



UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ

Ul. Obrenovićeve br. 46, 18112 Niš

UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ
POSLOVNI CENTAR "KALČA" U NIŠU
Br. 121/25
07.07.2025. GOD.

I Z V E Š T A J

O RADU UPRAVNOG ODBORA

OD 23.11.2023 – 10.07.2025

Dame i gospodo,

Prethodna sednica Skupštine Udruženja vlasnika lokala TPC „KALČA“ Niš je održana 23. Novembra 2023. godine.

Upravni Odbor Udruženja vlasnika lokala TPC „KALČA“ Niš je po članu 12. tačke 10. Statuta ovlašćen da između dve sednice Skupštine, donosi Odluke koje su u nadležnosti Skupštine, stim što te odluke Upravnog odbora podležu potvrđivanju od strane Skupštine na prvoj narednoj sednici Skupštine.

S'obzirom da Kalča ima 411 lokala, sa 469 glasova, veoma je teško organizovati tako glomaznu Skupštinu, tim pre što u radu Skupštine učestvuje prosečno 35% glasova. Na poslednjih 7 sednica Skupštine, najviše se odazvalo članova sa 186 glasova u radu Skupštine 2019 godine. Najmanje se odazvalo prethodne 2018. godine članovi sa 154 glasa ili prosečan odaziv članova na 7 Skupština iznosi 167 glasova. To ukazuje da je mali broj vlasnika lokala zainteresovanih da neposredno učestvuju kad se donose bitne odluke koje se primenjuju na sve članove.

Iz tih razloga, danas na sednici imamo nekoliko odluka kojim treba da potvrdimo Odluke koje je doneo Upravni odbor.

Na prethodnoj sednici Skupštine usvojen je Proramom tekućeg i investicionog održavanja TPC „KALČA“ Niš za 2024. godinu. Tim Programom su planirana sredstva i to:

Za tekuće održavanje i hitne intervencije planirano je da se utroši 5.755.006,21 rsd, i

Za investiciono održavanje planirano je ulaganje do 5.366.606,11 rsd.

TEKUĆE ODRŽAVANJE I HITNE INTERVENCIJE

U toku 2024. godine problemi tekućeg održavanja i hitnih intervencija su se uglavnom manifestovali u sledećim grupama poslova:

- 1. Održavanje čistoće u zajedničkm delovima objekta;*
- 2. Tekuće održavanje i hitne intervencije koje se odnose na liftove i pokretne stepenice;*
- 3. Tekuće održavanje vodovodne i kanalizacione mreže ;*
- 4. Otalo tekuće održavanje (elektroinstalacija, krovne površine fasade objekta i dr.).*

Prema podacima Računovodstva za tekuće održavanje i hitne intervencije u 2024.godini utrošeno je 4.440.386,27, što je oko 23% manje od planiranog.

Od toga :

-za održavanje higijene plaćeno je JKP Mediani 2.706.418,13 rsd;

-za održavanje liftova i pokretnih stepenica plaćeno je Koneu 543.625,95 rsd ;

-za saniranje glavne kanalizacione i atmosverske instalacije u prizemlju L C potrošeno je 711.347,79 rsd, radove su izvodili podizvođači;

-za izolaciju krvone površine potrošen je materijal 83.600,00 rsd, dok su radove izvodili rukvodilac održavanja i radnik na održavanju i

-za ostalo održavanje, struja, voda , kanalizacija, izolacije i sl za materijal je utrošeno 395.394,40 rsd, dok su radove izvodili takođe rukovodilac i radnik na održavanju.

INVESTICIONO ODRŽAVANJE

Prema usvojenom programu investicionog održavanja planirana su ulaganja najviše do 5.366.606,11 rasd.

Na prošloj sednici Skupštine informisali smo vas o problemima koje smo imali sa firmom Finišing gradnja Niš, koja je izvodila radove na sanaciji velike kupole. Na kraju se pokazalo da radovi na sanaciji VELIKE KUPOLE, koje je izvodila firma FINIŠING GRADNJA NIŠ nisu kvalitetno izvedeni i problem prokišnjavanja nije rešen. Zbog toga smo posle mnogo intervencija, razgovora i upozorenja, zaključili da je Finišing gradnja uzaludno utrošila veliku količinu materijala, da problem nije rešila, niti zna da ga reši. Iz tih razloga raskinuli smo ugovor, protetstovali menicu i podneli klrivičnu prijavu protivu direktora Finišing gradnje.

