



UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ

Ul. Obrenovićeve br. 46, 18112 Niš

Z A P I S N I K

SA 11. ZAJEDNIČKE SEDNICE UPRAVNOG I NADZORNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC KALČA NIŠ

Koja je održana dana 30.01.2020. u sedištu Udruženja sa početkom u 12,00 časova

Sednici su prisustvovali sledeći članovi Upravnog Odbora:

1. Dragoslav Pavlović
2. Mihajlo Simić
3. Momir Jezdimirović
4. Dragan Škuletić
5. Slobodan Đorđević
6. Andrija Radosavljević
7. Dražen Jurjević

Kao i članovi Nadzornog Odbora Nevica Petrović, Danijela Stevanović Mirić i Irena Stolić i zapisničar Sednice Menadžer Saša Stanković, kao i arhitekta koji po Ugovoru vrše dužnost Nadzornog organa na čelu sa arh Irenom Pjevović. U jednom delu sednice, po odobrenju predsednika, prisustvovao je i vlasnik lokala u prizemlju lamele C i podnosioc predloga Đokić Bratislav.

Za ovu sednicu je utvrdjen sledeći

D N E V N I R E D

1. USVAJANJE ZAPISNIKA SA DESETE SEDNICE UPRAVNOG ODBORA
2. RAZMATRANJE ZAHTEVA IZVOĐAČA RADOVA PRO-MAX MN DOO NIŠ
 - Zahtev za izmenu cene za izradu mobilijara
 - Otkaz dela Ugovora za farbanje
3. PONUDE ZA IZRADU INFO TABLI
 - Studio S
 - HL Media
 - Svet Reklame
4. PONUDA INFO PULTA HOLA SYSTEMS
5. RAZMATRANJE ZAHTEVA VLASNIKA-KORISNIKA LOKALA
 - Zahtev Nebojše Stojanovića
 - Zahtev Kafića Break

- Ponuda za saradnju Epic Marketing

6. RAZNO

RAD PO DNEVNOM REDU:

Predsedavajući je podsetio prisutne da je poziv sa dnevnim redom dostavljen putem e-maila, pa je onda upitao da li neko od prisutnih ima primedbe na dostavljeni Dnevni red, odnosno zahtev za dopunu ili izmenu. S obzirom da niko nije imao primedbe na predloženi Dnevni red za 11. Redovnu Sednicu Upravnog odbora je usvojen.

TAČKA 1.– USVAJANJE ZAPISNIKA SA DESETE SEDNICE UPRAVNOG ODBORA

S obzirom da na sadržaj prezentovanog Zapisnika sa desete 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 Desete Redovne Sednice Upravnog i Nadzornog Odbora Udruženja prema dostavljenom tekstu.

TAČKA 2 - RAZMATRANJE ZAHTEVA IZVOĐAČA RADOVA PRO-MAX MN DOO NIŠ

- **Zahtev za izmenu cene za izradu mobilijara**
- **Otkaz dela Ugovora za farbanje**

Započinjući raspravu o ovoj tački napomenom da je prateća dokumentacija dostavljena sa dnevnim redom, Predsedavajući je nakon kraćeg uvoda dao reč predstavnicima arhitektonskog tima. Arh Irena Pjevović je ocenila da što se tiče zahteva za promenu cene mobilijara, stav nadzornog organa je da to nije opravdano, da nije neophodno da se radi potkonstrukcija, jer se pre sklapanja ugovora zaključilo kroz više sastanaka da se radi bez potkonstrukcije, te da nema preke potrebe da se otvori još jedanput ovo pitanje. Član UO Mihajlo Simić je rekao da je izneo svoj stav, ali ako arhitekta odnosno Nadzorni organ zahtevaju drugačije onda ću uraditi tako, mada je dobar deo ovih dogovora bio usmenog karaktera. Predsedavajući je izneo stav da ako smo usvojili idejno rešenje, onda to nije usmeno, a podrazumeva se da su date garancije u trajanju od 2 godine na izvedene radove, koje ne bi smele da se rizikuju ako izvodjač nije siguran u svoje rešenje. Arh Irena Pjevović je nastavljajući podvukla da idejno rešenje podrazumeva dizajn i materijal a ne podrazumeva izradu radioničkih crteža, koje izradjuje izvodjač i on je u obavezi da svaki spoj uradi na adekvatan način, da može na osnovu toga da da dve godine garancije.

