**TAČKA3.**

**IZVEŠTAJ**

**O RADU UPRAVNOG ODBORA IZMEĐU DVE SKUOPŠTINE**

**Dame i gospodo,**

**Poštovani i veoma uvaženi suvlasnici TPC „KALČE“ Niš,**

Poslednju sednicu Skupštine, održali smo elektronski sa terminom za glasanje od 10.12 do 18.12.2020. godine. Činjenica je da je potrebno održati bar dve Skupštine u toku poslovne godine, ali s’obzirom na vladanje pandemije Covid-19, koja se pojavila početkom Marta 2020 godine, nije bilo moguće organizovati rad Skupštine uživo, koja jedino ima smisla zbog neposrednog učešća članova Skupštine u koncipiranju određenih odluka. Zbog toga, Upravni odbor je na 21.sednici održanoj dana 03.12.2020. godine doneo odluku da se održi sednica Skupštine elektronskim putem.

U nadi da će se savladati virus corona isčekivali smo trenutak da u 2021.godini održimo Skupštinu uživo. Na žalost to još nismo ostvarili, jer pandemija i dalje traje.

Polazeći od takvog stanja, Upravni odbor na svojoj dvadesetosmoj sednici koja je održana 03.12.2021.godine doneo je odluku o sazivu Skupštine za 2021. Godinu koja će se takođe obaviti elektronskim glasanjem suvlasnika TPC „Kalča“ Niš.

U toku 2021.godine Upravni odbor je nastavio sa naporima da se stvaraju uslovi za normalan i regularan rad svih lokala u objektu, pri čemu smo se rukovodili pre svega PROGRAMOM ODRŽAVANJA ZAJEDNIČKOG OBJEKTA TPC „KALČA“ NIŠ ZA 2021.GODINU, koji je usvojen na poslednjoj sednici Skupštine.

Što se tiče obavljanja hitnih intervencija, služba održavanja je uspešno vršila sve potrebne hitne intervencije i otklanjala kvarove. Najveći broj intervencija je vršeno u samim lokalima. Intervencije u lokalima su vršene tako što su vlasnici nabavljali potreban materijal i delove, a služba je obavljala te intervencije besplatno.

Značajnije intervencije su vršene na Feka presi za koju je vršena popravka elektromotora i pročišćavanje i ispiranje protoka kanalizacije. Čišćenje kanalizacije je u toku godine vršeno više puta i na raznim delovima objekta. Najveći problem kod kanalizacije se javlja nedopustivo ponašanje korisnika toaleta u pojedinim lokalima u kojima se bacaju vlažne maramice i drugi otpad što dovodi do ozbiljnog zapušivanja i izlivanja kanalizacije. Bilo je vrlo simptomatično čišćenje feka prese i njene kanalizacije koja služi isključivo kineskoj prodavnici ( vlasnika Ivana Mićića) i nakon poslednjeg čišćenja i osposobljavanja feka prese za normalan rad, zvanično je pismom skrenuta pažnja korisnicima objekta i vlasniku lokala da će u buduće sa svim kvarovima i zapušivanjima na feka presi svi troškovi ospsobljavnja iste padati na njihov teret. I drugo nesmeju bacati u wc šolje i kanalizaciju vlažne maramice i drugi otpad.

Takođe se često događa da pojedini korisnici lokala adaptiraju svoje lokale, a ne vode računa ili ne skrenu pažnju izvođačima radova da otpad ( malter, pločice, parčiće betona )ne bacaju u wc šolje i kanalizaciju. Jedan veoma eklatantan primer je ponašnje vlasnika lokala br-32 na drugom spratu lamele B g. Jančić Milorada, koji je presekao spratnu ploču od 40 cm oko 10 m² i sav šut bacao u lokal br, 38 koji se po vertikali nalazi ispod njegovog lokala, koji u to vreme nije radio.Time je ozbiljno narušio konstruktivnu sigurnost objekta, upropastio lokal ispod sebe i zapušio kanalizaciju .Protiv takvog vlasnika lokala je podneta prijava građevinskoj inspekciji i krivična prijava zbog tako izvedenih radova, zbog ugrožavanja konstrukcije objekta i zbog fizičkog napada na Sašu Stankovića, našeg prethodnog menadžera.

Tekuće održavanje se obavlja u skladu sa potrebama, tako da sve radove koje može iszvesti služba održavanja, ona to obavlja bez zastoja. Oprema za čije je održavanje neophodna posebna stručnost i sertifikati pokrivena je trajnim ugovorima sa podizvođačima i uredno se servisira i popravlja u najkraćem mogućem vremenu.

Sa firmom CONSTANT ELEKTRIK D.O.O. iz Niša od koje smo kao najpovoljnijeg dobavljača nabavili u prošloj godini i zamenili sve panele-led panelima za osvetljenje zajedničkih prostorija imamo i dalju saradnju. Ta firma nam je poklonila 40 lampiona uz 10 koje smo mi kupili, tako da smo sve zidne lampione u prizemlju u vidljivim delovima hola i hodnika zamenili novim (veći deo starih lampiona su zubom vremena oštećeni, zastareli, neki bez kugli i td.).

