**UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA „TPC KALČA“ NIŠ,**

**ul. Obrenovićeva br.46, 18112 Niš, MB: 17681966 PIB :104989346**

**tekući račun 310-0000000170608-64 NLB Banka**

**===================================================================**

**I Z V E Š T A J**

**O RADU UPRAVNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC „KALČA“ NIŠ**

**U PERIODU IZMEĐU DVE SKUPŠTINE /03.09.2015-29.09.2016/**

1. **PODSEĆANJE**

Kao što je u izveštaju za drugu redovnu Skupštinu Udruženja podvučeno, Udruženje Vlasnika lokala TPC Kalča Niš je osnovano 10.02.2007. god. i upisano u registar APR-a Rešenjem br.BU 11612/2011 od 20. 05. 2011.god.koje ne sadrži ko su članovi Udruženja. Jedino što se znalo da je predsednik Upravnog odbora Udruženja bio g-din Miodrag Mitrović.

Za osnivanje Udruženja nisu postojale pristupnice članova udruženja, nego je g-din Miša imao neki spisak vlasnika lokala sa potpisima, bez overe.

O radu Udruženja sve do 09.04.2014. godine, kada je održana Prva Skupština vlasnika lokala ne postoje zapisnici sa sednica Upravnog odbora, Skupština nije ni jednom održana, a nema ni drugih dokumenata o poslovanju Udruženja.

Kao što vam je poznato, posle Prve Skupštine vlasnika lokala, kada je doneta odluka o preuzimanju objekta na upravljanje od strane vlasnika lokala Zajedničkog objekta TPC „Kalča“ od Građevinara koji je u to vreme već bio u stečaju i da je od zaposlenih postojao samo stečajni upravnik , pojavio se problem registracije te Skupštine, jer registracija nije bila moguća zbog ne postojanja zakonske regulative za upravljanje čisto poslovnim objektima , pa je doneta odluka da se ovlasti Udruženje vlasnika lokala, koje je već bilo registrovano da u ime svih vlasnika lokala obavlja poslove upravljanja, korišćenja i održavanja zajedničke stvari.

Kad je Udruženje pristupilo tim poslovima i zaključilo ugovor sa JKP Objedinjena naplata o fakturisanju i naplati troškova obezbeđenja i održavanja zajedničke stvari, pojavio se novi problem: dali ta Skupština ima većinu vlasnika lokala ili ne. Nažalost, taj problem je izazvalo samo nekoliko vlasnika lokala, kojima se priključio i dotadašnji predsednik Upravnog odbora udruženja. Ta grupica vlasnika je imala takav uticaj na znatan deo vlasnika lokala, koji su odbili da učestvuju u finansiranju troškova, čekajući šta će se na kraju dogoditi. Na taj način evo već je izmakao dobar deo treće godine, troškove fizičkog obezbeđnja i održavanja snose samo članovi Udruženja, pa i tu ima onih koji ne izvršavaju ili neuredno izvršavaju svoje obaveze. Naravno da je takvo stanje uzrok visokoj ceni održavanja TPC Kalče, koja bi u uslovima da svi normalno učestvuju u održavanju mogla da se vrlo značajno smanji .

I pored žestoke i otvorene opstrukcije nekolicine vlasnika , koja se ogleda u direktnom pisanju Objedinjenoj naplati da obustavi fakturisanje pretnjom krivičnim prijavama, tužba i sl. Pisanju svim mogućim organima u Gradu i Republici, čestim krivičnim prijavama sa izmišljenim delima, protivu Udruženja, predsednika Udruženja i drugih aktivista Udruženja,stalnim pritiskom na veliki broj vlasnika lokala, ubeđujući ih da smo mi svi u upravnom odboru lopovi, da mi nemamo pravo da vršimo naplatu, da će oni sve to oboriti i sl. Upravni odbor Udruženja, i ako već treću godinu radi volonterski, nije se pokolebao, podnoseći sve neopravdane napade i izmišljotine koje se plasiraju ne samo pred vlasnicima lokala, nego i pred organima vlasti, već je nastavio borbu za spas zajedničke stvari od potupong devastiranja i uništenja, čemu očigledno teže nekoliko nesavesnih vlasnika lokala.

