



UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ

UI. Obrenovićeva br. 46, 18112 Niš

УДРУЖЕЊЕ ВЛАСНИКА ЛОКАЛА ТРЖНОГ
ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА "КАЛЧА" У НИШУ
Бр. 119/122
14.10.2022. год.
НИШ

ZAPISNIK

SA 32. REDOVNE SEDNICE UPRAVNOG I NADZORNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC KALČA NIŠ

Sednica Upravnog i Nadzornog odbora je održana dana 28.09.2022. u prostorijama Udruženja sa početkom u 11 časova.

Sednici su prisustvovali sledeći članovi Upravnog i Nadzornog Odbora:

1. Dragoslav Pavlović
2. Momir Jezdimirović
3. Marta Kitanović (umesto Sare Cincarević)
4. Slobodan Đorđević
5. Andrija Radosavljević
6. Dragan Škuletić
7. Dražen Jurjević
8. Nevica Petrović
9. Danijela Stevanović

Član Upravnog odbora Mihajlo Simić je telefonom najavio svoj izostanak.

Sednici prisustvuje u svojstvu zapisničara sednice Rukovodioc održavanja "Kalče" Marko Milošević.

Za ovu sednicu je utvrđen sledeći

DNEVNI RED

1. USVAJANJE ZAPISNIKA SA 31. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA;
2. IZVEŠTAJ RUKOVODIOLA ODRŽAVANJA IZMEDJU DVE SEDNICE;
3. IZVEŠTAJ O RADOVIMA NA SREDJIVANJU CENTRALNE KUPOLE I DONOŠENJE ODLUKE O NAKNADnim RADOVIMA;
4. PREDLOG PRESELIJENJA SEDIŠTA UDRUŽENJA U NOVE PROSTORIJE;
5. RAZNO

Pošto je prisutan dovoljan broj članova Upravnog odbora, Predsednik je otvorio sednicu.

Prisutnim članovima Upravnog Odbora Predsedavajući je saopštio da je poziv sa dnevnim redom, prilozima i predatim materijalim dostavljen putem e-maila, a zatim upitao da li neko od prisutnih ima primedbe na predloženi Dnevni red, ili želi da dopuni odnosno izmeni. Članovi upravnog odbora su saglasni sa dnevnim redom.

RAD PO DNEVNOM REDU

TAČKA 1. - USVAJANJE ZAPISNIKA SA 31. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA

Sa pozivom i dnevnim redom za 32. Sednicu dostavljenje je i Zapisnik sa 31. Sednice Upravnog Odbora. Predsedavajući je podsetio članove upravnog odbora na sadržaj predhodne sednice. Nakon toga je postavio članovima UO pitanje da li neko ima primedbe na dostavljeni tekst. Niko od prisutnih nije imao primedbi na Zapisnik sa 31. Sednice, pa je shodno tome doneta sledeća

O D L U K A

Usvaja se jednoglasno Zapisnik sa 31. Sednice Upravnog Odbora Udruženja prema priloženom tekstu.

TAČKA 2 . - IZVEŠTAJ RUKOVODIOCA ODRŽAVANJA IZMEDJU DVE SEDNICE;

U 2. tački dnevnog reda 31.sednice Upravnog i Nadzornog odbora, Rukovodilac održavanja TPC Kalče, Marko Milošević je upoznao prisutne o radovima koji su izvedeni izmedju dve sednice. Veliko interesovanje i diskusiju izazvao je deo izveštaja vezan za gubitke vode. Posle predstavljanja rukovodioca održavanja situacije na terenu u diskusiju se uključio Momir Jezdimirović sa predlogom da se sav rastur vode koji se utvrđi fakturiše lokalima kod kojih su uočene nepravilnosti, kao i da se podnesu krivične prijave protiv vlasnika lokala.

O D L U K A

Usvaja se jednoglasno izveštaj Rukovodioca održavanja Marka Miloševića za period od 10.08.2022 do 28.09.2022 prema priloženom tekstu. Nalaže se JKP Naissus da sav rasutur vode po lamelama prefakturiše lokalima kod kojih su utvrđene nepravilnosti. Obavezuje se U.O. da se podnesu krivične prijave za kradju vode. Pisani izveštaj je sastavni deo zapisnika.