Sa ciljem da se problem prokišnjavanja velike kupole reši, na sednici Upavnog odbora 23.03.2024. godine je doneta odluka da se prihvati ponuda firme TIM STROJ iz Beograda (alpinisti) kao izvođača i firme BALKANSTIL DOO iz Niša (koja obezbeđuje materijal).

Zaključen je trojni ugovor za sanaciju velike kupole na iznos od 3.650.000,00 rsd. Izvođač TIM STROJ i BALKANSTIL DOO zajedno su prihvatili uslove da se plaćanje izvrši po završetku radova i po proveru da li je problem prokišnjavanja rešen, da garantuju za izvedene radove 10 godina, i da obe firme polože blanko potpisane i registrovane menice. Na insistiranje TIM STROJ-a, ugovoreno je da se plaćanje izvrši BLKANSTILU.

Radovi su izvedeni u rekordnom vremenu. Provera je pokazala da su radovi kvalitetno izvedeni i mi smo najzad rešili taj veliki problem.

Takođe su izvedeni radovi na zameni 33 svetlosnih kupola na krovnoj površini lamele „E“ koje su takođe prokišnjavale: Te radove je izvodila firma SMART HOME SISTEM. Vrednost tih radova iznosi 133.500,00 rsd, plus nabavljene su polikarbonatne ploče od koji je vršeno krojenje i pričvršćivanje, a čija vrednost iznosi 156.602,53 rsd.

S'obzirom da je Građevinar prodao svoj prostor u L B3, kroz koji je korišćen jedini izlaz na krov objekta, doneli smo odluku da se otvore nova vrata za izlazak na krov, jer više nije moguće koristiti prolazak kroz bivši prostor Građevinara. Da bi se nesmetano izlazilo na krov urađena su jedna dvokrilna vrata na lameli B kao tehnički izlaz za sve radove na krovu i jedna jednokrilna vrata na L A3 koja se koriste za hitne slučajeve. Za te radove utrošeno je 77.160,00 rsd.

Što praktično znači da su izvršena investiciona ulaganja u visini od 4.017.262,53 rsd, odnosno manje za 25% od planiranog.

OSTVARENJE PLANIRANIH PRIHODA I RASHODA ZA 2024.G.

Na prethodnoj sednici Skupštine usvojili smo plan prihoda i plan rashoda za 2024. godinu.

PRIHODI:

Na bazi cene za upravljanje i održavanje od 71,5 rsd za 1 m² za lokale koji rade i 35,75 rsd za 1m² za lokale koji nisu u funkciji, kao i prihod za čišćenje zajedničkog prostora, planiran je prihod od 17.441.445,26 rsd. Takođe je planirano da se od zakupa zajedničke imovine prihoduje oko 2.000.000,00 rsd i od zateznih

kamata 300.000,00 rsd, što je po planu trebalo ostvariti ukupan prihod od 19.741.445,26 rsd.

Po bilansu za 2024. godinu Ostvareni su sledeći prihodi:

*Naplaćeno od lokala na bazi utvrđene cene upravljanja i održavanja, naplaćeni su neki strai dugovi, kao i naknade koja se naplaćuje za održavanje čistoće u zajedničkim delovima ukupno **18.388.368,48 rsd**. Prihodi od zakupnine su naplaćeni u iznosu od **1.844.363,23 rsd** i dr.prihodi koji **iznose 5.838,36 rsd što je ukupno ostvareno na ime prihoda 20.548.770,07rsd.***

RASHODI:

*O rashodima smo detaljnije informisali u okviru tačke 3. ovde ćemo napomenuti samo Da su rashodi u odnosu na plan uvećani za **23,48 %**. Ukupni rashodi su ostvareni u iznosu od **24.376.737,55 rsd**, što znači da smo sa utvrđenim cenama ostvarili gubitak od **3.827.967.48 rsd**, koji iznos je pokriven prenetim prihodima iz ranijih godina.*

Iz tih razloga u okviru tačke 6. je predložen Rebalans plana za 2025.godinu i izvesno (najmanje moguće) povećanje cena kako bi uspeali da u celini finansiramo nužne troškove za funkcionisanje objekta u celini.

