

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 1. ZAJEDNIČKE SEDNICE UPRAVNOG I NADZORNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA  
TPC KALČA NIŠ

Održane dana 21.02.2019. u prostorijama Udruženja sa početkom u 12,30 časova

Sednici su prisustvovali:

1. Dragoslav Pavlović
2. Dražen Jurjević
3. Dragan Škuletić
4. Saša Đorđević
5. Momir Jezdimirović
6. Jelena Lilić
7. Sara Cincarević
8. Mihajlo Simić
9. Andrija Radosavljević

Članovi Nadzornog Odbora Nevica Petrović , Danjijela Stevanović Mirić i Dejan Dejanović, 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

I

1. USVAJANJE ZAPISNIKA SA 63.,64 I 65. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA
2. KONSTITUISANJE UPRAVNOG ODBORA /IZBOR ZAMENIKA PREDSEDNIKA I PODELA ZADUŽENJA Z A ČLANOVE UO/
3. UTVRĐIVANJE PLANA RADA UPRAVNOG ODBORA Z A2019. GODINU



4. IZVEŠTAJ MENADŽERA ZA JANUAR 2019. GODINE
5. IZVEŠTAJ O ZAPAŽANJIMA PRILIKOM OBILASKAK OBJEKTA I PREDLOZI MERA
6. RAZNO

II

1. KONSTITUISANJE NADZORNOG ODBORA
2. PLAN RADA NADZORNOG ODBORA I DOGOVOR O UČEŠĆU NO U RADU UO

**RAD PO DNEVNOM REDU:**

Predsedavajući je otvarajući ovu sednicu podsetio prisutne da je poziv sa dnevnim redom dostavljen putem e-maila, pa onda upitao da li neko ima primedbe na dostavljeni Dnevni red ili želi da ga dopuni? Niko. Usvojen je predloženi Dnevni red.

**TAČKA 1. – USVAJANJE ZAPISNIKA SA 63.,64. I 65. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA**

Predsedavajući je prisutne podsetio da su putem emaila dostavljeni Zapisnici sa pomenute tri sednice, te je otvorio diskusiju o njihovom sadržaju. Što se tiče Zapisnika sa 63. Sednice, disusija se vodila oko informacije Menadžera povodom lokala Plavog Čuperka doo vlasnika Denić Jovice, tj da je došlo do obrta situacije i da bi lokal pošto dobije priključak na struju mogao da proradi. Što se tiče zapisnika sa 64. Sednice nije bilo primedbi, a na Zapisnik sa 65. Sednice član UO Sara Cincarević je stavila primedbu na tačku Razno, odnosno na Odluku da se iznos naknade za Upravnika iskazuje kao trošak upravljanja i to u neto iznosu od oko 50,000 dinara mesečno. Nakon kraće diskusije, doneta je

O D L U K A

Usvajaju se predloženi Zapisnici sa 63.,64. I 65. Sednice Upravnog Odbora Udruženja, svi prisutni su glasali ZA uz jedan uzdržani glas člana UO Sare Cincarević, jer nije bila prisutna na tim sednicama.

**TAČKA 2. KONSTITUISANJE UPRAVNOG ODBORA /IZBOR ZAMENIKA PREDSEDNIKA I PODELA ZADUŽENJA ZA ČLANOVE UO/**

U okviru ove tačke dnevnog reda Predsedavajući je za Zamenika Predsednika Upravnog Odbora predložio gđina Momira Jezdimirovića, uzimajući u obzir dosadašnji rad gđina Jezdimirovića i činjenicu da on ima ovlašćenje da raspolaže novcem i vodi finansije Udruženja, te da u okviru potpredsedničke funkcije i na dalje bude zadužen za oblast finansija i knjigovodstva. Takodje, predlaže se da svako dobije nadležnost nad



