



UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ

Ul. Obrenovićeve br. 46, 18112 Niš

Z A P I S N I K

SA 10. ZAJEDNIČKE SEDNICE UPRAVNOG I NADZORNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC KALČA NIŠ

Održane dana 09.01.2020. 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. Slobodna Đorđević
6. Andrija Radosavljević

Kao i članovi Nadzornog Odbora Nevica Petrović i Irena Stolić i Menadžer Saša Stanković u svojstvu zapisničara sednice. U jednom delu sednice, po odobrenju predsednika, prisustvovao je i zakupac lokala u prizemlju Agencija GO2 -Marko Mičić.

Za ovu sednicu utvrđen je sledeći

D N E V N I R E D

1. USVAJANJE ZAPISNIKA SA 9. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA
2. IZVEŠTAJ ZA NOVEMBAR 2019. GODINE
3. FINANSIJSKI PLAN ZA 2019. GODINU
4. RAZNO
5. OBILAZAK RADOVA KOJI SU U TOKU

RAD PO DNEVNOM REDU:

Predsedavajući je podsetio prisutne da je poziv sa dnevnim redom dostavljen putem e-maila, pa je onda upitao da li ima primedbe na dostavljeni Dnevni red, odnosno zahteva za dopunu ili izmenu. S obzirom da niko nije imao primedbe na predloženi Dnevni red uz zaključak da tačku OKUPLJANJE I OBILAZAK RADOVA KOJI SU U TOKU treba ostaviti za kraj, tj nakon razmatranja svih drugih tačaka, Dnevni red za 10. redovnu Sednicu Upravnog odbora je usvojen.

TAČKA 1. – USVAJANJE ZAPISNIKA SA 9. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA

S obzirom da na sadržaj prezentovanog Zapisnika sa devete sednice UO i NO, niko nije imao primedbi niti želeo da ih dopuni, doneta je

O D L U K A

Usvaja se Zapisnik sa Devete Redovne Sednice Upravnog i Nadzornog Odbora Udruženja prema dostavljenom tekstu.

TAČKA 2 - IZVEŠTAJ ZA NOVEMBAR 2019. GODINE

Predsedavajući je započinjući diskusiju po ovoj tački dnevnog reda podsetio da je Izveštaj za Novembar i prvu polovinu meseca decembra, odnosno o radu između dve sednice UO dostavljen te da su najvažnije stavke završetak predviđenih radova na silikoniranju okana u lamelama C i D, popravci LED panela, uspešno rešenim problemima i kvarovima po lokalima i u zajedničkim površinama i uređajima, zatvaranju svih luftera na krovu, pregledima hidrantske opreme, atestiranju jednog i popravci drugog lifta, kao i uklanjanju najvećeg dela reklama, inventara i drugog propagandnog sadržaja iz objekta. U okviru kraće diskusije, posebno je naglašena potreba da treba u sklopu izvršenih radova na sredjivanju objekta naložiti obezbeđenju da se spreči bilo kakvo pomeranje ploča i drugih delova plafona, a da se svi radovi moraju prijaviti i da se jedino sa našom dozvolom mogu izvoditi, uz naknadu eventualne štete i vraćanje u prvobitno stanje pre radova ako je potrebno. Takođe, Predsedavajući i Menadžer su obrazložili situaciju sa kafeom Brejk, gde su prijem zatražili vlasnik lokala i vlasnik kafea, jer je to jedini subjekt u Kalči kod koga je došlo do uklanjanja frižidera i ostalog inventara od strane radnika održavanja i obezbeđenja jer su nisu odazvali ni jednom pisanom ni usmenom apelu i opomeni, pa su takve mere bile nužne. Zaključeno je u razgovoru da se ostavi još nekoliko dana vlasniku i lokala i kafića da predlože način uređenja prostora koji za sada neovlašćeno koriste kao i uklanjanje preostalog inventara. Nakon kraće diskusije doneta je jednoglasna

O D L U K A

Usvaja se predloženi Izveštaj o radu za period Novembar – sredina meseca Decembra 2019. Godine u obliku u kakvom je i prezentovan Upravnom odboru.

