ostale otežavajuće okolnosti.

Član NO Irena Stolić se uključila u diskusiju razmišljanjem da sve zavisi od toga šta se želi da se postigne, ako je samo do higijenskog doterivanja, jeste da će biti čistije ako se površine samo budu oprale, ali će pravog efekta i na korisnike i na posetioce biti ako se farba i kreči, tj izmeni enterijer, da se mermer ne riba i vrlo teško vraća u prvobitno stanje, zelene površine će takođe biti značajan problem, ali ako se misli da se dobije nešto novo što će privući ljude da posećuju Kalču, treba da se posao odradi po zamisli arhitekata, a da su maltene svi tržišni centri danas takvi, gotovo sterilni i da nas predloženo arhitektonsko rešenje približava izgledu modernog tržnog centra.

Predsedavajući je nadovezujući se na ostale diskutante istakao da on lično neko ozbiljnije odstupanje od projekta ne bi podržao, da je činjenica da svako ima svoje mišljenje ali je najbitnije držati se predočene arhitektonske ideje koja je naišla na veliko odobravanje u Kalči, te da dinamiku radova treba usaglasiti sa ugovaračima i striktno precizirati rokove izvođenja, pa je na kraju rasprave doneta

O D L U K A

I. USVAJA SE predlog Predsednika Upravnog odbora Udruženja, da se kao najpovoljnijem izvođaču za bojenje i farbanje površina glavnih komunikacija u objektu TPC „Kalča“ (centralni hol i sva četiri hola između lamela) u skladu sa Projektom uređenja enterijera TPC „Kalča“ Niš, dodeli firmi „PRO-MAX“ MN d.o.o. Niš.

Odobrava se zaključenje Ugovora sa Izvođačem. Prihvata se nacrt Ugovora koji je podnet članovima Upravnog odbora.

II. USVAJA SE predlog Predsednika Upravnog odbora Udruženja, da se kao najpovoljnijem izvođaču za izradu i isporuku mobilijara, u skladu sa Projektom uređenja enterijera glavnih komunikacija TPC „Kalča“ Niš, dodeli firmi „PRO-MAX“ MN d.o.o. Niš.

Odobrava se zaključenje Ugovora sa Izvođačem. Prihvata se nacrt Ugovora koji je podnet članovima Upravnog odbora.

III. USVAJA SE predlog Predsednika Upravnog odbora Udruženja, da se kao najpovoljnijem izvođaču za izvođenje molersko-farbarskih radova u sporednim hodnicima svih lamela na svim spratovima, stepenišnom prostoru i ulazu u lamelu E, dodeli PR Ivica Petrović iz Draškovca-Leskovac.

Odobrava se zaključenje Ugovora sa Izvođačem. Prihvata se nacrt Ugovora koji je podnet članovima Upravnog odbora, uz napomenu da će sa radovima iz prve grupe poslova započeti iza Nove Godine, osim po pozicijama koje mogu da se odrade, sa radovima iz druge grupe nakon zaključenja Ugovora sa rokom od 60 dana za isporuku i ugradnju, a da se odmah po zaključenju ugovora sa izvođačem PR Ivica Petrović započne sa radovima iz treće grupe poslova.

TAČKA 3. – ZAHTEV IVANA MIČIĆA ZA SAGLASNOST ZA UGRADNJU PANORAMSKOG LIFTA

Po trećoj tački dnevnog reda Predsedavajući je prisutnima predočio inicijativu korisnika Ivana Mičića koja je dostavljena u okviru poziva za sednicu sa skicom i predlogom. Istakao je da su u suštini ova i slične inicijative u interesu objekta kao celine, ali da se radi o

nesolvetnom korisniku koji poseduje velike površine u prizemlju i potkrovlju lamele D, potkrovlju lamele A, kao i da je kupio lokal u lameli D, I sprat, u cilju izvodjenja radova oko unutrašnjeg lifta, ali istovremeno ne plaća ništa od obaveza, utužen je više puta, a kako je saopštio potpredsednik UO M. Jezdimirović, po svim utuženjima zbirno duguje na dan 24.10.2019. 7,850,215,00 dinara, na šta po podacima Menadžera treba dodati period decembar 2015- juli 2016 , dakle kada smo sami fakturisasi, pa je iznos njegovih dugovanja po tom osnovu dodatnih 779,570,00 dinara . Skica je deo projekta izrađenog od arhitekte Predraga Janića, koji je projektovao i Kalču, a koji je Mičiću naglasio da za bilo kakve radove za dva lifta /utrašnji i spoljašni/ mora da dobije saglasnost Udruženja, jer on u suprotnom slučaju neće stati iza tog projekta. Nakon kraće diskusije prisutnih jednoglasno je po ovoj tački dnevnog reda doneta

O D L U K A

Da se zahtev za saglasnost za izradu projekta za ugradnju liftova podnet od korisnika Ivana Mičića neće uzeti u razmatranje niti davati bilo koja vrsta saglasnosti sve dok korisnik Mičić ne bude izmirio dugovanja po svim tužbama i obavezama koje ima prema TPC Kalča.

TAČKA 4. – RAZNO

4.1. – Pod ovom podtačkom dnevnog reda razmatran je zahtev korisnice Stanisavljević Miroslave, lokal 75, II sprat , lamela C. Zatražen je otpis kamate u iznosu od oko 10,000 dinara uz prekid spora i plaćanje advokatskih troškova od 40,000 i glavnice sa kamatom po dugovanjima od 40,000 dinara, sa pravdanjem da je po dve prethodne presude već isplaćena kamata sa troškovima i glavnicom. Po ovom zahtevu, nakon kraće diskusije gde je izneseno mišljenje da i dalje treba insistirati na striktnom plaćanju svih obaveza od strane korisnika uključujući i redovnu kamatu, jednoglasno je doneta

O D L U K A

Odbija se zahtev korisnika Stanisavljević Miroslave za otpis kamate , a ista se upućuje da svoja dugovanja izmiri u potpunosti .

4.2. – Član Nadzornog Odbora Dejan Dejanović izneo je mišljenje da na stepeništu lamele C, prema ulici A.Nenadovića , bude postavljen rukohvat po sredini stepeništa. Menadžer je izneo informaciju da se pri prethodnom pokušaju da se ugradi rukohvat naišlo na protivljenje iz nadležnih gradskih službi, ali je posle kraće rasprave doneta

O D L U K A

Prihvata se predlog člana NO Dejana Dejanovića za postavljanje rukohvata na stepeništu na ulazu u lamelu C iz ulice A.Nenadovića. Zadužuje Menadžeru da preduzme sve potrebne aktivnosti za pribavljanje ponuda i postavljanje i ugradnju rukohvata.

Ovim je rad Upravnog i Nadzornog Odbora okončan u 14,30 časova

Zapisničar

Saša Stanković

Predsednik UO

Dragoslav Pavlović