određenim delom poslova, koje će predlagati i kontrolisati a da Zastupnik kao plaćeni funkcioner preuzima na sebe više poslova. Predsedavajući je otvorio diskusiju sa pitanjem ima li drugih predloga za potpredsednika udruženja. Gđa Sara Cincarević je upitala da li je to inicijativna funkcija i koja bi bila zaduženja, a član UO Dragan Škuletić je predložio gđu Saru Cincarević za potpredsednika, što je ona odbila, i na dalje pitala šta je preporuka za ovu funkciju, da li je vođenje knjiga preporuka za gđina Jezdimirovića, kao i da deluje da su ovde unapred podeljene funkcije. Predsedavajući je u tom smislu zatražio od Menadžera da pročita deo Pravilnika o organizaciji i sistematizaciji poslova, gde se u okviru Poslova i zadataka kao obaveze Potpredsednika navode da: zamenjuje Predsednika u njegovom odsustvu, organizuje poslove koji se odnose na finansije, računovodstvo i slično, obavlja i druge poslove po Odlukama skupštine i UO. Nakon kraće diskusije, pristupilo se glasanju, pa je na osnovu napred izrečenog doneta

#### O D L U K A

Za Potpredsednika Upravnog Odbora Udruženja Vlasnika izabran je većinom glasova član UO Momir Jezdimirović, protiv su glasali gđa Sara Cincarević i gđin Dragan Škuletić.

#### **TAČKA 3 – UTVRĐIVANJE PLANA RADA UPRAVNOG ODBORA ZA 2019. GODINU**

Predsedavajući je prisutne podsetio da je sa pozivom dostavljen i Plan sednica UO sa pretpostavljenim datumom održavanja sednica i mogućim dnevnim redom, te pozvao prisutne da u diskusiji iznesu svoje mišljenje. Gđin Momir Jezdimirović je naglasio da ako ima potrebe sastanci treba da budu jedanput mesečno, a ako nema objektivnog razloga onda ih ne treba održavati na mesečnom nivou. Predsedavajući se nadovezao da termini ne mogu i ne moraju da budu fiksni, između ostalog zbog odustnosti, izlaska na parnice sudova, ročišta sa nepredvidim trajanjem, ali da okvirno treba uzeti ove datume, a pozive ćemo upućivati na najmanje 7 dana ranije. Član UO Sara Cincarević je upitala, da li ima nekih mogućnosti da unapred 3 meseca znamo kada će biti sednice UO, i da li može UO da se sastaje i van radnog vremena. Nadalje, ona je naglasila da sednice ne smeju da budu formalnost, da samo izaberemo Predsednika i Zamenika, a da svi drugi ovde budemo ikebane. Predsedavajući je zatražio od gđe Cincarević da ne bi trebalo da iza svake inicijative vidi neki problem, jer bilo je dosta angažovanja u ovom periodu, tako da on misli da gđa Cincarević pogrešno doživljava ove inicijative, te da u principu nema ništa protiv da se radi i popodne, ali je Potpredsednik Momir Jezdimirović izričito protiv sednica u popodnevnom časovima, kao krajnje neodgovarajućeg termina, pa nadalje naveo da bi se uvidom u evidenciju prisustva ispostavilo da gđa Sara Cincarević ima najmanje prisustva na sednicama. Gđa Cincarević je uzvratila da njoj ne mogu da se postavljaju ovakva pitanja i nastavljajući rekla da smo pre 5 godina imali odličan pokret, a sada se ovo pretvara u Gradjevinar. Predsedavajući kaže da će se izveštaji o radu i planovi za sledeći mesec podnositi redovno na mesečnom nivou. Član UO Draško Jurjević je podsetio Gđu Cincarević da niko nije želeo ovu funkciju, silom prilika je ostao



