

UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA „TPC KALČA,, NIŠ

Ul. Obrenovićeva br 46, 18112 Niš

MB : 17681966 PIB: 104989346 , Tekući račun 310–0000000170608-64 NLB Banka

Z A P I S N I K

SA XXXIV SEDNICE UPRAVNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC KALČA NIŠ

Održane dana 21.4.2016 u prostorijama Udruženja sa početkom u 12,00 časova

Sednici su prisustvovali:

1. Slobodan Đorđević
2. Dragan Škuletić
3. Dragoslav Pavlović
4. Momir Jezdimirović
5. Dejan Dejanović

Kao I članovi Nadzornog Odbora Gordana Živković I Dušan Ilić i Menadžer TPC Kalča, Saša Stanković u svojstvu zapisničara.

Za ovu sednicu utvrđen je sledeći

D N E V N I R E D

1. Usvajanje Zapisnika sa XXXIII Sednice Upravnog odbora Udruženja;
2. Izveštaj Menadžera o izvršenju zadataka sa prethodnih sednica;
3. Donošenje odluke o fakturisanju troškova vlasnicima lokala koji nisu članovi Udruženja
4. Pripreme za Redovnu Godišnju Skupštinu;
5. Izveštaj OJT
6. Razno
 - Informacija o statusu zahteva za uvođenje nove privremene mere
 - Informacija o statusu utuženih vlasnika lokala
 - Informacija o naplati ispostavljenih faktura
 - Informacija o dopisu Gradske Uprave za imovinu
 - Produžetak Ugovora o radu radniku Održavanja

RAD PO DNEVNOM REDU:

TAČKA 1.

Predsedavajući: Zapisnik sa XXXIII sednice je dostavljen sa pozivom. Da li neko ima primedbe na zapisnik? Niko.

Ko je za to da se Zapisnik usvoji? Svi.

Zapisnik sa XXXIII sednice je jednoglasno usvojen.

TAČKA 2.

Pod ovom tačkom Menadžer je podneo Izveštaj o zadacima koje je preuzeo za izvršenje po dnevnom redu sa ranijih sednica UO, a odnose se na reagovanje Gradjevine Inspekcije I Komunalne Policije na dimnjak montiran od strane N . Gligorijevića , uklanjenje tezgi I reklama iz prizemlja hodnika lamele C, odstranjivanje golubova I ostalih ptica iz objekta, uklanjanje žvakaćih guma sa pristupa eskalatorima, završetku radova na urušenom plafonu u lameli A.

Članovi U.O. su se uključili u raspravu po pojedinačnim tačkama i nakon kraće diskusije doneli sledeći

ZAKLJUČAK

Usvaja se Izveštaj, uz napomenu da treba održati postignute rezultate, a posebno što se tiče čistoće oko ploča pored eskalatora.

TAČKA 3.

Po tački 3. Dnevnog reda razmatrano je fakturisanje vlasnicima lokala koji nisu članovi, /jer je zaključak o ovoj temi odložen prethodne sednice na rok od 30 dana/u smislu da se jedino fakturom kao knjigovodstvenim dokumentom može vršiti zaduženje i sledstveno tome I utuženje nesavesnih vlasnika koji ni u periodu važenja privremene mere nisu izvršavali svoje obaveze. Predsedavajući je istakao da se treba pozvati na Zakon o osnovama svojinskih odnosa, gde se u članu 15. kaže da su svi dužni da učestvuju u održavanju zajedničke stvari . Istaknuto je I da lokali odnosno vlasnici koji su članovi Udruženja sada obuhvataju 67% od broja lokala I 62% od površine, ali I da preostali deo vlasnika treba da snosi troškove održavanja objekta, jer se zbog ukidanja Privremene mere od 1. Januara fakturiše samo članovima. U skladu sa ovom inicijativom, treba napraviti obračun, odnosno jednu sverobuhvatnu kalkulaciju gde bi se videlo koliki su troškovi, da se utvrdi koliki je tačan iznos obaveza I da se na bazi toga izvrši raspodela na korisnike, posle čega bi se fakture slale svima. Sve finansijske I pravne aspekte ove inicijative treba razmotriti u saradnji sa advokatom.

Našim pismom br.64/15 od 17.12.2015. godine dat je nalog JKP Objedinjena naplata da počev od faktura za mesec decembar 2015. Godine obustavi dalje izdavanje faktura za vlasnike lokala koji nisu članovi udruženja.

S'obzirom da Udruženje vlasnika lokala nije obustavilo radove na održavanju zajedničke stvari, na fizičkom obezbeđenju zajedničke stvari i na obezbeđenju električne energije i vode za objekat u celini, jer ne postoji nijedan drugi subjekat koji obavlja ili može da obavlja te obaveze, Upravni odbor Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča Niš, donosi sledeću

O D L U K U

Za sve izdatke koje je Udruženje imalo u periodu od 1.12.2015. godine do zaključno sa 31.03. 2016. Godine, za sve ne izmirene obaveze, kao i za sve planirane iznose za tekuće i investiciono održavanje sačiniti obračun i raspodelu na sve vlasnike lokala TPC Kalča i ispostaviti direktno iz Udruženja fakture.

Za sve vlasnike lokala koji nisu uredno isplatili svoje obaveze nastale do momenta primene Rešenja Privrednog suda u Nišu o Privremenoj meri 3.I.630/2015, podneti zahtev za prinudnu naplatu.

TAČKA 4.