Dužan sam da vas obavestim da je na prvo Rešenje o privremenoj meri ta grupa, prvo pisala prigovore, pa kad su ti prigovori odbijeni, onda je u formi novoosnovanog udruženja za tobože zaštitu vlasnika lokala podnelo predlog osnovnom sudu za poništenje naše privremene mere i dobijanja ovlašćenja da oni upravljju Kalčom. Taj pokušaj je propao jer je njihov predlog odbačen.

Posle toga, biv. Predsednik našeg Udruženja Midorag Mitrović je podneo tužbu Osnovnom sudu kojom traži da se poništi naš Statut, jer on smatra da mi nismo ovlašćeni da obavljamo poslove koji su u Statutu navedeni.

Posle, ukidanja privremene mere koju je uveo Privredni sud, a na osnovu Rešenja o odbacivanju našeg predloga za otvaranje vanparničnog postupka, koje smo mi dobili 3 meseca posle donošenja, a neko je uspeo da ga ukrade iz neotvorenih spisa sudskog predmeta odmah nakon donošenja, pa je ta grupa protivnika zatražila ukidanje privremene mere jer je navodno okončan vanparnični postupak,a sud je treći dan po podnošenju tog zahteva, bez bilo kakvog obaveštenja našeg Udruženja ukinuo tu privremenu meru. Mi smo na osnovu pisma predsednika Suda da predmet nije raspakovan i da je Rešenje neovlašćeno uzeto podneli krivičnu prijavu protivu podnosioca zahteva koji su to takvo Rešenje priložili kao dokaz.

Iz tih razloga smo morali da ponovo zatražimo novu privremenu meru koja je 12.05.2016. godine ponovo uvedena, ali sada od strane Osnovnog suda, koji se prethodno oglasio nenadležnim, ali nakon stava Kasacionog suda ipak doneo takvo rešenje.

U međuvremenu, s'obzirom da svim tim pritiscima odolevamo, javljaju se nove metode pritisaka. Naime, sada je neko krenuo na takve postupke iz kojih želi da nanese konkretne štete i da izazove razdor medju članovima Udruženja. Pojavili su se falsifikati pisama na našem memorandumu i sa navodno potpisima predsednika U.O. koji se šalju Gradonačelniku, kojim se napada inspekcija da ne preduzima potrebne mere protivu isticanja reklama i zauzeća prostora na trotoarima, zatim PU-upravi za vanredne situacije, sa ciljem da se zabrani upotreba Klima uređaja jer navodno preti opasnost od požara. Prema tim aktima koja smo imali prilike da vidimo vrlo očigledno je da se radi o falsifikatima, usled čega smo takođe podneli krivične prijave protiv NN lica.

1. **NAJVAŽNIJI POSLOVI I RADNJE KOJE JE UDRUŽENJE OBAVILO ILI PREDUZIMALO U PERIODU IZMEĐU DVE SKUPŠTINE**

I pored svih problema Udruženje je uz veliku aktivnost vlasnika lokala izabranih u organima Skupštine, uradilo sledeće:

1. Organizovano je bolje čišćenje Objekta;
2. Pojačano je fizičko obezbeđenje u zimskom periodu sa još jednim radnikom obezbeđenja i češćim obilaskom patrolne jedinice, a vode se razgovori i za ugradnju video nadzora;
3. Aktivirane su i remontovane mašine za pranje podova;
4. JKP Objedinjena naplata je ponovo na osnovu najnovijeg rešenja o Privremenoj meri od 01. jula 2016.g. Nastavila izdavanje faktura i naplatu koja se odnosi na sve vlasnike lokala nezavisno dali su članovi udruženja ili ne;
5. Aktiviran je blok za regulisanje reaktivne energije. Računi za struju su bili za blizu 30-50% veći zbog toga što taj blok čija je vrednost cca 50.000 € od izgradnje Kalče nikada nije aktiviran. Udruženje je pronašlo rešenje i stručne ljude koji su aktivirali taj blok, tako da TPC Kalča sada najracionalnije troši zajedničku struju;
6. Uvećan je broj članova Udruženja u odnosu na prethodni period , tako da trenutno članstvo broji 208 vlasnika koji poseduju 308 lokala u površini od 11,930 m2. To znači da od ukupno 458 lokala – glasova, Udruženje vlasnika lokala TPC Kalča ima 308 lokala – glasova sto u procentima iznosi 67,2%, a po osnovu površine članovi Udruženja raspolažu sa 63,3% procenata učešća u površini objekta. Sve ovo potvrđuje da raste poverenje u rad i aktivnosti Udruženja od strane većine vlanika lokala u Kalči
7. Kako je ranije izvršeno utuženje oko 40 vlasnika lokala, i pored sporosti pravosudnog sistema, problema sa statusom Privremene mere i sl, i u ovom segmentu ostvareni su zadovoljavajući rezultati: više od polovine utuženih je izmirilo ili je u toku izmirenja svojih obaveza. U toku je spor sa Stambenom zadrugom „NIŠ“ .U prvom stepenu pred Privrednim Sudom dobili smo sudski spor, ali oni su se žalili takko da se čeka stav apelacionog suda.Pored njih, za još 15 utuženika vode se parnice pred nadležnim sudom.
8. Podnete su prijave građevinskoj inspekciji kao i komunalnoj policiji i komunalnoj inspekciji protiv prodavaca knjiga koji su sa više nelegalnih tezgi uzurpirali prostor oko Telenora. Postupanje po ovim prijavama je po navodima Komunalne Inspekcije u završnoj fazi tako da bi trebalo očekivati rešenje ovog problema u narednih mesec dana. Nakon uklanjanja prodavaca knjiga, koji su samovlasno zauzeli prostor, pristupilo bi se revitalizaciji i rekonstrukciji tog prostora a to se pre svega odnosi na više desetina ploča koje su oštećene i propale zbog preteranog opterećenja, parkiranja tovranh vozila i sl
9. Rešen je dugogodišnji spor po osnovu potraživanja adv. Zorana Mitića koji je podneo račun na iznos od 1.251.000,00 din.za zastupanje u izgubljenom sporu koji je vodio Miodrag Mitrović sa Građevinarom. Posle dužeg pregovanja postignut je uspeh i došlo se do vrlo povoljnog ishoda , tako da je pomenuti dug smanjen na 200,000 dinara /tj otpisano je više od milion dinara od strane adv. Mitića/. Ovako smanjeni dug je podeljen na više rata i u potpunosti isplaćen, čime je zatvorena još jedna obaveza stvorena bez potrebe i isključivo nestručnošću i neznanjem nekih ljudi. Takodje je sklopljen sporazum sa adv . Mitićem o daljem zastupanju i pravnoj pomoći
10. U ovom periodu došlo je do više uzurpacija na delu krovnih površina. Ranije je već podneta prijava gradjevinskoj inspekciji protiv A. Nikolića za zauzeće dela krova na lameli „B“ po osnovu čega je doneto Rešenje o uklanjanju nelegalno postavljene konstrukcije. Takodje, probijeni su fasadni zidovi na potkrovlju lamele „A“ od strane J.Šutovića i N.Gligorijevića, samovlasnim rušenjem fasadnih zidova koji su sa spoljne strane zajednička imovina svih vlasnika lokala.Oba vlasnika lokala su iz svojih lokala otvorili vrata za izlazak na krov, čime se ozbiljno ugrožava zajednička imovina, a Gligorijević je čak postavio i ćunak za loženje vatre u njegovom prostoru. S'obzirom na to da je fasadni zid zajednička imovina i da je od zapaljivog materijala, postoji opravdana bojazan od izbijanja požara. Protiv oboje počinioca podnete su prijave Gradjevinskoj Inspekciji koja je na osnovu toga donela Rešenja o uklanjanju nelegalnih radova i vraćanju u predjašnje stanje. Ali do danas ni jedno rešenje nije izvršeno.
