

# REDOVNA GODIŠNJA SKUPŠTINA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC KALČA NIŠ

## Z A P I S N I K

### SA REDOVNE GODIŠNJE SKUPŠTINE UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC „KALČA“ NIŠ ODRŽANE DANA 03. 09. 2015. GODINE

Redovna godišnja Skupština Udruženja vlasnika lokala TPC KALČA je otpočela sa radom u zakazano vreme, tj 03.09.2015 u 12,00 časova u Sali Skupštine Grada.

Skupštinu je otvorio Predsednik UO g.Dragoslav Pavlović , koji je posle kratkog uvoda uz pozivanje na član 9, stav 6. statuta predložio za predsedavajućeg ove Skupštine gđu Saru Cincarević, člana UO Udruženja i upitao da li ima i drugih predloga. Pošto nije bilo drugih predloga stavio je predlog na glasanje. Članovi Skupštine su aklamacijom jednoglasno izabrali gđu Saru Cincarević za predsedavajućeg Skupštine.

G-din Pavlović je pozvao g-đu Cincarević da preuzme vođenje ove Skupštine i ona je zatim zauzela svoje mesto.

Predsedavajuća Sara Cincarević je pozvala na izbor i glasanje za zapisničara.

Predložen je Menadzer Udruženja Saša Stanković, koji je jednoglasno izabran za zapisničara.

Predsedavajuća je pozvala da se predlože i dva overivača zapisnika.

Predloženi su za overivače gdja Nevica Petrović i gdin Saša Đorđević.

Nakon glasanja predsedavajuća je Konstatovala da su za overivače zapisnika jednoglasno izabrani:

- 1.Petrović Nevica
- 2.Đorđević saša



Predsedavajuća je nakon toga otvorila Redovnu godišnju Skupštinu Udruženja Vlasnika lokala TPC Kalča i naglasila da pre nego što se pređe na dnevni red, neophodno je da se daju neke napomene.

Na osnovu člana 5. Stav 1. Statuta punopravnim članom udruženja smatra se onaj vlasnik lokala u TPC Kalča koji je potpisao pristupnicu i prihvatio ciljeve i Statut Udruženja. Takvih je 122 vlasnika, koji raspolažu sa 190 lokala u površini od 7.489,61 m<sup>2</sup>.

U stavu 2. Istog člana predviđeno je da se i svi vlasnici lokala koji uredno izvršavaju svoje obaveze smatraju članovima Udruženja, koji imaju sva prava da učestvuju u upravljanju i korišćenju TPC Kalče, osim da biraju i budu birani u organe Udruženja. Takvih je 88 vlasnika, koji raspolažu sa 90 lokala u površini od 3.094,01 m<sup>2</sup>.

Što znači da Udruženje ima 210 članova, koji raspolažu sa 280 glasalokala u površini od 10.583,62 m<sup>2</sup>.

Prema podacima sa kojima se raspolaže TPC Kalča ima 454 lokala sa površinom od 18.125,74 m<sup>2</sup> pod lokalima. To znači da Skupština vlasnika lokala ima 61,67% glasova i može punovažno da radi ako ima prisutnih 50% plus jedan glas.

Prema podacima o prisutnim članovima Skupštine, ovoj Skupštini prisustvuju članovi sa 51,43% glasova.

Na osnovu toga konstatovano je da Skupština može da radi i da donosi punovažne odluke.

Glasanje će se vršiti podizanjem ruke kad se glasa „ZA“ , odnosno kad se glasa „protiv“, odnosno kada je član uzdržan od mišljenja .

Predsedavajuća je nakon toga pristupila proceduri usvajanja dnevnog reda.

Naglasila je da su Dnevni red dobili svi sa pozivom. Pored toga dnevni red je bio objavljen na oglasnoj tabli i na sajtu TPC Kalča, pa se samim tim smatra da su svi upoznati.

Predloženo je izjašnjavanje o dnevnom redu, uz pitanje da li ima nekih dopuna predloženog.

