

Broj 150/18  
Niš, 07.11.2018.g.

G-đa DRAGICA PETROVIĆ

18106 N I Š  
Ul. Stanoja Glavaša 9.

Poštovana g-đo Petrović,

Pozivom za Skupštinu, Udruženje nije htelo da Vas uvredi, naprotiv da Vam pruži šansu da učestvujete u donošenju odluka. Da bi ste razumeli zašto smo Vam poslali poziv pokušaću da Vas upoznam sa aktivnostima ovog Udruženja nakon donošenja Zakona o stanovanju i održavanju zgrada („Sl.glasnik RS“ 104/2016), koji Vi očigledno niste proučavali ili ga niste razumeli.

Zakon o stanovanju i održavanju zgrada predviđa da Stambene i stambeno poslovne zgrade obavezno osnivaju Stambenu zajednicu, koju registruju kod lokalne samouprave, a evidenciju o registraciji Stambenih zajednica vodi Republički gedoetski zavod. Medjutim, ovim zakonom su obuhvaćene i Zgrade koje nemaju ni jedan posebni deo koji je stambeni deo, a to su tržno-poslovni centri kao što je „TPC Kalča“ Niš.

U poglavlju „III UPRAVLJANJE ZGRADAMA“ deo“1. Organizacija upravljanja“ i podnaslov „Nadležnost za vršenje poslova upravljanja“,u članu 15. Stav 1. Tačka 4. i stavu 2. piše:

„4) vlasnici posebnih delova preko svojih organa, u zgradama koje nemaju nijedan poseban deo namenjen za stanovanje.

U slučaju iz stava 1. tačka 4) ovog člana, vlasnici posebnih delova osnivaju pravno lice u skladu sa odredbama zakona kojima se uređuju osnivanje i pravni položaj udruženja, dok se odredbe ovog zakona o nadležnostima, pravima i obavezama skupštine i upravnika stambene zajednice u upravljanju zgradom shodno primenjuju na nadležnosti skupštine i zastupnika tog udruženja.“

Dakle treba da razumete, da se u našem slučaju ne osniva STAMBENA ZAJEDNICA, već se osnivaju ORGANI u skladu sa odredbama zakona kojima se uređuju osnivanje i pravni položaj udruženja, ali se sve odrdbje Zakona o stanovanju i održavanju zgrada shodno primenjuju i na Skupštinu i zastupnika Udruženja.

Polazeći od ovih odredbi Zakona o stanovanju i održavanju zgrada, Udruženje vlasnika lokala je poštujući postupak za sazivanje Skupštine, sazvalo Skupštinu svih vlasnika lokala u cilju konstituisanja ovog udruženja u skladu sa odredbama Zakona o stanovanju i održavanju zgrada i usaglasilo ciljeve i druge odredbe Statuta sa istim i tako nastavilo punopravno da vrši funkciju Udruženja koje upravlja zajedničkim objektom TPC Kaklča onako kako je to navedenim Zakonom definisano.

Da smo ispravno postupili i u svema prema Zakonu koji reguliše ovu materiju, dobili smo i potvrdno mišljenje Ministarstva građevinarstva, saobraćaja i infrastrukture rb. 011-00-372/2017-12 od 08.06.2017. godine, koje Vam u prilogu ovog pisma dostavljam, ma da ste mogli da ga vidite i na sajtu Udruženja.

Da bih Vam preciznije odgovorio zašto vas pozivamo na rad Skupštine, upućujem Vas i na odredbe člana 41. Koji glasi :“ Članovi skupštine stambene zajednice su svi vlasnici posebnih delova.“, a pošto je u čl.15. rečeno da sve što se odnosi i primenjuje na Stambenu zajednicu, odnosi se i primenjuje i na Skupštinu i zastupnika Udruženja, onda je jasno da su svi vlasnici posebnih delova TPC Kalče članovi ovog Udruženja, bez obzira na njihovo opredeljenje i volju.

Zakon je detaljno na dalje razradio sva prava i sve obaveze svakog vlasnika posebnog dela, kako za stambenu i stambeno poslovnu zgradu, tako se shodno to primenjuje i na poslovnu zgradu kojom upravlja Udruženje, a ne Stambena zajednica. Našim pozivom smo samo hteli da vam pružimo priliku da doprinesete rešavanju problema koji se tiče sviju nas.

Vi podvlačite da se pred Osnovnim sudom vode postupci za sporna potraživanja. Naravno da se vode postupci za naplatu potraživanja od onih vlasnika koji bi hteli da Kalča ne prokišjava, da feka presa kontinuirano izbacuje fekalije i otpadne vode, da Kalča bude osvetljen, da rade liftovi i pokretne stepenice, da vam neko čuva imovinu .... a da Vas to ništa ne košta i da Vas ne interesuje odakle novac za finansiranje tih troškova.

Ako smatrate da će te sporovima pobiti potraživanja Udruženja i ne platiti vašu obavezu, tu ste u prevelikoj zabludi. Neznamo da li vam tu zabludu stvara vaš punomoćnik koji vrlo dobro zna da svako odlaganje ročišta košta 26.000 dinara ( jer Vaš punomoćnik uzima 6000 za zastupanje na ročištu i 7000 za podnesak, a skoro na svakom ročištu podnosi podneske i tako uspeva da odloži ročište. Naravno, pošto i punomoćnik Udruženja dolazi na ročište i mora da odgovori na podnesak i on naplati 6000 za ročište i 7000 za podnesak, i to ide u nedogled) i uvek na teret tuženog.

Do sada ne postoji ni jedna pravosnažna presuda, kojom je odbijena tužba JKP Objedinjene naplate, za obaveze prema Kalči? Ja vam garantujem da se neće ni desiti, a Vi razmislite da li Vam se više isplati da vodite spor ili da se pridružite svima nama koji radimo za dobrobit svih vlasnika.

Smatram da je besmisleno da se ne domaćinski odnosite prema našoj zajedničkoj imovini koju smo svi veoma skupo platili.

Svi vlasnici lokala su članovi ovog udruženja, hteli to ili ne ( to je definisano pomenutim Zakonom), ali vašom voljom isključujete sebe iz učešća u donošenju odluka, što je svakako vaša šteta.

S poštovanjem



Dragoslav Pavlović, dipl.ek.  
Predsednik U.O. Udruženja vlasnika  
lokala „TPC KALČA“ Niš