Nadzorni organ je za ojačanje ali samo ukoliko to ne utiče na cenu, a svako treba da bude upoznat sa dokumentacijom pa tek ako treba da se nešto precizira dodatno da o tome na vreme i obrazloženo obavesti investitora. U ovom slučaju, od juna meseca do sklapanja ugovora 1. Novembra, bilo je dovoljno vremena, pa prvo pita izvodjača kako je mislio da spoji vertikalni i horizontalni element, a to se ne može keksovanjem, pa su dakle to sve neke stvari majstorske koje mora da izvodjač uračuna u cenu i da unapred predvidi, npr ako treba 50 matica više, onda zar i za to treba tražiti dodatnu ponudu, dakle oko toga ne vredi diskutovati jer nema smisla ako neko želi ozbiljno da radi posao. Nadzorni organ je bio raspoloživ za svaku konsultaciju i odazvali smo se na svaki poziv i na svaki sastanak, pri čemu smo se dogovorili smo za promenu koja se tiče kocke ispod kandelabra.

Član UO Dražen Jurjević je počinjući svoju diskusiju postavio pitanje Nadzornom organu : pitam arhitekta da li vi smatrate da je ovaj izvodjač malo neozbiljan za ovako veliki posao? Arh Irena Pjevović : ovog izvodjača u tom smislu ne mogu da procenim jer ne znam za njegove prethodne radove, ali ono što je do sada odradjeno je razočaravajuće i nezadovoljavajuće u svakom pogledu. D.Jurjević je napomenuo da bi prvo trebalo da se priča o delu zahteva -Otkaz ugovora o farbanju.Arh Irena Pjevović: kao nadzorni organ mogu da kažem da izvodjač koji je radio krećenje na sporednim hodnicima je u početku imao prilično problema, zbog loše površine, ali je imao sluha da čuje sva uputstva i obrazloženja, pristupio je posle upozorenja ozbiljnom radu i uspeo da ga dovede kraju na zadovoljavajući način. Ovako je ukazivano i izvodjaču Promaxu da će morati da se očiste prethodno površine, koje ne može ni jedna farba bez čišćenja da pokrije, te da smo se pre radova sastali da damo uputstva njegovom podizvodjaču, da ploče moraju da se čiste detaljno te kao prvo da se podje od 3.sprata, da bi osetio težinu posla i shvatio kako treba da se radi. Nadalje, svaki moler mora da ima opremu , akril, smirglu, da prati sva uputstva za adekvatno razredjivanje boje, skidanje prašine, pajanje, korišćenje krep traka, obezbedjeno svetlo, jer krećenje je u stvari jednako svetlo; složila sam se sa podizvodjačem da može da radi noću, te je on nabavio je i postavio skelu, i sutradan se odmah pokazao katastrofalan rezultat, nisam sigurna da je i primenjeni RAL bio adekvatan, odmah su se pojavili svi tragovi rdje, prljavštine, nanešen je fasadex koji je verovatno previše razredjen, ali ove ploče ne trpe nikakvo razredjivanje i traže pun nanos, uz adekvatan valjak, a ovde je valjak bio krupan, tamo gde je pokušano akrilom , tj da se pokrивaju zazor i neravnine silikonom nije uopšte adekvatno rešeno, nanošeno je praktično direktno iz tube, zato sve deluje zamazano a gde je pao akril on se cedio iz tube i zato ima puno tragova silikoniranja, nadalje podizvodjač se žalio na to da ugovor koji je sklopio sa Promaxom nije za njega odgovarajući, da mora do 31.03.2020, da završi a da on to ne može da poštuje, da što se tiče čišćenja površine o tome nije dobio informacije kakve su morale da mu se saopšte, mada je ta izjava sumnjiva, jer neko ko se bavi molerskim radovima iza sebe ne sme da ostavi ovakvo krećenje, bar tri kocke da odradi kako treba, a ovo kao da nisu moleri, već specijalizovani fasaderi, sudeći po opremi i načinu rada. Član tima arhitekata Saša Pjevović je nadopunio izlaganje sa adekvatnim obrazloženjem za upotrebljenu farbu, a arh I.Pjevović nastavila u smislu da je Fasadex kao materijal adekvatan za većinu površina, da je to zadovoljavajući materijal, kako za nanaošnje tako za održavanje i da mu je primena u ovom slučaju opravdana.