U skladu sa odlukom Skupštine iz decembra 2020. Godine, zaključili smo ugovor sa JKP Mediana za čišćenje svih zajedničlkih delova objekta i za finansiranje tih troškova ubacili u fakture novu stavku od 660, odnosno 330 din. za neaktivne lokale i na taj način obezbedili potrebna sredstva za plaćanje JKP Mediani, koju su ranije plaćali lokali neposredno.

Prema ranijim odlukama, ponovili smo tender za rekonstrukciju centralne kupole. I pored više izvođača koji su dolazili i snimali stanje, samo jedan je smogao snage i smelosti da ponudi izvršenje tog posla. Sa firmom FINIŠING GRADNJA zaključili smo ugovor, tek 05.08.2021. GODINE iz razloga što smo tragali za još nekim izvođačem, ali se niko drugi nije javio. U vreme zaključenja tog Ugovora, nažalost već je bila velika nestašica materijala na čiju isporuku je čekano blizu mesec dana od uplate, tako da se sa radovima počelo tek sredinom septembra. S’obzirom da se ušlo u već nedovoljnu stabilnost vremena, do sada je rekonstruisano nešto više od ½ kupole, što znači da je teško očekivati da će se kompletna rekonstrukcija završiti pre snega i hladnoće.

Imali smo dobru volju da malo više pažnje poklonimo marketingu, pa smo u tom smislu započeli razgovor sa Udruženjem AKORD MEDIJA iz Niša, čak i ugovor usaglasili da se to udruženje angažuje i organizuje niz manifestacija u Kalči. Nažalost pandemijske mere nisu dozvolile da se ta saradnja i aktivira.

U poslednje dve godine dva puta je vršena kontrola protivpožarne zaštite sa posebnim osvrtom na automatsko javljanje požara. Nakon tih pregleda naloženo nam je da izvršimo ispitivanje i atestiranje svih pp aparata i hidranata, da osoblje održavanja bude obučeno za gašenje požara i da se izvrši provera funkcionisanja automatskih javljača požara. S’obzirom da se Kalča i zemljište i dalje vode na Građevinar AD u stečaju, Rešenje je doneto i nama i Građevinaru u stečaju.

Ono što je bilo u našoj moći uradili smo. Izvršena je kompletna kontrola i atestiranje svih PP aparata i hidranata, Rukovodilac održavanja i radnik na održavanju su stručno osposobljeni za gašenje požara i dobili sertifikate.

Što se tiče automatskih javljača požara, problem je znatno veći. Centrala za dojavu požara je bila smeštena u kancelarijama Građevinara. Ta centrala je bila „rasčerupana“ i neispravna. Dovodili smo nekoliko stručnjaka da je gledaju i svaki je rekao „od te centrale nema ništa“, to je staro, više nema delova i nije moguće da se popravi.Takođe su isticali da ti javljači požara više ne mogu da služe i da se to takođe više ne proizvodi, kao i da je instalacija rađena po satrim propisima i da kompletna isntalacija mora da se zameni. Zato su svi sugerisali da se izvodi nova instalacija, sa novom opremom, što je novi skoro ne rešiv problem, od toga što centrala ne može više biti instalirana tamo gde je prethodna instalirana, a Udruženje ne raspolaže ni jednom posebnom prostorijom za instaliranje te opreme, što mora da se radi novi projekat , što treba obezbediti između 80 i 100 hiljada evra novac za tu investiciju.

Ta investicija, pored projekta izvedenog stanja i klimatizacije, uz prenos zemljišta na vlasnike lokala, je uslov za ozakonjenje objekta i dobijanje upotrebne dozvole.

Upravni odbor je činio napore i za definisanje uslova za OZAKONJENJE TPC „KALČE“ Niš. Od ranije je poznato da su za ozakonjenje TPC Kalče sledeći uslovi:

1. Prenos zemljišta sa Građevinara na vlasnike svakog lokala srazmerno površini svakog posebnog dela;
2. Izrada projekta i kompletiranje opreme za PP zaštitu;
3. Izrada projekta i isporuka i ugradnja opreme za klimatizaciju objekta;
4. Izrada kompletnog projekta izvedenog stanja ( to podrazumeva komplet projekata; Arhitektonski projekat, Projekat konstrukcije; Projekat mašinskih instalacija; Projekat elektro i telekomunikacionih instalacija; Projekat vodovodnih i kanalizacionih instalacija..)

Za sve to potrebna su velika sredstva, koja vlasnici lokala koji su prilikom kupovine lokala plaćali m² više „nego na Manhattan“, ne mogu da obezbede.

Sve procene vremena u kome je trebalo obaviti o vaj zadatak su previše ambiciozne.

