

**UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA „TPC KALČA,, NIŠ**

**Ul. Obrenovićeve br 46, 18112 Niš**

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

---

**Z A P I S N I K**

**SA 61. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC KALČA NIŠ**

Održane dana 14.12.2018. u prostorijama Udruženja sa početkom u 12, 00 časova

Sednici su prisustvovali:

1. Dragoslav Pavlović
2. Dražen Jurjević
3. Dragan Škuletić
4. Slobodan Đorđević
5. Sara Cincarević
6. Andrija Radosavljević

Član Nadzornog Odbora Danijela Stevanović Mirić, kao 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 59. Redovne I 60. Elektronske Sednice U.O.
2. Razmatranje poredloga PROGRAMA UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA I FINANSIJSKOG PLANA ZA 2019. godinu
3. Priprema za II Skupštinu u 2018. godini
4. Razno.

## **RAD PO DNEVNOM REDU:**

### **TAČKA 1.**

Predsedavajući je otvarajući ovu sednicu podsetio prisutne da su Zapisnici sa 59. Redovne sednice I 60. Elektronske sednice dostavljeni putem e-maila, pa je onda upitao da li neko ima primedbe na dostavljene Zapisnike? Niko.

Na pitanje: Ko je za to da se usvoji Zapisnik sa 59. Redovne Sednice I 60. Eletronske sednice UO? Svi prisutni članovi UO su glasali ZA.

**Konstatuje se da su Zapisnici sa 59. I 60. Sednice usvojeni jednoglasno.**

### **TAČKA 2. – RAZMATRANJE PREDLOGA PROGRAMA UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA I FINANSIJSKOG PLANA ZA 2019. GODINU**

Predsedavajući je podsećajući da je predlog Programa Upravljanja i Održavanja zajedničkog objekta TPC Kalča dostavljen sa pozivom na sednicu pred prisutne izneo najvažnije stavke, tj aktivnosti upravljanja, hitnih intervencija, tekućeg održavanja i investicionog održavanja. Naročito je stavljen naglasak na upravljanje, s obzirom da Udruženje od 2014. Godine upravlja objektom volonterski, a da je praksa pokazala da Zastupnik ima veoma mnogo aktivnosti koje dva zaposlena /Menadžer i radnik održavanja / ne mogu sami da vrše i iznesu, i da je još na prethodnim sednicama i Skupštini istaknuto da nije izvodljivo da zastupnik i nadalje bude volonter. Usled toga treba predvideti, u skladu sa Zakonom, da između Udruženja i Zastupnika, ako nije u stalnom radnom odnosu, bude zaključen Ugovor o pravima i obavezama Zastupnika, koji podrazumeva i odgovarajuću novčanu naknadu, te da se kao nova stavka rashoda u odnosu na prethodnu godinu upravo i javlja bruto naknada za troškove Zastupnika. Pri definisanju predloga ovih troškova pošlo se od toga da Zastupnik bude finansiran u skladu sa Zakonom o stanovanju i održavanju zgrada kao i profesionalni upravnici stambenih zajednica po jedinici posebnog dela. Lokalna samouprava je po tom Zakonu dužna da utvrdi iznos po jedinici posebnih delova iznos koji se izdvaja za finansiranje profesionalnog upravnika. Koliko znamo, Grad Niš još uvek nije doneo takvu Odluku, ali su mnoge lokalne samouprave donele takve Odluke i one se kreću od 250-350 dinara po stanu/lokalu. Našem Upravnom odboru je istekao mandat, tako da smo dužni da na sledećoj Skupštini izvršimo nove izbore. S obzirom da je TPC Kalča prilično oporavljen i stabilan, ali da pred nama suvlasnicima predstoje veliki poslovi, teško ćemo naći ljude koji će raditi kao profesionalci, a biti volonteri. Vi svi dobro znate koliko smo mi potegli, posebno Moma i ja i mislim da smo uradili sve što smo mogli na uštrb svojih obaveza koje smo zapostavili, barem ja, tako da nebi smeli da računamo da će se to tako nastaviti, tim pre što neverujem da će se neko kandidovati za zastupnika, a da radi kao volonter. Ja svakako

nisam više spreman, ne zbog toga što sam za ove 4,5 godine doživeo veoma mnogo neprijatnih situacija, što su me neki do te mere namrzili da mi prete, da mi psuju sve redom, nego za to što ja više nisam u mogućnosti da budem zastupnik Udruženja i da vodim svoje poslove koje sam dosta zapostavio, naročito u ovim mojim godinama. Polazeći od svega toga u finansijskom planu za 2019.godinu treba obezbediti posebnu poziciju sa jasnim iznosom naknade kako bi se neko kvaliteta javio i kandidovao za ovu funkciju.

