

I Z V E Š T A J

O RADU UPRAVNOG ODBORA IZMEĐU DVE SKUPŠTINE

Dame i gospodo,

Poštovane komšije-suvlasnici zajedničkog objekta TPC "KALČA" Niš,

Dozvolite mi, pre svega da vas srdačno pozdravim i da vam zahvalim što ste danas pristupili ovoj sednici Skupštine.

Zakon o stanovanju i održavanju zgrada, u skladu sa kojim je naša Skupština konstituisana, i naš Statut, obavezuju nas da organizujemo najmanje dve Skupštine u toku jedne godine. Mi smo poslednju Skupštinu održali 17. Januara ove godine. To je uglavnom bila Skupština koja je imala za cilj da usaglasimo naš Statut sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada i da naše Udruženje postavimo i organizujemo u skladu sa tim Zakonom, što smo mi i učinili.

Do te Skupštine, naše Udruženje je upravljalo zajedničkim objektom na osnovu Rešenja Osnovnog suda u Nišu 3.br.84/16 od 12.05.2016. godine, kojim je određena privremena mere (njegov sadržaj svi znate). Sa usaglašavanjem Statuta i konstituisanjem Skupštine na osnovu Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, Rešenje o određivanju privremene mere više nema taj značaj i ako je i danas na snazi.

Kao što znate, po tom Rešenju mi smo imali obavezu da u roku od 90 dana pokrenemo vanparnični postupak pred osnovnim sudom, kako bi se trajno uredilo pitanje upravljanja zajedničkim objektom. Mi smo to na vreme uradili. Medjutim po mišljenju suda, postoje nedostaci u našem predlogu, ma da mi mislimo da sud nije pravilno cenio naš predlog. Zbog toga smo uložili žalbu Višem sudu. Viši sud je odbacio našu žalbu, ali u svom obrazloženju, pored ostalog, konstatuje da je pitanje upravljanje zajedničkim objektima rešeno Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada, kao specijalnim zakonom, te da Sud iz tih razloga više nije nadležan da rešava po tim pitanjima. Na taj način je praktično potvrđen naš stav da je Udruženje konstituisano u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada i da Rešenje o privremenoj meri više nema nikakav značaj.

Jedan broj suvlasnika zajedničkog objekta, podstican svojim advokatom,(jer većina ima istog advokata) nikako ne želi da shvati suštinu i značaj zajedničkog organizovanja upravljanja i održavanja zajedničkog objekta, već maše presudom Višeg suda, zanemarujući obrazloženje dispozitiva, što može da znači da ga nisu ni pročitali, ili smatraju da većina neće čitati obrazloženje pa na taj način pokušavaju da zavedu jedan broj suvlasnika da se protive radu Udruženja i da permanentno vode negativnu propagandu, podnose krivične

prijave, tuže za ukidanje Rešenja o privremenoj meri, tuže za brisanje člana 5 Statuta, zato što taj član predviđa da su svi vlasnici lokala po osnovu vlasništva članovi Skupštine Udruženja (što je u skladu sa čl.41 Zakona) i na svaki način žele da umanje vrednost naših napora, da nas predstavljaju kao uzurpatore, lopove i kriminalce, a da naprosto ne razumeju ili ne žele da razumeju suštinu Zakona koji rešava ova pitanja I šta mi zapravo radimo.

Jasno vam je da nas to zamara, nervira, oduzima nam mnogo vremena, neki nam čak prete ili koriste priliku kad nema prisutnih da vređaju, psuju i slično, ali neće uspeti da nas demorališu i ako za čitav život zajedno nisam imao toliko neprijatelja, koliko sam ih stekao ovde u ovom zajedničkom objektu. Poznato vam je da je veliki broj vlasnika lokala utužen zbog izbegavanja da učestvuju u finansiranju održavanja zajedničkog objekta. Sud mene po svakom predmetu poziva kao umešača i saslušava me. U svakom predmetu ja slušam njihovo napadanje Udruženja, posebno mene, ljaganje, iznošenje raznih laži, mahanje presudom Višeg suda i posebno presudom Privrednog Suda u korist jednog vlasnika, tj. Kojim se odbija tužbeni zahtev JKP ON. Ta prvostepena presuda je kuriozitet, jer je isti sudija pre toga doneo presudu u korist JKP ON i ta presuda je ovih dana postala pravosnažna-potvrđena od Apelacionog suda, a sad donosi suprotnu presudu i zasniva je na tome da JKP ON nema pravo da vrši usluge za druga preduzeća i udruženja osim javnih preduzeća koja je osnovao Grad. To nema nikakv smisao niti uporište u bilo kom zakonu, pa ni u odluci Grada o osnivanju JKP ON i sigurno će pasti u drugom stepenu, ali dok se to ne desi oni mašu tom presudom. I pored svih tih njihovih marifetluka i pokušaja da sudije dovedu u zabludu, sve ostale donete presude i to po tužbi protivu: Milić Zorice; Stambene Zadruga to u oba spora; Micić Ivana; Đinđić Milice; Salević Marijane su u korist JKP ON, što ukazuje da njihova nastojanja ne dobijaju na značaju.