TAČKA 3. IZVEŠTAJ O RADOVIMA NA SREDJIVANJU CENTRALNE KUPOLE.

Na početku diskusije rukovodilac održavanja obrazložio je izveštaj koji je dostavljen u materijalima za sednicu. Ukazao je na nedostatke koji su uočeni prilikom atmosverskih padavina i probleme sa glavnim izvodjačem radova. Takodje je prisutne uputio sa problemima vezano za angažovanje majstora za dodatne radove. Napomenuo je da će verovatno biti potrebno uraditi dodatne radove koje će udruženje morati da finansira.

O D L U K A

Usvaja se izveštaj Rukovodioca održavanja Marka Miloševića i nalaže mu se da uradi sve što je potrebno kako bi se što uspešnije privela kraju sanacija kupole. Pisani izveštaj je sastavni deo zapisnika.

TAČKA 4. PREDLOG ZA PRESELJENJE SEDIŠTA UDRUŽENJA U DRUGE PROSTORIJE

Predesedavajući je prvo upoznao prisutne da se prodaja prostora u kom se udruženje nalazi, privodi kraju. Kao alternativu koja bi zamenila postojeći prostor predložio je jednu od 4 kancelarije od 25m² u lameli A na trećem spratu koje planira da firma Eurolift uzme u zakup od Ivana Mićića. Jedini problem vezan za tu varijantu je što te prostorije trenutno nemaju dovod električne energije i trenutno to nije moguće rešiti. S obzirom da bi cena iznajmljivanja bila znatno povoljnija od trenutne, a i drugih potencijalnih, predložio je da se te četiri kancelarije priključe na zajedničku struju. U tom slučaju bi se postavilo kontrolno brojilo koje bi

očitavalo potrošnju sve četiri kancelarije. Za diskusiju se javio Andrija Radosavljević sa konstatacijom da je predlog dobar ali da smatra da bi pravilnije bilo da se sav prostor vodi na udruženje, a da ono to naknadno iznajmljuje firmi Eurolift.

O D L U K A

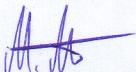
Prihvata se predlog predsedavajućeg da se uzme u zakup pomenuti prostor i da se priključi na vod struje zajedničke potrošnje uz obavezno postavljanje kontrolnog broila.

TAČKA 5. RAZNO

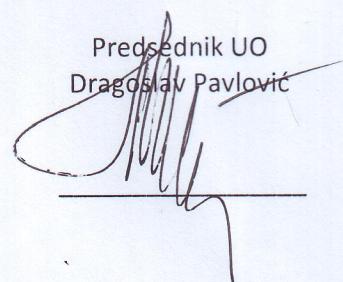
Pređesdavajući je napomenuo da bi uskoro morala da se održi sednica skupštine udruženja. Podsetio je prisutne na svoju odluku o povlačenju sa mesta predsednika. Predložio je da se uradi promena statuta gde bi direktor udruženja bilo lice koje je zaposleno u udruženju uz obavezno posadovanje licence profesionalnog upravnika zgrade. Dogovoren je da do sledeće sednice upravnog inadzornog odbora pređesdavajući izadje sa konkretnim predlogom promene statuata o kojoj bi se tad diskutovalo.

Za reč se javio i potpredsednik udruženja Momir Jezdimirović koji je objasnio da bi uskoro moralo da dodje do povećanja cene usluge udruženja. Kako je obrazložio uskoro će doći do drastičnog rasta cene električne energije što će samim tim povećati račun za zajedničku struju koji je jedan od značajnih troškova udruženja. Takodje je pomenuo da će uskoro doći i do rasta cene minimalne zarade što će takodje povećati troškove udruženja. Dogovoren je da se do sledeće sednice UO dostavi konkretan predlog sa obrazloženjem pa da se diskutuje o tome.