U nastavku programa dat je FINANSIJSKI PLAN ZA 2019.godinu. Prihodi su planirani na nivou 2018.godine. Što se tiče rashoda, vodilo se računa da se i oni kreću u granicama iz ranijih godina, ali sa razlikom da je sada izvršeno razdvajanje troškova upravljanja od troškova održavanja, pa bi predložen godišnji Finansijski plan za 2019. Godinu na strani prihoda imao 9,532,000 tekućih prihoda za održavanje, 5,450,000 prenesenih sredstava iz 2018.godine i posebne naknade za troškove Zastupnika 1,182,000 dinara ( 250 din.mesečno po lokalitetu koji radi i 125 din.mesečno za lokalitete koji ne rade), što ukupno daje 16,164,000 dinara.

Rashodni deo plana sadrži troškove Upravljanja u iznosu od 3.711.664,03dinara,koji obuhvataju: troškove zastupnika , menadžera, zakupa, naknade za prevoz, PTT i advokatske usluge, sudske takse i troškovi Obj.naplate; troškovi tekućeg održavanja u iznosu od 5.044.602,40 dinara, koji obuhvataju: zaradu radnika na održavanju, fizičko obezbedjenje, materijale za održavanje, usluge održavanja, el.energiju i komunalije; za razliku PDV-a i rezervom za nepredviđene troškove, ukupni rashodi iznose 10,092,000 dinara, tako da za investicije u 2019-oj ili prenos u 2020-oj ostaje ukupno 6,072,000 dinara .

U nastavku finansijskog plana date su aproksimativne cifre očekivanih ulaganja za investicije, od kojih su najbitnije OZAKONJENJE OBJEKTA i KLIMATIZACIJA .Međutim, s'obzirom na obimnost i znalaj tih poslova nije realno očekivati da se ulaganja za ove investicije vrše tokom 2019. Godine. U slučaju da bude nešto i moguće, treba će nam konkretne odluke Skupštine.

U diskusiji koja je usledila, član UO gđa Sara Cincarević je iznela primedbe na predloženi plan, pre svega na iznos sudskih taksi od 340,000 dinara tj na osnovu čega su navedene i proračunate, nadalje iznos troškova materijala za održavanje od svega 585,000 dinara, tj da li je ova stavka ispravna i da li je iznos adekvatan, a posebno na iznos troškova upravnika, koji premašuje 10% prihodovanih sredstava i troškova upravljanja uopšte , te da za plan u ovoj formi ona ne bi glasala, uz to da bi ukoliko bi se sporne stavke prihvatile i realizovale, razmislila i o ostavci na članstvo u UO. Takodje, gđa Cincarević se zauzela za to da od predviđenih 10 miliona prihoda, za investicije treba sagledati 2-3 miliona, jer bi u svakom drugom slučaju bili nespremni da izadjemo pred vlasnike tj ljude koji nas podržavaju sa ovakvim iznosom za upravnika, uz svo dužno poštovanje prema trudu i rezultatima do sada, da je prvobitno rečeno da će se u ovoj stavci raditi samo o honoraru, uz konstataciju da onda

pored plaćenog upravnika Menadžer ne bi bio potreban a naglasila je da treba učiniti efikasnijim i optimalnim rad operative , posebno zaposlenog na održavanju, te da joj se ne svidja opšti smer kojim ide Kalča, uz apostrofiranje problema đubrare.

Član UO Dragan Škuletić je istakao da treba hitno rešavati manje probleme u Kalči i ubrzati akcije koje će se preduzeti, a kao primer naveo zamenu-opravku jednog od polomljenih staklenih panela na velikoj kupoli koji je tako ostavljen još od bombardovanja 1999.

Član UO Andrija Radosavljević je u svom izlaganju istakao da moramo da popravljamo estetske detalje koji bi nam mnogo značili, da je do sada uložen zaista veliki rad i trud u revitalizaciju Kalče ali on je običnom korisniku slabo vidljiv, ne zanima baš svakog od korisnika da je popravljena kanalizacija, vodovod, Feka presa, da je uštedjen novac na računu i slično, već da treba uložiti napor da se preko uočljivih detalja podigne estetika objekta, bilo da je to obnova natpisa Kalča na krovu, dovodjenje izvodača koji bi nastupali u velikom holu, tj da se krene sa programom koji bi animirao ljude da dolaze u Kalču, a da upravnik s obzirom na obim i složenost poslova koji je pred njim treba da bude plaćen, podsećajući još jednom na neophodnost uklanjanja pokretnih stepenica u holu.