Činjenica je da je u ovim uslovima objekat doveden u stanje da zadovoljavajuće funkcioniše i da se svi problemi koji su od vitalnog značaja da lokali vrše svoju funkciju veoma brzo rešavaju.

Moramo biti svesni, da je ovaj objekat sagrađen 1991 i 2..godine, da je 15.071993.g. pušten u probni rad na 6 meseci, pre 32 godine, da nije dovršen, da uređaji za grejanje, hlađenje i ventilaciju ne funkcionišu, jer nisu dovršeni, oprema je neupotrebljiva, zastarela i dosta uništena još u vreme dok je Građevinar upravljao objektom, a i mnogi vlasnici lokala su dobar deo infrastrukture koja je prolazila kroz lokale uklonili ili uništili. Takođe ne postoji oprema za automatsko javljanje požara. O tome smo na svim skupštinama iznosili podatke. U Građevinarovom prostoru u LB3 postojala je centrala za dojavu požara. U svim prostorijama su postojali javlajči požara, a dali je to ikada funkcionisalo to niko nezna.

Bitno je da je nakon otvaranja stečaja na Građevinaru AD i nakon otpuštanja svih zaposlenih u Građevinaru, Udruženje vlasnika lokala bilo prinuđeno da preuzme brigu o objektu. Jedna od prvih obaveza koju smo proveravali to je funkcionisanje uređaja za automatsko javljanje požara. Ustanovili smo da to ne funkcioniše. Zatražili smo od Vatrogasnog Društva i još nekih koji bi mogli da osposobe rad tih uređaja da dođu i pregledaju opremu. Ubrzo smo saznali da oprema

ne radi, jer je centrala neispravna, da su poskidani neki delovi kojih više nema na tržištu i da ne postoji mogućnost njene popravke. Na kraju kad je Građevinar u steaju prodao svoj prostor u objektu i takva centrala više ne postoji.

Dva puta smo imali kontrolu PP Policije i dobijali zajedno sa Građevinarom u stečaju Rešenja za proveru opreme i dovođenje u ispravno stanje.

Posledenje Rešenje smo dobili Oktobra 2021 godine, na koje smo se žalili zbog toga što se objekat vodi i dalje na Građevinar u stečaju i da mi formalno nemožemo ući u investiciona ulaganja za koja su neophodni projekti i građevinske dozvol, jer nemamo aktivnu legitimaciju.

Sada svi ćute i ništa se ne dešava.

Dakle glavni je problem formalno vlasništvo nad objektom.

S'obzirom da je najznačajniji problem nedostatak UPOTREBNE DOZVOLE TPC KALČE NIŠ i nedostaci zbog kojih ta dozvola nije izdata, na poslednjoj sednici Skupštine održanoj 23.11.2023. godine doneta je odluka koja glasi:

„Obavezuju se svi vlasnici posebnih delova u objektu TPC „KALČA“ Niš, da potpišu i overe ovlašćenje Advokatskoj kancelariji MITIĆ,, da pokrene spor za prenos vlasništva objekta TPC „KALČA“ Niš i prava korišćenja zemljišta na kome je objekat sagrađen, sa Građevinara u stečaju na vlasnike posebnih delova-zajedničare, srazmerno veličini posebnog dela svakog zajedničara.“

Ova odluka nije realizovana, jer očigledno nije shvaćen značaj ove aktivnosti, tako da je i danas status kvo. Zato podvlačim da moramo obnoviti tu aktivnost i to što pre organizovati sastanak sa advokatskom kancelarijom da pripremi šta sve od dokumenata treba da obezbedi svaki vlasnik ponaosob i da poguramo tu aktivnost.

Dakle da bi objekat dobio na legalitetu, na značaju i na ceni, moramo se posebno posvetiti prikupljanju neophodne dokumentacije za upis vlasništva nad objektom u katastar i da skinemo problem s vrata koji se zove Građevinar.

Tek nakon rešenja tog pitanja možemo razgovarati o protiv požarnoj zaštiti, o ventilaciji, hlađenju i dr. pitanjima koja su uslov za dobijanje upotrebne dozvole.

Ako to nismo u stanju da obezbedimo, onda možda treba ozbiljno razmišljati o prodaji objekta.



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

Dragoslav Pavlović, dipl. ek.