Upravni odbor ulaže maksimum napora da dokaže da niko nemože uživati u svom vlasništvu u zajedničkom objektu, a da mu drugi održavaju taj objekat. Zakon je na našoj strani. Od kad smo počeli da tragamo za modalitetima za upravljanje zajedničkim objektom, posle "nestanka" Građevinara, ukazivao sam na član 15. Zakona o osnovama svojinsko-pravnih odnosa, koji je u stvari osnov da sud obaveže sve one koji nemaju nameru da učestvuju u finansiranju troškova održavanja objekta, da to prisilom suda urade. Sa donošenjem Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, sve dileme su otklonjene. Ovaj Zakon je dao konkretna rešenja i veoma je oštar prema onima koji se oglašuju o tome da su dužni da učestvuju u upravljanju i održavanju zajedničke stvari. Zakon čak predviđa, ako neko neće da učestvuje u upravljanju i neopravdano ne dođe tri puta uzastopce na Skupštinu, on se više ne računa u kvorum, ali je obavezan da izvršava odluke koje su doneli organi koje on ne poštuje.

S'obzirom da se može reći da su stvari sada mnogo jasnije i uređenije i Upravni odbor je u ovoj godini imao znatno manje sednica. Više se radilo na operativnom izvršavanju ranije utvrđenih zadataka, a da se naprosto prestao baviti svojim statusom.

Upravni odbor je održao ukupno 10 sednica od toga 2 elektronske. Na jednoj sednici je doneta jedna odluka koja je u nadležnosti Skupštine, koja danas treba da bude potvrđena. Naime Grad je promenio svog predstavnika u Upravnom odboru, pa je umesto g-na Ace Jankovića od Grada određena g-đa Anđelija Stamenković. Upravni odbor je to verifikovao, ali s'obzirom da je izbor članova Upravnog odbora u nadležnosti Skupštine, ta odluka danas treba da bude potvrđena.

Na sednicama Upravnog odbora redovno prisustvuje po nekoliko članova Nadzornog odbora, tako da je Nadzorni odbor uglavnom informisan o svim aktivnostima Upravnog odbora. Pored donošenja određenih odluka, kao što su za zamenu osvetljenja u zajedničkom prostoru, za rešavanje problema krova, liftova i stepenica, vodovodne i kanalizacione mreže, veliki broj sati je utrošen na pitanje naplate potraživanja od onih koji to ne žele da plaćaju. Veliki broj sati je potrošen u pregovorima sa Gradom. Sve dok nismo zapretili tužbom, naši pregovori su bili prazne price. Kad smo obavestili Grad da smo primorani da tužimo, onda je ozbiljno shvaćen problem i rešili dospela potraživanja do 30.08.2016. Istovremeno, dogovoreno je da se do kraja 2016. Godine problem naplate reši na isti način, a da se za 2017. Godinu potpiše ugovor, koji na žalost do danas nije potpisan. Uskoro očekujemo jedan sastanak na kome će učestvovati svi odgovorni funkcioneri Grada uključujući i Gradonačelnika, posle čega očekujem definitivno potpisivanje tog ugovora.

Pokretanje sporova protivu svih ostalih vlasnika lokala koji nisu ništa platili od početka ispostavljanja faktura, doprinelo je da smo sada već dostigli procenat naplate više od 70 %.

Pored podataka koji su sadržani u dokumentaciji priloženoj uz tačku 4.1. Usvajanje finisjskog izveštaja za 2016. Godinu, ja ću se ovde osvrnuti delimično na finansijski izveštaj za 2016. Godinu i na finansijske podatke za period I-XI. 2017. Godine.