Član UO Slobodan Đorđević je počinjući svoje izlaganje , rekao da se ovde pre svega radi o pitanju stručnosti ili nestručnosti, a zatim upitao M. Simića da li su to kvalifikovani majstori moleri , ili su sa ulice pa sam doneo zaključak da ovo nisu kvalifikovani majstori. Član UO M.Simić je replicirao da su dva od 4 radnika na mestu izvodjenja radova bila njegova, te da mu se desilo i to da su neki radnici bili i bolesni i zbog toga odsustvovali. Član UO D. Jurjević je istakao da je M . Simić i Promax, kad su konkurisali sa svojom ponudom, morali da imaju više ljudi odnosno obezbede operativu dovoljnu za izvodjenje radova, a Potpredsenik UO M.Jezdimirović uzvratilo da je to neozbiljno objašnjenje i uporedio to sa npr da ako bi slučajno on kao knjigovodja Udruženja bio kažnjen od poreskih ili drugih organa , to pokušao da pravda time da mu je saradnica bila bolesna i nije mogla da dodje. M. Simić je odgovorio da je usmeno pozivao Dragoslava Pavlovića , i obavestio ga o tom problemu, a S.Đorđević nastavio da on smatra da je ovde izvođač radova glavni i odgovorni , te da mora da da pravilno objašnjenje. M. Simić je nadalje u svojoj diskusiji istakao da je zvao tehnologa firme iz koje je nabavljan materijal i da mu je on rekao da je isporučena boja za fasade. S.Đorđević je , nastavljajući svoju kritiku izvedenih radova, istakao da su valjci koji su korišćeni bili preveliki, da se moralo prvo pristupiti čišćenju površine pa nanošenju prajmera, da nadalje metalni delovi moraju četkom da se obraduju , a ne valjkom i slično.

Predsedavajući je istakao da mi moramo da rešimo i pitanje mobilijara, po svim elementima a pre svega da se utvrdi da li su napravljene velike platforme i da li mogu da se montiraju. Takodje kao opciju treba

razmotriti izbacivanje pozicija pokazivača pravca, jer možemo da imamo table koje će se sadržati nazive svih korisnika i biti dodatno sredstvo informisanja posetioca.