I on I svi ostali članovi, jer nije bilo drugih prijavljenih kandidata. Član UO Andrija Radosavljević je istakao da je na jednoj od prošlih sednica izneo predlog da ne moramo da se sastajemo mesečno, posebno ako su tekuće teme na dnevnom redu, nije za to da se previše vidjamo i sastančimo, treba razmisliti i o elektronskoj sednici, da se na taj način komunicira I donose odluke, te da se omogući zamena člana UO na sednici sa ovlašćenim licem, jer bi to rešilo odsustvo bilo koga iz UO zbog poslovnih obaveza. On takođe misli da je obim poslova ovde veliki, ne treba tražiti dlaku u jajetu, mi smo organizacija koja se sa malim brojem ljudi bori protiv velikih problema. Član UO Dragan Škuletić se slaže sa prethodnikom i kaže da je jedini problem u činjenici da je jedna funkcija plaćena a ako niko nije voljan da se time bavi onda to moramo da prepustimo gdinu Dragoslavu Pavloviću, a ako nećemo nikoga, onda ćemo dobiti prinudnog upravnika, koji će nas skuplje koštati, a manje će biti rezultata, te da je to odavno diskutovano I izlišno je raspravljati o tome.

Predsedavajući je dodao , da ovo što je gdn Andrija Radosavljević izložio itekako ima smisla ,da imamo neka pitanja rešena u statutu, elektronska sednica je moguća, a ovlašćenje da drugo lice zastupa člana UO na sednicama statutom nije predviđeno, pa jedino da menjamo statut u ovom delu.

Gđa Cincarević razume inovativni pristup gdina Andrije, te nastavlja da mi imamo ovde dobar broj vlasnika lokala koji nije u Kalči, kao većina iz UO, ali ima i vlasnika koji su u Kalči I kojima jako smeta kako se odvijaju ovde poslovi I vrše usluge, i veliki je deo primedbi da je pao nivo usluga , te da njoj stalno govore I obraćaju joj se vlasnici lokala i kažu imam taj i taj problem, I da se ne rešava. Član NO Dejan Dejanović kaže da mu nije jasno kako je neko ranije znao I da popravlja, kreči, gletuje , to radio I privatno I da sada odjednom to ne može da uradi te da je možda jedno tehničko lice koje radi na održavanju ipak malo pri tom obimu posla, da treba razmisliti da se uposli još neko , zalažući se za definisanje konkretnih obaveza, te da je velika nezainteresovanost korisnika I vlasnika za dešavanja u objektu. Predsedavajući , je umešavši se u diskusiju naglasio da Menadžer zadaje nedeljne obaveze izvršiocu I prati izvršenje. Član UO Saša Djordjević, je izneo mišljenje da sve može da se reši sredstvima moderne komunikacije, pre svega emailom, te time i dajemo legitimitet i brže reagujemo. Član NO Danijela Stevanović Mirić, je rekla da je velika nezainteresovanost vlasnika a uz to ako bi se bilo kako uzeli učešće ovde priznali bi da je ovo telo ovlašćeno da upravlja Kalčom. Predsedavajući je nakon diskusije predložio usvajanje izloženog Plana Sednica UO za 2019. godinu , te je doneta

#### O D L U K A

Usvaja se jednoglasno Plan Sednica Upravnog Odbora za 2019. Godinu, sa predloženim okvirnim datumima održavanja sednica i predviđenim Dnevnim redom.

#### **TAČKA 4. – IZVEŠTAJ MENADŽERA ZA JANUAR 2019. GODINE**

U okviru ovog dela Predsedavajući je reč dao Menadžeru, koji je u kratkom crtama izložio poslove i aktivnosti preduzete i obavljene u mesecu Januaru: zamena sijalica, pločica, zatvaranje otvora na plafonima, čišćenje snega, popravke ulaznih vrata, zamena točkića na



skeli-platformi, osposobljavanje kontejnera u đubrari, skidanje reklama firmi koje više ne posluju u Kalči, uklanjanje Novogodišnje kupe-jelke, popravka toaleta u lameli C, li sprat, instalacija 7 LED panela, odgušenje kanalizacionih tokova na više pravaca, podnošenje krivične prijave protiv N . Gligorijevića, organizacija Skupštine, rešeni i sanirani svi redovni kvarovi.