11. Kako je prestankom važenja prethodne privremene mere u decembru 2015. Godine došlo do protesta jednog dela vlasnika lokala /koji i inače nisu izvršavala obaveze po dostavljenim računima/ JP Objedinjena naplata je odbila da nesaglasnim vlasnicima i dalje ispostavlja račune, pa je odlučeno da se u odnosu na članove Udruženja nastavi sa redovnim fakturisanjem preko ovog javnog preduzeća, a da nesaglasnim vlasnicima usluge fakturiše samo Udruženje. Nabavljen je odgovarajući knjigovodstveni program , formirana baza podataka i izvršeno fakturisanje i dostava računa za sve nesaglasne korisnike za period decembar 2015 –jun 2016. Takođe, svima koji nisu izvršili plaćanja po ovim računima dostavljene su opomene pred utuženjem.
12. Najvažnije ulaganje u ovom jednogodišnjem periodu a verovatno i za poslednjih 10 godina u Kalči je revitalizacija i puštanje u rad eskalatora – pokretnih stepenica. Na otvorenom tenderu izvršeno je prikupljanje ponuda i kao najpovoljnija od 3 prispele izabrana je ponuda firme Eurolift doo, kako po ceni tako i po rokovima otplate za sva 4 kraka pokr.stepenica, po ceni od 12,480 eur sa PDV-om i rokom otplate od 6 meseci. Poporavljene su pokretne stepenice i puštene u eksploataciju. U jednom vremenskom periodu su stepenice radile samo naviše, jer smo testirali potrošnju električne energije. Pošto smo ustanovili da je potrošnja bezznačajna od 01.09.2016. godine redovno rade i stepenice koje idu nadole;
13. Utvrđeno je da je Udruženje vlasnik 20 kontejnera za smeće koji se nalaze u prostoru đubrare tako da su na svim kontejnerima izvršene popravke a na većini i zamene točkića da bi se omogućilo njihovo pokretanje lakše pražnjenje i manipulacija od strane osoblja JKP Medijana, pa je u tom smislu sada svih 20 kontejnera u potpunosti osposobljeno za funkcionisanje;
14. Na svim ulaznim vratima u Objekat je izvršena zamena i popravka automata za zatvaranje koji godinama nisu održavani ni menjani, tako da sada sva vrata funkcionišu. Uz to, dodate su i adaptibilne reze kojem omogućavaju bezbedno otvaranje vrata prilikom unosa robe ili većeg priliva posetioca u objekat;
15. U.O. Udruženja je doneo Odluku da se sve sitnne popravke i intervencije unutar lokala za članove Udruženja vrše besplatno od strane našeg radnika. U poslednjih godinu dana izvršeno je više stotina popravki, zamena i intervencija na vodovodnim,kanalizacionim i elektroinstalacijama u lokalima članova Udruženja;
16. Uvedena je permanentna kontrola potrošnje zajedničke vode i struje, kao i kontrola kanalizacionih tokova na dnevnom nivou, što je donelo nižu potrošnju a samim tim i manje troškove po ovim stavkama, kao i manje kvarova i zastoja;
17. Uspešno je i trajno rešen višegodišnji problem zapušenih kanalizacionih cevi i tokova u prizemlju lamele C. Otklonjene su sve prepreke koje su ometale protok kanalizacije, vraćale je nazad u lokale i tako ometale rad i funkcionisanje desetak korisnika u ovoj lameli;