Zapisničar
Marko Milošević



Predsednik UO
Dragoslav Pavlović



IZVEŠTAJ RUKOVODIOCA ODRŽAVANJA

O RADU IZMEĐU DVE SEDNICE UPRAVNOG ODBORA

Jedna od najznačajnijih stvari koja je uradjena u prethodnom periodu, je promena glavnih ventila u hidroforskom postrojenju. Kako smo do sad imali situaciju da prilikom havarije, vodu jedino možemo da zatvorimo na ventile u šahtu, koji su problematični zbog glavljenja i lošeg zatvaranja, doneli smo odluku da zamenimo ventile za sve četri lamele, kao i hidrantsku mrežu koji se nalaze u hidroforskom postrojenju. Pomenuti ventili su značajno jeftiniji od tipa ventila koji su postavljeni u šahtu, a i mnogo su pristupačniji za manipulaciju. Pored zamene ventila odradjeni su i ispusti na svim postrojenjima. Tako da sad ukoliko dodje do havarije može se ispustiti voda iz sistema u kanalizaciju. Tako bi se sprečilo dalje curenje i pravljenje veće materijalne štete. S tim u vezi odradjena je obuka radnika obezbeđenja, odštampano je uputstvo kako bi mogli da reaguju istog trenutka prilikom havarije, ne čekajući dolazak nekog iz održavanja.

Veliki problem koji se javlja od ranije u T.P.C. "Kalča", pomenut je u prošlom izveštaju, a to su gubici na vodovodnoj mreži. Ventile koje smo promenili su nam omogućili da za lamelu B sa sigurnošću utvrdimo da do gubitaka ne dolazi pod zemljom. Zato smo krenuli u kontrolu svih lokala u lameli B. Kako smo imali saznanja da voda neprekidno teče u šahtu do glavnog ulaza, akcenat je bačen na severni deo lamele B. Kontrolom je obuhvaćeno preko 50 lokala i utvrđeno je sledeće:

- U lokaluu B2 29/1 voda neprekidno curi na slavini lavaboa koja je neispravna. U komunikaciji sa radnicima Naissusa utvrđeno je da vodomer dugo nije očitan. Očitano je stanje i poslat u obračunski centar.
- Otkriveno je da vodomer u lokaluu B0 16A nije u funkciji. Dat je nalog da vlasnik lokalaa u roku od 7 dana otkloni nedostatke.
- U lokaluu A0 11/2 vodomer ne registruje potrošnju ledomata. Dat je nalog vlasniku lokalaa da u roku od sedam dana otkloni nedostatke

Po otklanjanju nedostataka koji su gore navedeni i zapisničke konstatacije istih, nastavićemo sa daljim traženjem gubitaka.

Veoma važna stvar za objekat na kojoj se radilo u proteklom periodu je i saniranja prodiranja vode u fasadnom delu. Odradjeno je oko 50 metara produžetka okapnica u delu lamele C i D na krovnom delu objekta. Nadamo se da je ovim otklonjen problem koji je predhodno opisan što će se ustanoviti prilikom naredne veće kiše.

Što se krova tiče imali smo intervenciju vezanu za izolaciju u delu oko glavne kupole. Dobili smo sugestiju izvodjača radova na glavnoj kupoli da je izolacija ispod popustila što se ispostavilo kao tačno. Bez odlaganja smo angažovali majstora koji je pomenuti problem sanirao. Bilo nam je bitno da se taj faktor isključi prilikom utvrđivanja uspešnosti radova na samoj kupoli o čemu će podneti poseban izveštaj.

Još jedna stvar vezana za krov, u toku septembra meseca vlasnik trećeg sprata u lameli D Ivan Mičić probio vrata iz svog prostora prema krovnom pokrivaču. Obavljen je razgovor sa pomenutim, upozorili smo ga da je uradio protivzakonito delo i najoštrije zahtevali od njega da zid vrati u predjašnje stanje. Za ovo delo smo podneli prijavu gradjevinskoj inspekciji od koje još nismo dobili odgovor.

Prijavu inspekciji je podneta i protiv Milorada Jancića zbog iznajmljivanja lokala u T.P.C. "Kalča" u svrhu stanovanja. Kako smo utvrdili na platformi za iznajmljivanje stanova "Booking" pomenuti je oglasio lokal koji je podelio i napravio od njega dve stambene jedinice. Od vlasnika lokala smo dobili odgovor da je on registrovao firmu na toj adresi za obavljanje delatnosti "pružanje usluga hotela i sličnih objekata". Kako u T.P.C. "Kalča" nije dozvoljeno stanovanje podneta je prijava turističkoj inspekciji.