TAČKA 3. – FINANSIJSKI PLAN ZA 2020. GODINU

Finansijski Plan za tekuću (2020.) godinu je Predsedavajući obrazložio i to kako prilive tako i rashode planirane za ovaj period. Kao najvažniji prihodi u 2020.-oj navedni su prihodi od fakturisanja vlasnicima lokala, koji na mesečnom nivou iznose 855,900 za lokale koji rade i 137,100 dinara za lokale koji ne rade, odnosno ukupno na godišnjem nivou 11,916,000 dinara, godišnje prihode od zakupa od 140,000 te ostale prihode, što ukupno iznosi 13,836,000 dinara, što sa prenetim sredstvima iz 2019-te daje raspoloživih 20.212.888 dinara. Ako se od ove cifre odbiju planirani godišnji rashodi od ukupno 17,663,000 dinara/troškovi uređenja enterijera od 6,000,000 rsd, troškovi mat.za održavanje od 550,000, električne energije od 1,200,000 rsd, troškovi zarada zaposlenih 2,445,000 , troš.usluga održavanja od 1,600,000 rs , tr. Usluga jkp on od 1,200,000 rsd, Tr.kom. i adv usluga od 750,000, Tr Obezbeđenja od 3,000,000 dinara i drugo/, preostaje za prenos u narednu godinu 2,549,888 dinara, ili za nove investicije.. U toku diskusije izneto je više stavova i mišljenja o ovom planu, te je tako član UO Andrija Radosavljević istakao da su planirani rashodi struje manji nego što će objektivno biti

ostvoreni, tj da su na mesečnom nivou viši od procenjenih 100,000 dinara i da ih u tom smislu možda treba uvećati, a zatražio je i objašnjenje oko pojedinih pozicija prihoda i rashoda, kao i kod tabele promena na tekućem računu za decembar 2019. Obrazlažući tabelu promena na tekućem računu, Predsedavajući dao je razjašnjenje da se do krajnjeg stanja priliva dolazi dodajući prilive početnom stanju i oduzimajući sve odlive. Dodao je i da je naplata na mesečnom nivou od 800,000-850,000 a potpredsednik UO Momir Jezdimirović je rekao da su prilivi veći za iznos provizije JKP Ob.naplata od 9,6% , ali da se to potire sa stavkom provizije u isplati, ali se ta kompezacija ne prikazuje preko tekućeg računa, već samo u knjigovodstvu. Nakon kraće rasprave doneta je

O D L U K A

USVAJA se jednoglasno predloženi Finansijski Plan za 2020,-tu godinu u predloženom obliku, uz napomenu da je moguć rebalans I izmene ako situacija u toku godine zahteva takav korak.

TAČKA 5. - OBILAZAK RADOVA KOJI SU U TOKU

Predsedavajući je prisutne pozvao da obilaskom objekta steknu lični uvid u stepen način I kvalitet izvršenja radova u dosadašnjem periodu, čemu su se pored Predsedavajućeg I Menadžera odazvali članovi UO Slobodan Đorđević I Andrija Radosavljević. Obilazak je obuhvatio unutrašnje hodnike prizemlja I prvog sprata, gde je izvršeno krećenje I farbanje, te je obavljen razgovor sa izvođačem radova I njegovim radnicima i dobijene sve potrebne informacije . Član UO Andrija Radosavljević je ranije postavio pitanje svrsishodnosti ovih radova tj da li je mogla da se vrši instalacija knaufa umesto gipsanih ploča, ali je Predsedavajući podsetio na ponudu Arhideka z a ove radove u iznosu od 50,000 EUR, tako da je ovaj način rada višestruko jeftiniji, a Slobodan Đorđević konstatovao uz slično mišljenje člana UO Dragana Škuletića da su zahtevane korekcije cena od strane izvođača radova a posebno one koje se odnose na dodatno silikoniranje I doplatu za otežane radove previsoke, pa je donet

Z A K L J U Č A K

Ocenjuje se da su postojeći radovi saglasno izveštajima Nadzornog organa te neposrednim uvidom članova UO izvršeni korektno. Očigledno je da je insistiranje nadzornog organa da se svaki i najmanji uočiv zazor silikonira doveo do znatnog usporavanja radova, usled čega je i došlo do zahteva izvođača za izmenom pojedinih delova Ugovora, što će se razmatrati pod sledećom tačkom.