Kako se niko nije javio za eventualnu dopunu , stavljen je na glasanje DNEVNI RED, koji glasi kako sledi:



## DNEVNI RED

1. Usvajanje Zapisnika sa Skupštine održane 14.11.2014.godine (dostavljen Izvod iz Zapisnika u prilogu)
2. Razmatranje i usvajanje Izveštaja o radu UO između dve Skupštine (dostavljen Izvod iz Izveštaja u prilogu)
3. Razmatranje i usvajanje Finansijskog Izveštaja (dostavljeni Izveštaji u prilogu)
4. Donošenje odluke o prioritetima ulaganja u narednom periodu (Dostavljeni predlozi odluka u prilogu):
  - 4.1. Donošenje odluke o popravci i aktiviranju eskalatora – pokretnih stepenica;
  - 4.2. Donošenje odluke o popravci krova
  - 4.3. Donošenje odluke u pokretanju postupka za aktiviranje zajedničke klimatizacije;
  - 4.4. Donošenje odluke o pokretanju postupka za pronalaženje rešenja zajedničkog grejanja;
  - 4.5. Donošenje odluke o načinu uredjenja enterijera zajedničkog prostora;
5. Glasanje o poverenju Upravnom Odboru;
6. Razno.

Na pitanje da li ima primedbe na dnevni red, ili dopuna istog niko se nije javio.

Na pitanje ko je ZA predloženi dnevni red, jednoglasno su se svi izjasnili za, podizanjem ruku.

Na pitanje ima li nekog protiv ili uzdržanih, niko nije podigao ruku.

Predsedavajuća KONSTATUJE da je predloženi DNEVNI RED jednoglasno usvojen.

**- RAD PO TAČKAMA DNEVNOG REDA:**



**1. TAČKA: Usvajanje Zapisnika sa Skupštine održane 14.11.2014.godine**

Predsedavajuća je u izlaganju prve tačke naglasila da je Zapisnik sa prošle sednice svima dostavljen uz poziv. Takođe, Zapisnik je bio objavljen na sajtu već godinu dana i sada ponovo. Do danas niko nije stavio primedbu na zapisnik, pa se smatra da nema primedbi.

Stavljen je na glasanje Zapisnik sa druge vanredne sednice Skupštine održane 14. 11. 2014. godine.

Na pitanje ko je ZA usvajanje, svi su se izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Zapisnik sa druge vanredne sednice Skupštine održane 14.11. 2014. Godine, usvojen jednoglasno.

**2.TAČKA: Razmatranje i usvajanje Izveštaja o radu UO između dve Skupštine**

Predsedavajuća je ponovila da je Izveštaj o radu Upravnog odbora između dve sednice postavljen na Sajtu. Svi su uz poziv dobili Izvod tog izveštaja zbog njegove obimnosti. Do danas niko nije komentarisao niti stavio primedbu.

Predsedavajuća je pozvala predsednika Upravnog odbora da u kratkim crtama podnese izveštaj. Gdin Pavlović je u kraćem izlaganju obrazložio glavne ciljeve i dostignuća u prethodnom periodu, uz akcenat na uspostavljenom redu, čistoći, i pojedinačnoj i opštoj bezbednosti u Kalči, kao i rešavanju problema ulaznih vrata, zajedničke struje i slično.

Predsednik Upravnog odbora se u svom izlaganju osvrnuo i na teškoće i probleme koje je ovaj Upravni odbor imao i koje ima i danas u ostvarivanju ciljeva postavljenih Statutom i odlukom Skupštine, ali da je Upravni odbor rešen da istraje sve dotle dok Sud ne donese konačno rešenje o uređenju načina upravljanja, korićenja i održavanja TPC Kalče.

Predsedavajuća je otvorila diskusiju, uz ponudu svim prisutnim da se uključe eventualnim pitanjima. Posle kraće rasprave, Predloženo da se usvoji Izveštaj o radu organa između dve sednice Skupštine kako je podnet.



Na pitanje ko je ZA usvajanje, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Izveštaj Izvršnog odbora usvojen jednoglasno.