U okviru diskusije po ovom delu Dnevnog reda, javio se član NO Dejan Dejanović, koji je upozorio da se i pored obezbedjenja neovlašćeno koristi platforma /parkirana je ispred kućice čuvara/, te da je higijena u Kalči katastrofalna, pre svega onog dela gde računa vodi Medijana, te da bi trebalo pokrenuti inicijativu z ačišćenje eskalatora na sva 4 kraka.

Predsedavajući se obavezao da na razgovor povodom ovoga pozove šeficu i druge nadležne iz Medijane, kao i da se po ovom i drugim pitanjima upozori Nifon, sa kojima su već održana dva sastanka, a član UO Saša Đorđević preuzeo obavezu da kontaktira Menadžera TC Forum radi dobijanja informacija i iskustava na temu čišćenje eskalatora. Član UO Dražen Jurjević se nadovezao na diskusiju o učinku Nifona iznoseći da je jedan od retkih koji je bio protiv uvođenja video nadzora, a Potpredsednik Jezdimirović dodao da je video nadzor dao velike rezultate u otkrivanju počinioaca kradja i šteta. Član UO Sara Cincarević je iznela primedbe da u Izveštaju nema konkretnih podataka , osim stavke o ugradnji 7 Led panela, da mi ovde čitamo Rat i mir, umesto konkretnih stvari, te da je neophodno da svaka aktivnost bude izražena u preciznim ciframa. Na osnovu svega iznetog, doneta je

## O D L U K A

Prihvata se Izveštaj Menadžera za mesec Januar 2019. Godine, uz primedbe i napomenu da svaki sledeći Izveštaj mora da bude kvantifikovan, potkrepljen konkretnim ciframa u detaljno obrazloženim stavkama.

### **TAČKA 5. – IZVEŠTAJ O ZAPAŽANJIMA PRILIKOM OBILASKA OBJEKTA I PREDLOZI MERA**

Izlažući ovu tačku Dnevnog reda, Predsedavajući je uz podsećanje prisutnih da je dokument o zapažanjima i predlozima sa obilaska objekta od 08.02.2019. godine dostavljen emailom sa pozivom, te sa njegovom sadržinom odnosno predloženim pozicijama u objektu koje bi trebalo sanirati-popraviti-renovirati, a pre svega: stepeništa koja treba okrečiti, hodnike koje treba okrečiti po plafonima, sredjivanje đubrare , utovarnih rampi i prilaznih hodnika i slično. U diskusiji koja je usledila, zaključeno je da treba izmeriti površine za krečenje po hodnicima lamela i po stepeništima, za šta je rok sedam dana, kao i da treba organizovati čišćenje zelenih azbestnih ploča - panela na plafonima od prizemlja do drugog sprata, za šta se treba na prvom mestu obratiti Medijani, a ako se sa njima ne postigne dogovor raspisati tender z aizvodjača ovih i radova krečenja na osnovu izmerene kvadrature. Takodje , trebalo bi pristupiti izradi informacionih tabli sa podacima o korisnicima i vlasnicima, kako bi se posetiocima omogućilo najlakši pristup do traženog lokala – firme, a Predsednik je najavio da će firma koja nam je radila sajt dati idejno rešenje kako bi sve ovo trebalo da izgleda. Takodje, Predsedavajući je predložio da članovi UO izvrše obilazak objekta u dogovoreno vreme I daju svoja zapažanja I sugestije. Na osnovu ovih I drugih primedbi I sugestija doneta je:



## O D L U K A

Prihvata se Izveštaj Predsednika Udruženja o zapažanjima prilikom obilaska objekta sa predlozima mera, sa svim predloženim dopunama i sugestijama.