TAČKA 4. – RAZNO

5.1. – Informacija o preduzetim radnjama za upis prava raspolaganja nad zemljištem na kome je izgrađen objekat TPC Kalča Niš u korist vlasnika posebnih delova, srazmerno površini posebnih delova: Predsedavajući je u okviru ove podtačke podsetio prisutne da je podnet zahtev Službi za katastar nepokretnosti da se objekat TPC Kalča I pravo korišćenja na zemljištu upiše u ime I za račun svih vlasnika posebnih delova u objektu. Krenulo se dakle u dva pravca, jedan je tužba protiv Gradjevinara, o čemu je izvešteno na prethodnoj sednici I drugi je preko zahteva Katastru, jer zakon kaže da građevinska parcela pripada objektu, a da stambena zajednica upravlja tim

zemljištem. Što se tiče katastra, trebalo bi vrlo brzo da dobijemo njihov stav, dok je teži slučaj sa Gradjevinarom, jer je sa stečajnim upravnikom vrlo teško komunicirati, ne odgovara na pozive, mejlove, u njihovoj stečajnoj dokumentaciji nije konkretizovana stavka zemljište, a Sud nam je saopštio da nismo dokazali pravni interes a sa Katastrom očekujemo da bude jednostavnije. Ukoliko se dobije pozitivan odgovor iz Katastra, može da se krene u legalizaciju. U diskusiju se uključila Član NO Irena Stolić, upozoravajući na pravne aspekte koji uslovljavaju odnos sa Katastrom a pre svega da će se možda tražiti dokazi da je svaki pojedinačni lokal isplaćen, jer je imala takav slučaj u praksi sa stambenom zgradom., na šta je Predsedavajući odgovorio da se neće upisivati na lokale, već na stambenu zajednicu, pa je na osnovu izloženog donet

Z A K L J U Č A K

Prihvata se informacija, uz napomenu da treba da se nastavi sa naporima u oba pravca a pre svega na relaciji sa Katastrom.

5.2. – Zahtev g-na Marka Mičića vlasnika GO 2 Traveling Niš-

Gospodin Mičić Marko je podneo Udruženju vlasnika lokala TPC „KALČA“ Niš zahtev bez datuma, kojije zaveden 23.12.2019.godine pod brojem 331/19.

U Zahtevu g-din Mičić ističe: „ Ovim putem donatori i kupac prostora, zahtevaju SAGLASNOST od naslova za projektovanje i izgradnju 2 (dva) putnička lifta u lamelai D TPC „KALČA“ NIŠ, koji su projektovani od strane glavnog projektanta Predraga Janića iz Niša, u lameli –C, TPC „KALČA“ NIŠ.“ i nadalje obrazlaže zašto liftovi nisu izgrađeni i da su na mesto liftova izgrađeni određeni lokali, kao i kakvu će korist imati Udruženje vlasnika lokala izgradnjom navedenih liftova.

Na zahtev imenovanog, Predsednik Udruženja je dozvolio g-nu Mičiću da prisustvuje sednici Upravnog odbora i obrazloži svoj zahtev. Mičić je detaljno obrazložio šta je zamislio i insistira da hitno dobije saglasnost za projektovanje i gradnju liftova. Nakon njegovog obrazloženja otvorena je diskusija u kojoj su učestvovali Momir Jezdimirović, Dragan Škuletić, Slobodan Đorđević, Andrija Radosavljević, Jelena Lilić, Nevica Petrović, Irena Stolić i Dragoslav Pavlović. Pošto je podnosilac zahteva često upadao ureč članovima Upravnog odbora i počeo da se nepristojno ponaša, predsednik ga je zamolio da napusti sednicu i omogući članovima Upravnog i nadzornog odbora da bez ometanja i pritiska razmatraju navedeno pitanje, pa je g-din Mičić izašao iz Sale gde se održavala sednica.

Nakon diskusije članova Upravnog odbora jednoglasno je donet sledeći ,

Z A K L J U Č A K

Upravni odbor, smatra da bi bar jedan putnički lift u tržnom centru bio od koristi. Međutim, s’obzirom da je zahtev podnelo lice koje nije član Skupštine udruženja, a posebno imajući u vidu sadržinu postojećeg projekta, građevinsku dozvolu, ne dovršenu izgradnju i opremanje objekta, ne postojanje upotrebna dozvole i dr., a naročito što investitor A.D. Građevinar u stečaju više nije radno aktivan, Upravni odbor ODBACUJE zahtev g-na Mičić Marka iz Niša, kao preuranjem i u ovom trenutku ne prihvatljiv.

5.3. – Zahtev Nifon Security za povećanje cene fizičkog obezbeđenja- U okviru ove podtačke razmatran je zahtev podnet od strane Nifon security da se poveća cena po satu fizičkog obezbeđenja na 286,00 dinara, zbog izmene aktuelnih propisa koji regulišu tu temu. Potpredsednik UO Momir Jezdimirović izložio je kalkulaciju po kojoj povećanje prema novim propisima ne može da ide manje od oko 276 din po satu, a u raspravi je preovladalo mišljenje da treba prihvatiti 280,00 dinara i o tome obavestiti Nifon, pa je doneta

O D L U K A

Prihvata se izmena cene sata fizičkog obezbeđenja koje vrši Nifon Security I predlaže se da se nova cena od 280,00 dinara po satu definiše novim aneksom ugovora .