Što se tiče izvedenih radova oko krečenja, istakao je da su pomereni rokovi za 3 meseca, a što se tiče izvodjača radova Ins Dekor PR Ivica Petrovic je bio zainteresovan ali nije smeo da to prihvati ovaj deo posla. Sada kada se raskida ugovor svi imamo posledice, a posebno mi koji raspolažemo u suštini tuđim parama, jer je novac sa kojim raspolaže Udruženje na tekućem računu praktično novac svih korisnika a npr Mihajlo Simić raspolaže sa svojim parama sa kojima nekad može da ostvari profit a nekada gubitak, ali se ipak radi samo o njegovom novcu, te zatražio od M.Simića da predloži način kako da se raskinemo ugovor s obzirom da u dopisu nije to objašnjeno. Član UO M. Simić, je rekao da je njegovo mišljenje je da treba dati posao PR Ivici Petroviću da bi mu mogao pomoći oko skele, koju daje besplatno, kao i sve raspoložive informacije oko pokretnih tj električnih skela. Nadalje materijal koji je već nabavljen bi mogao biti prebačen Udruženju, pa da može da se koristi pdv. Član NO Danijela Stevanović Mirić je upitala M.Simića zašto ne uzme Ivicu Petrovića kao podizvodjača, a Predsedavajući mu zamerio da nije dovoljno sagledao težinu i zahteve posla, dok Slobodan Đorđević ističe da se podrazumeva da se uvek zna da farbanju prethode radnje pripreme, a kako je to sad izostalo, rezultat je morao da bude ovako loš. Član UO D. Jurjević je upitao M.Simića, zašto je uopšte izašao na tender ako nije bio sposoban i siguran da može da odradi posao, a D. Škuletić se nadovezao da je priprema je 80% posla, i da se tu palo na ispit. Dalje je D. Jurjević upitao dokle je stigla izrada mobilijara, a M.Simić, odogovrio da su radovi maltene na pola, te da mu je ugovor startovao 15.01.2020. a Predsedavajući replicirao da je ugovor startovao 15.11.2019. a okončava se 15.03.2020., uz napomenu M.Jezdimirovića da smo dali avans po ovim radovima još 15.11.2019. Arh Irena Pjevović je naglasila da jos 45 dana nije nesto mnogo vremena što je preostalo, te da je time ugroženo okončanje radova o predviđenom roku. Predsedavajući je zatim upitao M.Simića kada možemo imati uzorak klupice, a M.Simić, odgovorio da to može da se izvede do kraja iduće nedelje i dostavi uzorak.

Nadalje je Predsedavajući izneo predlog da se iz ugovora isključe pozicije obeležavača putokaza, da rešimo pitanje obaveza Pro maxa tako da kad nadjemo druge izvodjače radova da obezbedi besplatnu skelu, kao i kontakte za elektronsku skelu. Član NO Irena Stolić, je iznela mišljenje u pogledu pravne struke da ovako parcijalno raskidanje tenderskog ugovora, na sudu je lako oborivo a nadovezala se Arh Irena Pjevović koja takodje smatra da delimično raskidanje ugovora nije adekvatno, da presipanje iz pozicije u poziciju jedva da može da se isplati, a što se tiče nadzora, ugovor za nadzor ističe 31.03, ovi poslovi će sigurno probiti rok, pa se postavlja pitanje ugovora za nadzor. D. Jurjević, je rekao da je za potpuno raskidanje ugovora, i podsetio da se na proslim sednicama jedini izjasnio da je pro max neouzbiljna firma i bio protiv dodele ugovora o izvodjenju ovih radova, sudeći prema ranijim dešavanjima oko problema sa demontažom pokretnih stepenica. Na pitanje člana NO Danijele Mirić Stevanović, šta bi bio njegov predlog, Predsedavajući je izneo da bi se njegov predlog sastojao u tome da se ugovor delimično raskine, da se ostane pri delu ugovora o mobilijaru uz korekcije, da na ime penala M.Simić da skelu, a da materijal isporuči po cenama koje su za njega nabavne. Član UO Slobodan Đorđević je za to da se raspiše novi tender za krečenje i farbanje, D.Jurjević da ostaje pri stavu da u firmi Promax nisu stručni ni za krečenje ni za nameštaj, pa je nakon kraće diskusije donet

Z A K L J U Č A K

Da ponudjač Pro Max dostavi u sledećih sedam dana probni uzorak dela mobilijara – klupicu za sedenje, te da se na osnovu uzorka i mišljenja i ocene Nadzornog organa donese odluka o statusu Ugovora sa izvodjačem za radove krečenja i farbanja i izrade mobilijara. U svakom slučaju pristupiti sklapanju Aneksa, kojim će se isključiti deo farbanja uz procenu kvaliteta

materijala koji bi se po nabavnoj ceni ustupio Udruženju. Odmah potražiti i pozvati potencijalne izvođače da daju ponude za poslove u delu farbanja i krečenja.