Zato u toku 2022. Godine potrebno je rešiti sledeća pitanja:

1. Uz pomoć Grada izdejstvovati sa Građevinarom u stečaju da se pravo korišćenja zemljišta, na kome je izgrađen zajednički objekat, prenese na vlasnike lokala;
2. Prikupiti ponude potencijalnih izvođača za izradu projekata, isporuku i ugradnju potrebne opreme za:
* Kompletiranje PP zaštite ( taj deo se mora završiti u 2022. Godini, jer se više nemože odlagati i zbog sve češćeg insistiranja PP policije i potencijalnog kažnjavanja, a naročito zbog nas samih);
* Za instaliranje opreme za klimatizaciju
* Za izradu projekata izvedenog stanja.

Prenos prava korišćenja zemljišta –lokacije na kojoj je sagrađen TPC „KALČA“ Niš sa Građevinara u stečaju na vlasnike lokala pokušali smo da rešimo na više načina. Pošto odgovarajuća komunikacija sa stečajnim upravnikom nije uspostavljena, podneli smo zahtev RGZ Katastru nepokretnosti da objekat i pravo korišćenja zemljišta prenese na vlasnike posebnih delova. Zahtev br. 141/19 od 05.12.2019.g. podnet je katastru sa obrazloženjem razloga, da bi Katastar posle dve pismene i nekoliko usmenih intervencija ODBACIO naš zahtev tek 13.10.2021.godine zbog ne ispunjenja formalnih uslova , jer nisu upisani svi vlasnici lokala. Na ovo Rešenje smo podneli prigovor.

S’obzirom da se Katastar nije oglašavao duže od godinu dana, našim zahtevom br. 160/20 od 17.12.2020. godine obratili smo se Agenciji za licenciranje stečajnih upravnika, kao stečajnom upravniku, da održimo trojni sastanak uključujući i Grad Niš ( kopiju tog zahgteva dostavili smo Gradonačelnici), ali oni nisu reagovali.

Dana 27.10.2021. godine na naše traženje sastali smo se u kabinetu Gradonačelnice, kojom prilikom smo detaljno informisali Gradonačelnicu i njene saradnike o problemu ozakonjenja TPC „Kalče“. Dogovoremo je da se prvo rešava pitanje prenosa prava korišćenja zemljišta i u tom smislu je zadužena nadležna osoba Gradske uprave (R.Đ.) da se uključi u rešavanje tog problema.

Problem ne definisanog prava raspolaganja parcelom donosi još mnogo problema u organizaciji i korišćenju dela parcele prema ulici Obrenovićeva, pa jedan broj građana samovoljno instalira tezge i slično, što predstavlja ruglo u glavnoj ulici.

Što se tiče PP zaštite dobili smo jednu ponudu od Vatrosprema za izradu projekta , isporuku i ugradnju odgovarajuće opreme čija potencijalna vrednost iznosi 88.765,00 €. Očekujemo i druge ponude.

Za pitanje klimatizacije pokušavamo da obezbedimo sigurnog partnera za davanje ozbiljne ponude. Nažalost to pitanje još nismo rešili. Pojavio se jedan izvođač odavde iz našeg grada, koji nas je ubedio da on poznaje našu kompletnu opremu, da istu takvu ima podzemni prolaz i da je on to uspešno revitalizovao. Ugovorili smo da za 200.000 rsd izvrši detekciju naše opreme i sačini idejni projekat . Uplatili smo 50% avansa. Ali, pošto nije započeo radove po ugovoru koji smo sačinili, više puta smo intervenisali i došli do zaključka da je imao za cilj da nas prevari i da dođe do avansa, pa pošto je prošlo par meseci, a on nije započeo pregled opreme zatražili smo da odmah vrati novac i prijavili ga za prevaru. Novac je vratio, a tužilaštvo ga je gonilo za prevaru.

Angažovali smo i jednu firmu iz Novog Sada i obavili razgovor sa njima. Na prvi pogled predstavnik te firme je izjavio da postojeća oprema ne može da se koristi i da mora sve novo uraditi, ali nije prihvatio da radi ponudu jer mu za to treba precizno proučavanje projekata i izrada novog da bi mogao da kaže koja oprema treba da se instalira i kolkiko košta, što neželi da radi ako nije siguran da će se to raditi i da će dobiti posao.

Poznato je da u vreme jakih kiša praćenih vetrom sa strane ulice Aleksandra Nenadovića voda sa stepeništa ulazi u hol i dopitre čak do najbližih lokala. Ideja je bila da se radi nastrešnica. Međutim u konsultaciji za glavnim projektantom Kalče, došli smo do zaključka da je najracionalnije i mnogo jevtinije da se do ulaznih vrata na stepeništu uradi kanal pokriven rešetkom koji bi sakupljao svu vodu koja dolazi sa stepeništa i koja se odbija od vrata kad pada kiša praćena vetrom i da je odvede na ulicu.

Ovaj posao je ugovoren i moguće je da do Skupštine bude i urađen, ako vreme dozvoli.

Zahvaljujem Vam na pažnji i čitanju ovog Izveštaja koji je obuhvatio, po mom mišljenju najvažniji deo angažovanja.

S poštovanjem

**P R E D S E D N I K U.O.**

**UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA**

**TPC „KALČA“ NIŠ**

**Dragoslav Pavlović, dipl.ek.**