18. Izvedeni su hidroizolocioni radovi na svim lamelama: na lamelama A, B, C i D su radovi izvođeni na krovu, pre svega na svim spojevima stakleno-metalnih lukova sa krovnom površinom, ćišćenjem i rekonstrukcijom prethodne i nanošenjem novih slojeva izolacije . Na lameli E na većini od 25 kupola su popravljena oštećenja, delom i mehanizmi zatvaranja i otvaranja, a obradjene su i otovorno-zatvorne površine da bi se popravio stepen dihtovanja . I ovde je zatečen problem da je, uz konstrukcione greške na samom objektu, u potpunosti izostalo bilo kakvo redovno održavanje 20 i više godina unazad. Takođe, izvršeno je silikoniranje i zamena kedera na prozorima i staklenim površinama na lukovima lamela A i C. Nažalost, zamena kedera nije svuda dala dobar rezltat, naročito na lameli A, jer na pojedinim prozorima i dalje prokišnjava, što očigledno zahteva intervenciju stručnijih radnika i profesionalnu opremu za taj deo posla;
19. U delu razvoda vodovodne mreže sanirani su kvarovi na amortizerima a delu za lemele D i C izvršena i zamena u potpunosti od rada i starosti neupotrebljivih amortizera kojima se reguliše pritisak i spojevi na vodovodnoj mreži. I ovde treba istaći da se ovi elementi nisu menjali od kada je Kalča izgradjena , tj više od 20 godina;
20. Osposobljeni su i pušteni u rad veliki lampioni na kandelabrima u svim hodnicima prizemlja Kalče, tako što je umesto dosadašnjih živinih sijalica sa izuzetno velikom potrošnjom uvedena led rasveta koja će uštedom po osnovu potrošnje otplatiti samu sebe za veoma kratko vreme, a uz to ćemo imati bolje osvetljenje Holova;
21. Izvršena je sanacija i potpuno renoviranje stepeništa na izlazu iz lamela C i D prema ulici Aleksandara Nenadovića, a postavljene su celom površinom nove granitne pločice, tako da je u dobroj meri revitalizovan ovaj ulazno-izlazni segment objekta. Takođe je pokrenuta inicijativa prema nadležnim gradskim službama da se najmanje jedno od sadašnjih parking mesta na ulazu izuzme iz režima Parking servisa i tu zabrani parkiranje kako bi se svim posetiocima i korisnicima omogućio nesmetan pristup Objektu;
22. Od Građevinara u stečaju preuzeta je oprema za pokretanje luftera na krovu i protivpožarnih alarma –elektronske komandne table i pultovi i smeštena u magacinski prostor ;
23. Više od stotinu polomljenih i oštećenih podnih pločica po celoj Kalči je odstranjeno i zamenjeno novim u odgovoarajućem dezenu i kvalitetu, što je popravilo estetski izgled Objekta;
24. Izvršena je zamena visokonaponskih osigurača i druge instalacije na delu elektroopreme u Kalči, pre svega zajedničkoj struji, tako da je mogućnost da dođe do prekida snabdevanja strujom zbog neadekvatne opreme praktično svedena na minimum;
25. Doneta je Odluka o regulisanju zauzeća prostora na krovu Objekta, a svim provajderima i drugim korisnicima koji imaju instaliranu opremu ponuđeni su ugovori kojima bi regulisali svoj status ili napustili površinu koju su zauzeli. Takođe će se pristupiti uklanjanju sve zaostale, napuštene i neupotrebljive opreme i uređaja na krovnoj površini.

**III. RAD ORGANA UPRAVLJANJA**

**A. SKUPŠTINA**

**Skupština vlasnika lokala, kao II Vanredna zakazana za 14.10.2014. godine, nije održana jer su je nesaglasni članovi rasturili;**

**Održana je nova Skupština 14.11.2014. GODINE U SALI Skupštine Grada,i to kao Prva Skupština Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča;**

**Druga redovna godišnja Skupština Vlasnika lokala održana je 03.09.2015. godine;**

**B. UPRAVNI ODBOR**

**Na drugoj Redovnoj Skupštini Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča održanoj 03.09.2015. godine u Sali Skupštine Grada Niša, izglasano je poverenje Upravnom odboru koji je izabran na prvoj Skupštini održanoj 14.11.2014. godine.**

**Upravni odbor je od 03.09.2015. godine do danas održao 16. Sednica.**

**Sa svih sednica se sastavljaju zapisnici. Svi Zapisnici se objavljuju redovno na sajtu.**

**Niš, 29.09.2016. Predsednik Upravnog odbora,**

**Dragoslav Pavlović**