TAČKA 3. – PONUDE ZA IZRADU INFO TABLI

U okviru ove tačke dnevnog reda razmatrane su ponude za izradu info tabli , u vidu zamene za pokazivače smerova koje su dostavile firme Studio S, HL Media i Svet Reklame, a koje bi se postavile po dve na ulazima u svaku lamelu i sadržale nazive svih aktivnih korisnika u lokalima svake lamele. Prisutna Arh Irena Pjević je iznela niz primedbi na ovo rešenje, a pre svega da je projektom predviđeno sasvim drugačije rešenje, te da je trebalo konsultovati arhitektonski tim pre svega, te da je ranije upozoreno da ovakav vid informisanja korisnika i posetilaca putem tabli-ploča od pleksiglasa sa katerovanom folijom ne bi bio adekvatan. Projektom je to sve drugačije predviđeno, da to bude preko Led ekrana, ili neka druga rešenja ako je problem sa cenom ekrana pa to onda može da bude isuviše skupo. Predsedavajući je ovde dodao da je nje Nakon kraće rasprave doneta je

O D L U K A

Odlaze se odluka o nabavci i izboru najpovoljnijeg ponuđača za Info table sa spiskovima korisnika po spratovima i lamelama , dok se ne izvrše potrebne konsultacije sa timom arhitekata oko konačnog rešenja.

TAČKA 4.- PONUDA INFO PULTA HOLA SYSTEMS

Predsedavajući je otvarajući raspravu po ovoj tački dnevnog reda naglasio da su prospekti firme Hola sistem sa prezentovanjem interaktivnog pulta, tj njegovi h mogućnosti i spoljnog izgleda koji može da se prilagodi našim potrebama, istakao da je 4,000 eur njegova nabavna cena plus da ga mi u potpunosti održavamo uključujući unošenje podataka, reklamne sadržaje i slično, te da je na osnovu svega dat predlog iz Hola sistema da oni sve servisiraju, da prihod bude u potpunosti njihov što se tiče reklama i oglašavanja, njihovo bi bilo i vlasništvo nad uređajem, da se softver plati, da će cene reklame za sve u Kalči biti 30 posto od cena onih koji će biti za korisnike van objekta , napravljen bi bio i pult koji bi bio lakše vidljiv i prilagodjen ambijentau objekta i našim potrebama, a pozicioniranje je u centralnom holu, s tim da bi 15. marta mogli da instaliraju uređaj. Primedbe arhitekata su pre svega bile na temu da ce biti u centru hola gde je već predvidjeno d a budu pokretni podijumi za izložbe i slične manifestacije , na šta j Predsedavajući zaključio da se on Hola sistema zatraži precizno pozicioniranje, pa je donet

Z A K L J U Č A K

Treba nastaviti dalje aktivnosti sa firmom Hola sistem na uvođenju interaktivnog info pulta – kioska , pri čemu bi iz Hola sistema dali poziciju punkta u saglasnosti sa arhitektonskim idejnim rešenjem uređenja objekta.

TAČKA 5. – RAZMATRANJE ZAHTEVA VLASNIKA-KORISNIKA LOKALA

5.1.– Zahtev korisnika Nebojše Stojanovića: Vlasnik lokala u lameli B, II sprat, broj 39 Stojanović Nebojša uputio je zahtev da se umanji račun za mesec januar tekuće godine , kao i da se izvrši umanjenje računa z a prethodnu 2019. Godinu, smatrajući da lokal nije radio a da povremeni zakupci nisu ni dolazali. Posle kraće rasprave, doneta je

O D L U K A

Ne prihvata se zahtev korisnika Stojanović Nebojše za umanjenje računa z a mesec januar tekuće kao i za ceo period prethodne godine, s obzirom da je lokal u čitavom periodu imao zakupca, kao i potrošnju struje i vode .