### **3.TAČKA: Razmatranje i usvajanje Finansijskog Izveštaja**

Predsedavajuća je povodom ove tačke podsetila da su svi prisutni u materijalu dobili sledeće izveštaje:

1. finansijski izveštaj za period od 1.1. do 31.12.2014. godine, kakav je knjigovodstvena agencija predala u APR-u;
2. Stanje na tekućem računu od 01.07. do 31.12.2014. godine; i
3. Stanje na tekućem računu od 1.1. do 15.8.2015. godine

Ovi izveštaji su objavljeni i na sajtu TPC Kalča. Izveštaji o stanju na tekućem računu se objavljuju od početka rada našeg tekućeg računa, tako da su sve promene i uplate i isplate transparentne za sve posetioce sajta, pa i za one koji nisu članovi Udruženja.

Za sva eventualna pitanja, gđin Momir Jezdimirović koji je i podnosilac FI za 2014 se stavio na raspolaganje.

Kako nije bilo pitanja, krenulo se na glasanje za finansijske izveštaje, tako što bi se izjasnili posebno za izveštaj pod brojem 1., a za izveštaje pod 2. i 3. Izjašnjavanje bi bilo zajedno za oba.

Na pitanje ko je ZA usvajanje izveštaja pod brojem 1, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je izveštaj usvojen jednoglasno.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Izveštaja pod brojevima 2 i 3, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da su izveštaji pod 2. i 3. usvojeni jednoglasno.



#### 4.TAČKA: Donošenje odluke o prioritetima ulaganja u narednom periodu

Na početku izlaganja o ovoj tački dnevnog reda , Predsedavajuća je naglasila da je svima u materijalu dostavljen predlog odluka kojim se utvrđuju neki prioriteti, od koji se neki mogu odmah izvršavati, a o nekima treba tek da počnu ispitivanja načina izvršenja i visine ulaganja.

U vezi sa tim objašnjeno je da je ovo je nastavak obaveza ulaganja utvrđenih na prošloj Skupštini i otvaranje nekih novih koja su od vrlo bitnog uticaja za normalan rad TPC kalče.

Nakon toga je otvorena diskusiju, uz naznaku da ako ima nekih pitanja, članovi Upravnog odbora su spremni da daju pojašnjenja.

U diskusiji su istaknuta neslaganja sa korišćenjem Toplane za zajedničko grejanje, nego treba tražiti drugačije izvore toplote, a po mogućstvu to povezati i sahladnjem.

Dragiša Blagojević je insistirao na vraćanju objekta u projektovano stanje, našta su neki diskutanti i predsednik U.O. naglasili da je to neizvodljivo, jer većina njih ima odobrene izmene od ondašnjeg investitora i projektanta, a neki čak i dozvole nadležne uprave za takve izmene.

---

Data je podrška ovim predlozima i posebno izradi i realizaciji PP projekta, a zatim treba pristupiti pripremama za legalizaciju objekta.

Predsedavajuća je nakon diskusije Predložila da se donesu odluke kako slede , a da se za svaku glasa pojedinačno, nakon eventualno nove diskusije:

4.1. Donošenje odluke o popravci i aktiviranju eskalatora – pokretnih stepenica. Predložena Odluka glasi:

ODUKA BR. 1

OVLAŠĆUJE SE UPRAVNI ODBOR Udruženja vlasnika lokala TPC kalča Niš da donese odgovarajuću odluku za popravku pokretnih stepenica i iste pre zime stavi u upotrebu.

Za popravku stepenica, prema opisu poslova- radova za koje je raspisan tender izabrati najpovoljnijeg ponudjača u smislu cene, garancije i uslova plaćanja.

Pre glasanja, više članova je postavilo pitanja o rokovima i ceni , kao i načinu izbora ponudjača. Predsednik UO je odgovorio da su za sada primljene tri ponude , u rasponu od 12,500-16,000 EUR, kao i da



je realno da se u roku od 45-60 dana završe svi radovi. Uslovi će biti jednaki za sve ponudjače, objavljeni su na sajtu u formi obrasca za prijavljivanje, a posao će dobiti onaj ko ponudi najbolje uslove po svim parametrima, počevši od cene. Gdin Momir Jezdimirović je pojasnio nemogućnost uvođenja senzora kod eskalatora, jer je utvrđeno da je takvo rešenje i tehnički neizvodljivo i ekonomski neisplativo.

Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Odluke broj 1 po predlogu, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

4.2. Donošenje odluke o popravci krova. Predložena Odluka glasi:

#### ODLUKA BR. 2

OVLAŠĆUJE SE UPRAVNI ODBOR Udruženja vlasnika lokala TPC kalča Niš da donese odgovarajuću odluku za popravku krova na način kako je već urađen jedan deo popravke.

Ukoliko se pojavi probijanje vode i na oknima kupole, obezbediti stručnog izvoča koji bi izvršio defektažu i dao kompleksnu ponudu za taj deo poslova, a zatim raspisati ponovo tender za taj deo posla.

Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Odluke broj 2 po predlogu, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

4.3. Donošenje odluke u pokretanju postupka za aktiviranje zajedničke klimatizacije. Predložena Odluka glasi:



### ODLUKA BR. 3

OVLAŠĆUJE SE UPRAVNI ODBOR Udruženja vlasnika lokala TPC kalča Niš da donese odgovarajuću odluku za defektažu i popravku zajedničke klimatizacije.

Na osnovu defektaže raspisati tender i izabrati najpovoljnijeg izvođača u smislu cene, garancije i uslova plaćanja.

Za diskusiju po ovoj temi javilo se nekoliko diskutanata, a Predsedavajuća i Predsednik UO su dali odgovore da će se vrlo pažljivo ispitati trenutno stanje postrojenja za klimatizaciju, razmotriti sve pristigle opcije i na osnovu toga predložiti rešenje.

Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Odluke broj 3 po predlogu, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

4.4. Donošenje odluke o pokretanju postupka za pronalaženje rešenja zajedničkog grejanja. Predložena Odluka glasi:

### ODLUKA BR. 4

ZADUŽUJE SE UPRAVNI ODBOR Udruženja vlasnika lokala TPC kalča Niš da PREDUŽME POTREBNE MERE ZA REŠENJE PROBLEMA CENTRALNOG GREJANJA U ZIMSKIM MESCIMA I DA O TOME OBAVESTI SKUPŠTINU, PRE KONAČNE ODLUKE O NAČINU REŠENJA ZAJEDNIČKOG GREJANJA

I povodom ove teme se javilo više diskutanata sa pitanjima, uz zajedničku konstataciju da je neophodna detaljna stručna analiza iz koje će rezultirati odgovarajuće rešenje koje će omogućiti najefikasnije grejanje uz najmanja ulaganja i tehničku zahtevnost. Zaključeno je i da



opcija da JP Gradska Toplana ponovo vrši zagrevanje objekta ne dolazi u obzir zbog previsoke cene i svih drugih otežavajućih uslova, i da dugoročnu soluciju treba tražiti na drugoj strani.

Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Odluke broj 4 po predlogu, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

4.5. Donošenje odluke o načinu uređenja enterijera zajedničkog prostora. Predložena Odluka glasi:

#### ODLUKA BR. 5

OVLAŠĆUJE SE UPRAVNI ODBOR Udruženja vlasnika lokala TPC kalča Niš da donese odgovarajuću odluku za izradu projekta uređenja enterijera i da projekat u skladu sa kućnim redom sprovede u delo.

Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Odluke broj 5 po predlogu, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

#### ODLUKA BR. 6

Zadužuje se Upravni odbor da obezbedi projekat PP Zaštite, potreban za dobijanje upotrebne dozvole TPC Kalča, da po istom pristupi obezbeđenju potrebne opreme i radova, a zatim pokrenuti postupak legalizacije objekta.

I po ovoj temi se više diskutantata javilo za raspravu, uz napomenu da je prethodno gazdovanje Gradjevinara donelo velike probleme, a da je svakako najveći izgradnja van projektnih rešenja i neizdejstvovana upotrebna dozvola.



Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Odluke broj 5 po predlogu, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

#### 5.TAČKA:Glasanje o poverenju Upravnom Odboru

Na početku diskusije o ovoj temi , Predsedavajuća je dala reč Predsedniku Upravnog odbora. Predsednik se obratio članovima sa razlogom za postavljanje ove tačke, i zamolio za eventualna pitanja, predloge i sugestije.