5.4. – Zahtev INS Dekora – Izvođača radova na uređenju enterijera za izmenu I dopunu ugovora – Radnja Ins Dekor PR Ivica Petrovića uputila je zahtev za izmenu ugovora zbog nepredviđenih okolnosti I dodatnih poslova. Zatraženo je da se zbog silikoniranja, preko cene krečenja, odobri još 140 dinara po kvadratu površine. Zbog dodatnih radova, promene materijala I ponavljanja krečenja fasadeksom I po 4 puta zbog velikih I dugotrajnih mrlja traži se da se cena krečenja od 180 dinara poveća za 50 dinara. Da se kao naknadni radovi farbanje radijatora na ulazu u lamelu B plati 3,500,00 dinara, kao I čišćenje ventilacije 300,00 din po otvoru. Iz svih razloga traži se produženje roka završetka radova koji ističe 20.02.2020, na 31.03.2020.godine.

U okviru rasprave na sednici, Upravni odbor je ovlastio komisiju u sastavu Predsednik U.O., Slobodan Đorđević član U.O, kao stručan čovek za ovu vrstu poslova I menažer da dodatnim razgovorima sa izvodjačem radova Ivica Petrovića procene opravdanost zahteva pa je obostrano usglašeno da se donese sledeća

O D L U K A

- Na osnovu usaglašenih promena, sačiniti Anex ugovora u kome će se:
- Upisati novu poziciju 2.a. “silikoniranje zazora na plafonima” po ceni od 100,00 dinara po metru kvadratnom obrađene površine;
- Na poziciji 2. Izvršiti uvećanje cene krečenja I farbanja površina po metru kvadratnom za 30,00 dinara, tako što će se umesto cvee od 180 dinara upisati cena od 210 dinara po metro kvadratnom
- Upisati poziciju 6. kao ne predivđeni dodatni rad “farbanje radijatora “ u prizemlju na ulazu u lamelu B”, po ceni od 3,500 dinara
- Upisati pozicija 7. kao ne predviđeni dodatni rad “čišćenja ventilacionih otvora” na plafonu, I to po 300,00 dinara po ventilacionom otvoru.
- Izvršiti produženje roka za izvodjenje radova po osnovnom Ugovoru , tako da se rok završetka predvidjen za 20.02.2020 produžava na 31.03.2020. godine

5.5. – Ponuda za izradu informacionih tabli – Predsedavajući je prisutne obavestio da je stigla ponuda firme Studio S za izradu informacionih tabli koje bi se ugradile na ulazima u lamele na svakom spratu , ukupno za 26 pozicija I na kojima bi stajala imena firme koje trenutno posluju u tom delu objekta. U kraćoj diskusiji

je ocenjeno da ima prostora da se postojeća cena u pregovorima umanja ali I da treba zatražiti bar još dve ponude alternativno pa je donet

Z A K L J U Č A K

Da Menadžer zatraži još najmanje dve ponude za izradu informacionih tabli zasnovane na istim parametrima, tj predloženom izgledu, veličini i materijalu.

5.6. – Zahtevi dela korisnika da se uvedu novi sistemi reklamiranja i oglašavanja - Menadžer je prisutne izvestio da je jedan broj korisnika u Kalči nakon skidanja postojećih reklama zatražio da se u što kraćem roku iznađe alternativno rešenje , tj novi sistemi reklamiranja i oglašavanja,pre svega putem elektronskih sredstava. Potpredsednik UO Momir Jezdimirović je prisutne izvestio da su u toku pregovori sa firmom Hola Systems iz Niša koja proizvodi interaktivne uređjaje i displeje i da će vrlo brzo uslediti sastanak na kome će biti predstavljena odredjena rešenja, pa je donet

Z A K L J U Č A K

Da se intenziviraju pregovori sa firmom Hola Systems Niš i drugim zainteresovanim ponudjačima kako bi se u najkraćem roku pronašlo optimalno rešenje za nove vidove i načine oglašavanja i reklamiranja u objektu.

Ovim je rad Upravnog I Nadzornog Odbora okončan u 15,00 časova

Zapisničar

Saša Stanković,s.r.

Predsednik UO

Dragoslav Pavlović,s.r.