U prošloj godini naplatili smo ukupno 7.548.825,51 dinara. Od toga je otišlo JKP ON na ime provizije ukupno 696.719,40 dinara. U tom iznosu od 7,5 miliona dinara ušlo je 272 hiljade dinara naplaćeno po fakturama koje smo mi ispostavili za period kad JKP ON nije htela da fakturiše nesaglasnim vlasnicima. Takođe sadržan je i iznos od 155 hiljada dinara koji se odnosi na naplatu zakupa od strane, provajdera, novinara i isticanje reklama, što takođe godinama nije vršena naplata. Ovaj iznos u 2017 godini je znatno veći, a biće još veći sa uređenjem tog pitanja u celini. Mi smo sa krova Kalče poskidali sve antene i sve kablove onih provajdera koji nisu hteli da sklope ugovor o zakupu. Tako da su tokom godine sklopljeni ugovori sa Nex Net-om; NiNet-om; Telenorom; SBB-om. Od septembra ide fakturisanje za prodavce knjiga, kao i za sva zauzeća prostora unutar i van uz objekat za kafiće, picerije i poslastičare. Zaključen je i Ugovor sa Brioni Lux Media za instaliranje TV video bima na lokalau AIK Banke za šta naplaćujemo 300 evra plus PDV mesečno. Zaključen je ugovor i sa Idea plus za štand izvan objekta za koji su trebali da plaćaju oko 300 hiljada dinara mesečno, ali ih je komunalna inspekcija oterala.

Zahvaljujući tužbama i naplati potraživanja od Grada zaključno za 30.08.2016. godine, naša finansijska situacija u ovoj godini je znatno stabilnija i bolja. Opšti procenat naplate preko JKP ON je u 2017. godini veći za 15,44%. Naplate od zakupa (novine, provajderi i reklamni panoi) uvećane su za 6,54 puta. Ukupno raspoloživa sredstva prosečno mesečno, uključujući i sredstva naplaćena od Grada veća su za 66,25%. Istovremeno, troškovi su rasli sporije, a mnogi su ili na istom nivou ili su znatno manji. Mesečni troškovi materijala za održavanje su skoro 3 puta veći nego prethodne godine, ali su troškovi kancelarijskog materijala za 54% manji, mesečni troškovi električne energije su za 3% manji, plate dvojice zaposlenih su na istom nivou, mesečni PTT troškovi su smanjeni za 35%, mesečni troškovi održavanja opreme su povećani za 27%, mesečni troškovi advokatskih usluga su za 29% veći, mesečni troškovi zakupa su manji za 10%, a

troškovi fizičkog obezbeđenja su smanjeni za čak 17,8%, ali su sudske takse uvećane za blizu 2,5 puta.

Na šta nam ukazuju ovi podaci? Prvo da su povećana ulaganja koja treba da donesu još veće uštede i racionalnije poslovanje, funkcionalnije korišćenje opreme i lepši i bolji izgled Kalče, jer povećanje troškova materijala za blizu 3 puta je pre svega rezultat akcije zamene osvetljenja led panelima, koji su mnogo bolje osvetlili i otvorili Kalču, koji su već smanjili potrošnju struje u odnosu na prošlu godinu, uprkos povećanju cene struje, a u narednom periodu to će se odraziti još vidljivije. Povećane su sudske takse za blizu 2,5 puta, zbog velikog broja tužbi koje su podnete, a koje već daju rezultate kroz znatno povećanje procenta naplate i raspoloživih sredstava.

Na kraju, dozvolite mi da se osvrnem samo na neke intervencije i radove koje smo izveli od septembra prošle godine do sada:

Bilo je više intervencija na vodovodnoj i kanizacionoj instalaciji, kao na primer u lameli D je dugo velika količina vode curila u lokal koji nije u funkciji, jer ventil nije držao. Naša služba je to uočila i otklonila kvar, a da vlasnik nije ni bio prisutan. S'obzirom da je bilo gubitaka vode i u ostalim lamelama izvršena je kontrola svih instalacija i glavne šahte. U lameli B u lokal na spratu došlo je do pucanja kompletne vodovodne instalacije, tako da se voda izlivala na lokale ispod. Intervencija je urađena u ranim jutarnjim časovima i sprečen potpop lamele B; Uočeno je da je zbog jake zime dolazilo do pucanja instalacija na mnogim mestima zbog toga što nema grejanja objekta u celini; u nekoliko navrata je generalno čišćena kanalizacija u lameli C na prizemlju i u lameli A na II spratu.

Izvršeno je snimanje stanja hidranata i protivpožarnih aparata i nakon toga izvršena nabavka nedostajućih PP aparata, kao i osposobljavanje hidranata. U vezi sa Protivpožarnom zaštitom, imali smo jednu pritužbu od strane NN lica koje je falsifikovalo naš memorandum i potpis, pa je ispalo da se sami žalimo da nam je neispravna instalacija, usled čega je izvršena kontrola od strane ovlašćenog Instituta i dobili smo zapisnik u kome se tvrdi da je sve ispravno. Takođe, je došlo do nesporazuma sa vlasnikom Aleksandrom Nikolić koji je uzurpirao protivpožarni put za korišćenje svojih lokala. Vrata je zaključavao svojim ključem i drugi nisu imali pristupa, niti je požarni put u slučaju nesreće mogao da bude korišćen. Zato je bilo više pritužbi vlasnika lokala iz lamele B, usled čega smo zamenili brave. I pored toga što smo mi njemu predali ključeve, on nas sada tuži za ometanje poseda, čime želi da kaže da je protiv požarni put njegovo vlasništvo. Ranije smo vas obavestili da je taj isti gospodin uzurpirao deo krovne površine Kalče koji se graniči sa njegovim stanom sa ciljem da proširi stan. Za tu radnju je podneta prijava građevinskoj inspekciji i krivična prijava za samovoljno prisvajanje zajedničke imovine, ali objekat nije uklonjen.