Otvarena je diskusija, kroz koju je data puna podrška Upravnom odboru.

Predsedavajuća je pozvala Skupštinu da se izjasni :

- 1.) da li će se glasati javno ili tajno
- 2.) da li da se glasa za Upravni odbor u celini ili pojedinačno.

Skupština je odlučila da se o poverenju glasa javno i to za Upravni Odbor u celini.

Stavljen je na glasanje predlog sa sazivom celokupnog UO:

1. Dragoslav Pavlović
2. Aca Janković
3. Momir Jezdimirović
4. Sara Cincarević
5. Dejan Dejanović
6. Dražen Jurjević
7. Slobodan Đorđević
8. Dragan Škuletić
9. Ranko Milenović

Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA potvrđivanje poverenja Upravnom Odboru u celini, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku.

Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.



Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

#### 6.TAČKA: Razno

Pod tačkom Razno Predsedavajuća je predložila, a svi prisutni aklamativno prihvatili za temu način korišćenja i / ili zloupotrebe zajedničkog prostora u Kalči.

U diskusiji u kojoj je učestvovalo više učesnika, konstatovano je: da je zajednički prostor u Kalči, pre svega holovi i hodnici loše iskorišćen, da ima previše reklama, panoa i drugih sredstava reklamiranja i oglašavanja, predstavljanja i isticanja sopstvene robe i / ili firme, da se sve to do sada događalo stihijno i bez ikakvog reda i da je mnogo toga nasledje prethodnog perioda, ali da je nužno da se što pre reši. Posebno su kao loše i štetne ocenjene pojave kod nekih ugostiteljskih objekata da se na hodniku ili na delu prema Obrenovićevoj ulici ostavlja iskorišćena ambalaža, gajbice, rashladni uređaji i slično. Takodje, većina reklamnih panoa je bez ikakve estetike i marketinškog smisla što Kalči umanjuje izgled reprezentativnog objekta a sve više je čini pijacom . Konstatovano je da se ovde mogu učiniti značajni pomoci sa minimumom ulaganja, ali je potrebna odlučnost, principijelnost i istrajnost da bi se došlo do rezultata.

U vezi sa ovim, Predsedavajuća je predložila da se donese Odluka kako sledi:

#### O d l u k a

Ovlašćuje se Upravni Odbor od strane Skupštine Udruženja Vlasnika lokala TPC Kalča da može da reguliše i odlučuje o svim pitanjima iskorišćavanja zajedničkog prostora u TPC Kalča, i to kako unutar objekta tako i u njegovom spoljašnjem delu.

Predsedavajuća je odluku stavila na glasanje.

Na pitanje ko je ZA usvajanje Odluke o davanju ovlašćenja Upravnom Odboru o regulisanju i odlučivanju o zajedničkom prostoru po



predlogu, jednoglasno su se svi izjasnili ZA, podizanjem ruku. Na pitanja ima li nekog protiv ili uzdržanih, nije bilo nikoga.

Predsedavajuća Konstatuje da je Odluka usvojena jednoglasno.

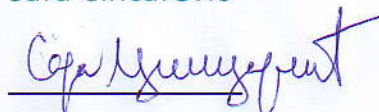
Zatim je Predsedavajuća upitala da li pod tačkom razno ima još nekih pitanja ili predloga.

Kako je dobijen negativan odgovor, zaključeno je da se može završiti za zasedanjem.

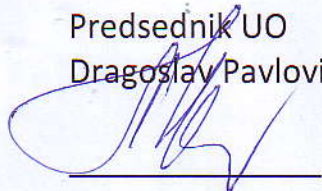
Predsedavajuća je zatim objavila da je u 14,30 časova završen rad ove Skupštine, zahvaljujući se svim prisutnima na odzivu.

U Nišu, Dana 03.09.2015. godine

Predsedavajuća  
Sara Cincarević



Predsednik UO  
Dragoslav Pavlović



Zapisničar  
Saša Stanković



Overavači zapisnika

1. Nevica Petrović



2. Saša Đorđević