Gđin Slobodan Đorđević je uključujući se u raspravu, naglasio da je potrebno da Kalča ima i plaćenu funkciju upravnika, a s obzirom na rad i zasluge Predsednika UO u prethodnom periodu, smatra da niko drugi ne bi mogao bolje da obavlja tu funkciju od gđina Pavlovića, te da primećuje da se većina primedbi odnosi na rad radnika održavanja.

Odgovarajući na navode prisutnih, Predsedavajući je naveo da iznos taksi u 2019-toj predviđen da bude jednak onom u 2018-toj godini, da su takse plaćane po odlukama sudova u sporovima sa nesavesnim korisnicima i da se nakon svakog dobijenog spora vrata nazad kroz naplatu troškova sudjenja, a da su svi sporovi dobijeni osim sa firmom PS Fashion gde je u prvoj presudi spor dobijen, a onda je Apelacioni sud ukinuo presudu, da bi u ponovoljenom suđenju spor izgubljen, ma da se mi sada žalimo pa ćemo videti kakav će stav zauzeti Apelacioni sud u drugom postupku. Nadalje, istakao je da s obzirom na obrazloženje u planu da velikih investicionih ulaganja ne treba da bude dok se ne reši pitanje ozakonjenja, da se deo od uštedjenih gotovo 6 miliona koliko trenutno ima na računu može iskoristiti tj uložiti za sredjivanje pojedinih delova i aspekata funkcionisanja objekta, da uz troškove materijala z održavanje od 585,000 treba dodati i troškove usluga održavanja sa više od 500,000 din i druge troškove kako bi se stekao pravi utisak o obimu troškova i ulaganja. da smatra da je iznos naknade Upravniku adekvatan obzirom da se polazi od cifre od 250 dinara po lokalu-posebnom delu, što je donja granica bruto naknade uopšte, da su objektu zbog složenosti i obima zadataka, ciljeva i poslova neophodni i Menadžer i Upravnik, što je praksa do sada i pokazala, da su zaposleni iskazali zalaganje na poslu ali da se svačiji rad i učinak može preispitati.

Menadžer je dodao da se svaki dan pravi lista ciljeva i zadataka i to pismeno evidentira kao i da je što se tiče pokretnih stepenica nakon Skupštine dobijena jedna ponuda koja je bila krajnje neozbiljnog formata a ponudjači su dva puta menjali cenu, a druga koja je najavljena kao izuzetno povoljna od jednog drugog Udruženja nije ni stigla niti ima naznaka o tome, te se treba obratiti ponudjačima koji su već kvalifikovano nastupili. Na osnovu svega izrečenog, donet je sledeći

## Z A K L J U Č A K

**Obavezuju se članovi Upravnog odbora da do 20.12.2018. godine dobro prouče PROGRAM UPRAVLJANJA I ODRŽAVANJA SA FINANSIJSKIM PLANOM i da putem emaila dostave svoje konkretne primedbe i predloge šta treba u njemu menjati, posebno predložiti konkretne izmene u FINANSIJSKOM PLANU, kako bi se Program dopunio i ispravio i bio spreman za Skupštinu.**

### **TAČKA 3. PRIPREMA ZA II SKUPŠTINU U 2018. GODINI**

Po ovoj tački dnevnog reda Predsedavajući je izvestio da je upućen zahtev Skupštini Grada za Salu potrebnu za održavanje II godišnje Skupštine, da je velika verovatnoća da će biti odobreni kao datum 24. ili 25.12.2018. , te da se treba pobrinuti da imamo kvorum za donošenje bitnih odluka, pre svega koje se tiču Plana Upravljanja i održavanja i Finansijskog plana , pa je donet sledeći

## Z A K L J U Č A K

Da se preduzmu svi naponi kako bi se u saradnji sa Skupštinom Grada obezbedila Velika sala za održavanje sednice II godišnje Skupštine, kao i da se obezbedi potrebna prisutnost članova , tj kvorum za donošenje odluka po dnevnom redu.

### **TAČKA 4. – RAZNO**

U okviru ove tačke dnevnog reda nije bilo predloga i nije se diskutovalo.

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

Zapisničar

Saša Stanković

Predsednik UO

Dragoslav Pavlović