Podneta je prijava Građevinskoj inspekciji za ozakonjenje TPC Kalče. Građevinska inspekcija je izlazila na teren i utvrdila da ima osnova da se objekat ozakoni, jer nema upotrebnu dozvolu, ali za to je potrebno uraditi elaborat, koji zahteva znatne izdatke.

Kontrolom kompletne instalacije u zajedničkim delovima TPC Kalče, naročito prilikom zamene panela za osvetljenje (što je urađeno u kompletnom zajedničkom prostoru TPC "Kalča") utvrđeno je da je jedan broj gradskih lokala bio priključen na zajedničku struju, to je otkačeno, a Grad treba da nadoknadi utrošenu struju u prethodnom periodu.

Kalča je kompletno očišćen, a naročito krov koji je dosta prokišnjavao i zbog velikog taloga smeća na krovu, što je izazvalo i omogućilo razne izolacione intervencije, zamenjen je znatan broj pločica kako u holovima, tako i na ulazima, kao i velikih ploča izvan objekta u delu koji pripada objektu. Pokupljeno je po kalči i prodato staro gvožđe, aluminijum, kablovi i drugi otpad za koji smo prihodovali oko 200 hiljada dinara

Najzad, u TPC kalči su utrađene sve popravke koje su omogućile funkcionalnost objekta, normalno korišćenje objekta i daleko bolji izgled kako spolja tako i u unutar objekta. Slobodan sam da zaključim: TPC "KALČA" Niš je dostigao nivo kako je izgledao u svojim boljim danima dok je Građevinar vodio potrebnu brigu o Kalči, čak i bolje, jer su osposobljeni liftovi, osposobljene pokretne stepenice, koje od 2010. Godine ne rade, bolje osvetljenje, bolje obezbeđenje, osim što je objekat star već 25 godina, što je opšte stanje u državi teže, što je sve više siromašnih, što su se pojavili u okruženju novi tržišni centri i na taj način bitno smanjeno interesovanje, kako poslenika, tako i građana da posećuju Kalču.

Da bi Kalča bio ono što želimo, a to je savremen tržišni centar, za koga su zainteresovane mnoge kompanije da se u njenmu nađu sa svojim , prodavnicama, proizvodima i uslugama, koje će primamiti, potrošače, moramo stvoriti taj ambijent u kome će se "oči potrošača" odmarati, u kome će se potrošač osećati prijatno i zadovoljno. Da bi dostigli taj nivo, potrebno je najmanje uraditi sledeće:

1. Rešiti pitanje hlađenja i grejanja na najbolji mogući način;
2. Rešiti pitanje ozakonjenja i upotrebne dozvole i u okviru toga rešiti pitanje protivpožarne zaštite
3. Rešiti pitanje krova na najbolji mogući način;
4. Rešiti pitanje enterijera i unutrašnjeg i spoljnog uređenja TPC Kalče;
5. Rešiti se stare konstrukcije pokretnih stepenica na istočnoj strain, a taj proctor oplemeniti I ulepšati.

I pored više zaključaka Upravnog odbora mi u ovom trenutku ne možemo ponuditi ni rešenja niti vrednost tih ulaganja, koja su svakako veoma velika. Zato u idejnom predlogu investicionih ulaganja ne izlazimo sa ciframa, već sa zadacima kako da dođemo do tih podataka.

Bojim se da i kad sve to saznamo nećemo imati snage da obezbedimo ni podršku, a kamo li novac da se izvrše sva ta ulaganja, ali tada ćemo moći da razgovaramo o alternativama koje će morati da uvaže činjenicu da je TPC Kalča zastareli oblik organizovanja prostora, jer je previše skup da bi egzistirao veliki broj sitnih lokala, naročito onih na II spratu i u zabačenim delovima objekta. Ali, o tom pitanju danas možemo diskutovati i nagađati, ili čuti eventualno i neka rešenja. U svakom slučaju o pravcima daljeg opredeljenja ovog objekta treba razgovarati na budućim skupštinama.

Ovaj Izveštaj je usvojen na 52.sednici Upravnog odbora Udruženja.

PRESEDNIK UPRAVNOG ODBORA
UDRUŽENJA,

Dragoslav Pavlović