Jedan od problema koji je iznet u prošlom izveštaju je i problem sa kanalizacijom u dvorištu zgrade na Trgu Pavla Stojkovića. Kako smo prošli put objasnili udruženje je tu zamenilo kanalizacionu cev, ali je pored nje bila oštećena cev zgrade iz koje je neprestano tekla voda. Posle tri meseca pritiska na predsednicu kućnog saveta, havarija je otklonjena i rupa koju smo otvorili je zatrpana tako je otklonjena opasnost od povredjivanja prolaznika ili oštećenja vozila. Problem sa podzemnim vodama koje se izlivaju u skloništu nije otklonjen i ako smo sumnjali da potiču iz ovih cevi.

Od manje značajnih stvari koje su uradjene u medjuvremenu su:

- zamena svih polomljenih pločica u objektu i ispred njega
- promena svih panela rasvete koji nisu bili odgovarajuće boje svetla
- trajno rešavanje problema sa parking mestima kod utovarne rampe uvrštavanjem istih u sistem "oko sokolovo"
- obezbeđivanje vrata na protivpožarnim stepenicama u lameli C
- uspešna promena adrese u bazi EPS-a za nekoliko lokala i obaveštenje svim vlasnicima kako da reše problem ne stizanja računa za električnu energiju
- postavljanje putokaza ka javnom toaletu
- poslat dopis obezbedjenju vezano za produžetak rada ulaza iz pravca Aleksandra Nenadovića

Rukovodilac održavanja

Marko Milošević



IZVEŠTAJ RUKOVODIOCA ODRŽAVANJA

O SANACIJI GLAVNE KUPOLE

Kako je značaj posla sanacija glavne kupole veliki, odlučili smo se da ga izdvojimo kao posebnu tačku dnevног redа, jer zahteva detaljnu analizu i odredjene odluke kako bi se uspešno priveo kraju pomenuti posao.

Na prošloj sednici UO informisao sam Vas da su radovi na sanaciji kupole pri kraju i da nas očekuju testiranja. Ubrzo nakon toga imali smo situaciju gde je pala kiša. Tom prilikom u saradnji sa nadzorom projekta i izvodjačem radova uočeni su sledeći nedostaci:

- na vrhu kupole silikoniranjem nije sprečeno zadržavanje i prodiranje vode. S obzirom da je izvodjač radova preuzeo obavezu sprečavanja curenja kupole dogovoren je sa njim da o svom trošku napravi poklopac za vrh kupole, o kom smo govorili na prošloj sednici (još nije uradjeno).
- prozori na sve četri strane su delimično otvoreni i postoji velika mogućnost prodiranja vode kroz otvore. Kako prozore zbog mehanizma za zatvaranje koji nije u funkciji nije moguće zatvoriti dogovoren je da se postavljanjem okapnica proba rešiti taj problem. S obzirom da ovo spada u dodatne radove ovo udruženje treba da uradi o svom trošku.
- curenje na kosim delovima kupole. Izvodjač radova je popisao pozicije prozora kod kojih dolazi do curenja i preuzeo obavezu da u narednom periodu otkloni nedostatke
- curenje u delu hidroizolacije na krovnom pokrivaču. Nedostatak je otkloniljen što sam već pomenuo u izveštaju
- izvodjač radova je samoinicijativno uklonio deo izolacije izmedju najnižeg prozora i okapnice jer je smatrao da izolacija koju je naneno sprečava silaženje vode niz okapnicu kaja se skuplja u profilima. U narednom periodu ispostavilo se da ova intervencija nije dala rezultate

S obzirom da nije moguće sa sigurnošću utvrditi odakle potiču sva curenja, ostalo je da se otklone uočeni nedostaci. Nakon toga će se krenuti sa daljim traženjem mesta eventualno novih prodiranja vode.

Rukovodilac održavanja

Marko Milošević