Što se tiče ove tačke dnevnog reda , raspravljano je o datumu održavanja predstojeće Redovne Skupštine Udruženja, a od predložena dva meseca / jun ili septembar/ izabran je kraj septembra za okvirni datum Redovne Skupštine. U sklopu priprema, potrebno je pripremiti izveštaj koji bi sadržao šire informacije o aktivnostima u period izmedju dve skupštine, sa detaljnim ali jasnim obrazloženjem o tome šta smo sve uradili i kako su sredstva upotrebljavana i trošena.

Dat je predlog i o izradi mesečnih izveštaja koje bi trebalo slati svima u Kalči.

Z A K L J U Č A K

Zadužuje se Menadžer da obavi sve pripreme vezane za predstojeću Redovnu Skupštinu Udruženja koja je zakazana za drugu polovinu meseca Septembra. U sklopu priprema, potrebno je pripremiti izveštaj koji bi sadržao šire informacije o aktivnostima u periodu izmedju dve skupštine, sa detaljnim ali jasnim obrazloženjem o tome šta smo sve uradili i kako su sredstva upotrebljavana i trošena.

Zadužuje se Menadžer, da sastavlja mesečne izveštaje koji će imati kako finansijski deo o ukupno izdatim računima, ukupno napkaćenim iznosima i dugovima, kao i o ukupnom utrošku novčanih sredstava, tako i radni deo u smislu šta je u tom mesecu uradjeno sa ocenoms stanja u TPC.

TAČKA 5. – Izveštaj OJT

Po ovoj tački prezentiran je odgovor OJT na podnesenu Krivinu prijavu protiv A. Nikolića zbog uzurpacije I bespravne gradnje u lameli B, odnosno upućivanje od strane OJT da se traži samo naknada štete I povraćaj u predjašnje stanje. U raspravi je gđin Dragan Škuletić istakao da bi celishodnije bilo pokušati sa članom 330 stav 1 Krivičnog Zakona koji se odnosi na samovlasno delovanje I postupanje , nakon čega bi OJT morao da postupa po službenoj dužnosti. U svakom slučaju, ovaj slučaj treba dati na konsultacije advokatskoj firmi angažovanoj po ugovoru kako bi se i od njih dobio pravni savet za dalje postupanje

Z A K L J U Č A K:

Povodom Izveštaja OJT obavice se konsultacije sa advokatom Zoranom Mitićem čija je advokatska kancelarija angažovana po ugovoru kako bi se dobio pravni savet za dalje postupanje.

TAČKA 6. – RAZNO

6.1. Pod tačkom Razno razmatrana je informacija o statusu zahteva za uvođenje nove privremene mere. Istaknuto je još jednom da je prethodna privremena mera ukinuta na način koji ima dosta pravnih manjkavosti.

Podneti zahtev za novu privremenu meru još uvek nije razmatran, jer Sud koji je prethodnu doneo oglašava sebe nenadležnim da ponovo donese istu, Osnovni sud se takođe oglašava nenadležnim, pa je predmet upućen Kasacionom sudu da utvrdi nadležnost. I ako se ovde radi o privremenoj meri o čemu se po zakonu vrlo brzo mora doneti odluka, to još nije rešeno. Od strane advokata upućen je dopis Kasacionom Sudu kojim se traži ubrzanje postupka.

6.2. Što se tiče statusa utuženih lokala , navedeno je / iz podataka dobijenih od advokatske kancelarije I od Menadžera/, da je do sada naplaćeno u celosti ili većim delom 8 tužbi, da se kod 15 tužbi vode sporovi pred sudom /jedna je već prvostepeno dobijena/, a da su ostale u proceduri kod izvršitelja odnosno sudova. Takodje je nakon upoznavanja sa dopisom upućenim od strane Gradskog Pravobranilaštva I Gradske Uprave za Imovinu razmatrana I inicijativa da se i Grad Niš utuži za neplaćena dugovanja za period do kraja 2015. Godine, s obzirom da su sve pregovori I dogovori sa Gradom rezultirali neuspehom I očiglednim odsustvom želje da se izmire obaveze .

Z A K L J U Č A K:

S obzirom da je postignut uspeh u procesuiranju utuženih korisnika I pored sporosti pravosudja, treba ispratiti sva utuženja koja su u toku do njihove konačne naplate.

Upravni odbor je odlučio da se Udruženje, po savetu advokata umeša u dfalje vođenje sporova, jer u suštini Udruženje treba da dokazuje osnovanost potraživanja.

6.3. Pri razmatranju informacije o naplati ispostavljenih faktura, istaknuto je da je procenat naplate u odnosu na iznos po emitovanim fakturama oko 70-80%, , uz konstataciju da je reč o režimu fakturisanja od 01.01.2016. tj samo prema članovima udruženja, I da na ovom nivou omogućava funkcionisanje Kalče po osnovnim parametrima.

Z A K L J U Č A K:

Procenat naplate za emitovane fakture za period od 01.01.2016 dostiže 70-80% što omogućava da Kalča nužno funkcionise.

6.4. Predsedavajući je izvestio da je Radniku Održavanja Tihomiru Spasiću istekao Ugovor o radu na određeno vreme i predložio da se sklopi novi Ugovor. Nakon kraće rasprave donesena je

O D L U K A:

Da se za radnikom održavanja Tihomirom Spasićem zaključi Ugovor na određeno vreme do 90 dana pod uslovima koje ranije propisao UO.

Ovim je rad Upravnog Odbora završen u 13,30 časova.

Zapisničar

Saša Stanković

Predsednik UO

Dragoslav Pavlović