5.2. – Zahtev Kafića Break – Predsedavajući je po ovoj podtački dnevnog reda izneo predlog kafea Break u prizemlju objekta, odnosno vlasnika lokala g.Đokića, da se zakupnina za baštu ispred lokala umanji sa 100 na 50 dinara po kvadratu. Potpredsednik M. Jezdimirović je u vezi ove teme dodao da se slaže da je potrebno da u Kalči imamo kafic kao brejk , a što se tiče cene da je gradski iznos 100 dinara po kvm dnevno, i da misli da imamo situaciju gde ponašanje nije u duhu zajedništva i zajedničkog objekta, ruglo j e napravljeno, sa gajbama, sa inventarom, zagradjen je prolaz sa natpisaom zabranjen prolaz za baštu, preko pločica laminat je stavljen ne obazirući se na eventualna oštećenja. Vlasnik lokala g. Bratsilav Đokić je potvrdio neke od ocena prisutnih, sa napomenom da će gledati da sve učini da se sve preuredi pre svega kao vlasnik lokala, i da prihvata da on lično ili njegova firma krene sa plaćanjem zakupa umesto samih zakupaca brejka, ali da se cena smanji na 50 din po kvm mesečno. Član UO Andrija Radosavljević je istakao, da je kafic kao ovaj potreban ali mora da bude estetski sredjen, i da to moramo da stavimo u neki okvir, a da prvi korak bude da se otklone problemi sa plaćanjem . Predsedavajući je predložio prisutnima da se nadje kompromis, da cena bude 70 dinara po kvadratu, pa je nakon diskusije članova Upravnog odbora doneta sledeća,

O D L U K A

Usvaja se predlog da zakupnina na mesečnom nivou za baštu kafea Break koja se nalazi na zajedničkoj površini ispod pokretnih stepenica iznosi 70 dinara plus PDV. Sa budućim zakupcem g.Bratislavom Đokićem će biti sklopljen odgovarajući Ugovor kojim bi se definisalo plaćanje i drugi međusobni odnosi.

5.3. – Ponuda za saradnju Epic Marketing – U okviru ove podtačke tema je bila ponuda marketinške agencije Epic Marketing za saradnju koja bi podrazumevala organizaciju promotivnih aktivnosti, uspostavljanje oglasa ili radija u okviru objekta, organizacije manifestacija od značaja za Kalču i slično. U okviru kraće rasprave preovladao je stav da treba pozvati na sastanak ponuđače kako bi konkretizovali svoju ponudu na osnovu čega bi se kasnije odlučivalo o vidovima saradnje, pa je donet

Z A K L J U Č A K

Da treba organizovati sastanaka sa agencijom Epic Marketing gde bi se od njih zatražilo šire objašnjenje i konkretizacija njihovih namera, kako bi osnovu dobijene informacije moglo da se odlučuje o eventualnoj saradnji.

TAČKA 6. – RAZNO

6.1. - U okviru ove podtačke više članova UO i NO , kao i Menadžer je istaklo da je ogromna većina reklama, postera, i drugih propagandnih sredstava uklonjena iz objekta zalaganjem zaposlenih, ali da postoji još

nekoliko korisnika koji se opiru uspostavljanju reda u objektu, te je neophodno da bi se posao priveo kraju da im se uputi poslednje upozorenje te je s tim u vezi doneta sledeća

O D L U K A

Nalaže se Menadžeru da svim preostalim korisnicima koji nisu uklonili svoje reklame, inventar i druga sredstva oglašavanja sa zajedničkih površina, uputi poslednju opomenu sa rokom od tri dana da to sami učine ili bi im u suprotnom sve bilo uklonjeno od strane radnika održavanja i obezbedjenja.

- 6.2.** – Predsedavajući i Menadžer su prisutne izvestili o zahtevu i potrebi korisnika iz lamele B, II sprat, koji nemaju toaleta u svojim lokalima zbog manje površine, da se omogući korišćenje zajedničkog toaleta. Takođe je raspravljano i o trenutnom stanju u nekadašnjim zajedničkim – javnim toaletima u lameli C, I i II sprat, pa je na osnovu kraće diskusije doneta

O D L U K A

Nalaže se Menadžeru da izvrši osposobljavanje toaleta u lameli B, II sprat, uključujući ugradnju vodometra i novog inventara, kao i osvetljenja. Takođe, Menadžeru je naloženo da iznadje ponudu za osposobljavanje nekadašnjih javnih-zajedničkih toaleta u lameli C.

Ovim je rad Upravnog i Nadzornog Odbora končan u 15,00 časova

Zapisničar Predsednik UO

Saša Stanković

Dragoslav Pavlović