### **TAČKA 6. – RAZNO**

**6.1.** – Pod ovom podtačkom Predsedavajući je izneo da se došlo do saznanja da je vlasnik lokala u lameli A, III sprat, Nebojša Gligorijević, registrovao Udruženje pod nazivom Poslovna Zajednica TPC Kalča u APR-u, sa još dvojicom vlasnika, da bi trebalo obavestiti Inspekciju koja je nadležna, jer ne može da se u opštem aktu poziva na organizovanje ovakvog udruženja, kad nije ispunio osnovne zakonske uslove, te da je anuliranje ovakvih inicijativa prioritet, a posebno njegove s obzirom na njegovo dosadašnje delovanje i ponašanje, i da bi uključiti i angažovati i advokate. Trebalo bi možda dati jedno upozorenje svim lokalima, o tome šta se desilo, da ih upozoravamo da se radi o smišljenoj prevari za otimanje novca, a Potpredsednik Jezdimirović naglasio da će kao mogući problem biti dostavljanje ovog dokumenta kao podnesak Sudu, nadalje je član UO Dragan Škuletić napomenuo da u nekim lokalima i dalje žive podstanari, a Predsedavajući zatražio adrese. Član UO Sara Cincarević je naglasila da bismo ovako samo njima dali reklamu, da je bolje da sve u ovom slučaju rasčistimo sudskim putem, a član UO Saša Đorđević se založio da treba obavestiti sve nadležne organe. Na Kraju diskusije donet je

## Z A K L J U Č A K

Povodom registracije Poslovne Zajednice TC Kalča od strane Gligorijević Nebojše, treba se za obratiti advokatskoj kancelariji koja nas zastupa kako bi se preduzele sve potrebne pravne i druge radnje i sprečilo štetno delovanje.

**6.2.** – Ovaj deo Sednice posvećen je zahtevu Nifon Security koji se odnosi na povećanje cene od 260 dinara po radnom satu /u odnosu na tekuću od 210 dinara/. Predsedavajući je podsetio da su sa Nifonom već obavljani razgovori, da im je taksativno ukazano na brojne propuste i zatražena njihova adekvatna reakcija, te da je dogovoreno zaključavanje svih vrata sa Nifonom nakon kraja radnog vremena i dostavljen im novi Kućni red TPC Kalča. Potpredsednik Jezdimirović smatra da je povećanje cene opravdano, u granicama računica i kalkulacija, ali se pre svega postavlja pitanje da li oni mogu da realizuju kućni red, tj da preuzmu više akcija i odgovornosti za pojedine situacije u objektu. Član UO Sara Cincarević je zatražila da o predlogu anexa ugovora sa Nifonom odlučuje UO, te naglasila da ni prethodni annex nije prezentovan, a takodje da bi trebalo rešiti pitanje korišćenja PDV-a za račune JP Objedinjena naplata, i to već na sledećem sastanku, tj doneti odluku da se može fakturisati i na ime zakupca.

## Z A K L J U Č A K



Odobrava se zaključivanje Anexa Ugovora sa firmom Nifon security koja vrši poslove obezbedjenja u objektu po zahtevanoj novoj ceni od 260,00 dinara po radnom satu, uz obavezu da se u Anexu navedu sve obaveze Nifona

II

**TAČKA 1. - KONSTITUISANJE NADZORNOG ODBORA**

U okviru ove tačke Dnevnog reda razmatrano je konstituisanje Nadzornog Odbora, te je za predsednika predložen gđin Dejan Dejanović, te je na osnovu ovog predloga doneta

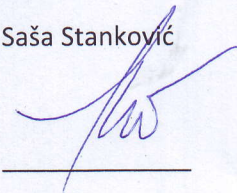
O D L U K A

Za Predsednika Nadzornog Odbora Udruženja vlasnika lokala TPC Kalča izabran je član Odbora gđin Dejan Dejanović

Ovim je rad Upravnog i Nadzornog Odbora okončan u 14,30 časova

Zapisničar

Saša Stanković



Predsednik UO

Dragoslav Pavlović

