



UDRUŽENJE VLASNIKA LOKALA TPC "KALČA" NIŠ

Ul. Obrenovićeve br. 46, 18112 Niš

Z A P I S N I K

SA 23. REDOVNE SEDNICE UPRAVNOG ODBORA UDRUŽENJA VLASNIKA LOKALA TPC KALČA NIŠ

Koja je održana dana 12.03.2021. u prostorijama Udruženja sa početkom u 12,00 časova

Sednici su prisustvovali sledeći članovi Upravnog Odbora:

1. Dragoslav Pavlović
2. Jelena Lilić, predstavnik Grada
3. Sara Cincarević
4. Momir Jezdimirović
5. Slobodan Đorđević
6. Dražen Jurjević

I u svojstvu Zapisničara Sednice Menadžer Saša Stanković .

Za ovu sednicu je utvrdjen sledeći

D N E V N I R E D

1. USVAJANJE ZAPISNIKA SA 22. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA
2. UGOVORI:
 - JKP MEDIANA NIŠ /UGOVOR U PRILOGU/
 - AKORD MEDIA /UGOVOR U PRILOGU/
3. ANALIZA IZVRŠENJA RASHODA I PRIHODA ZA 2020.GODINU /U PRILOGU IZVEŠTAJ/
4. PREDLOG ODLUKE ZA POVEĆANJE CENE I REBALANS FINANSIJSKOG PLANA ZA 2021. GODINU ZBOG TROŠKOVA ČIŠĆENJA /U PRILOGU PREDLOG ODLUKE I PREDLOG NOVOG FINANSIJSKOG PLANA ZA 2021. GODINU/
5. RAZNO

RAD PO DNEVNOM REDU:

Prisutnim članovima Upravnog Odbora Predsedavajući je saopštio da je poziv sa dnevnim redom, priložima I pratećim materijalima dostavljen putem e-maila, a zatim upitao da li neko od prisutnih ima primedbe na dostavljeni Dnevni red , ili želi dopunu odnosno izmenu. Kako se od prisutnih niko nije izjasnio ni zatražio promenu ili dopunu izloženog Dnevnog reda za 23. Redovnu Sednicu UO, isti je usvojen prema predlogu koji je dostavljen.

TAČKA 1.– USVAJANJE ZAPISNIKA SA 22. SEDNICE UPRAVNOG ODBORA

Sa pozivom i dnevnim redom za 23. Sednicu dostavljen je i Zapisnik sa 22. Redovne sednice Upravnog i Nadzornog odbora, pa je Predsedavajući postavio članovima UO pitanje da li neko ima primedbe na dostavljeni tekst. Niko od prisutnih nije imao primedbi na Zapisnik sa 22. Sednice, pa je shodno tome doneta

O D L U K A

Usvaja se jednoglasno Zapisnik sa 22. Redovne Sednice Upravnog i Nadzornog Odbora Udruženja prema priloženom tekstu.

TAČKA 2 - UGOVORI: JKP MEDIANA NIŠ /UGOVOR U PRILOGU/ I AKORD MEDIA /UGOVOR U PRILOGU/

Započinjući raspravu po ovoj tački dnevnog reda Predsedavajući je ponovio prisutnima da su pomenuti predlozi Ugovora dostavljeni sa ostalim materijalom putem e-maila. Što se tiče predloga Ugovora sa firmom Akord Media, istaknuto je da je u konsultacijama tekst Ugovora koji je prezentiran usaglašen po spornim tačkama, da još nije potpisan a da bi njegova primena otpočela sa početkom rada objekta s obzirom na trenutnu situaciju sa virusom COVID 19 i merama koje se propisuju od strane nadležnih organa, uključujući i zatvaranje tržnih centara. Što se tiče predloga Ugovora sa JKP Medijana, u široj raspravi je zauzet stav da je ugovorena cena od 208,186 dinara mesečno sa PDV-om povoljna i prihvatljiva, a na član 4. Stav 2, Ugovora koji se odnosi na mogućnost da ukoliko dođe do promene cene izvršioca, naručilac će prihvatiti izmenu cene prema cenovniku JKP Medijana, imala je primedbu član UO Sara Cincarević, koja je naglasila da je Ugovor prihvatljiv ako se ukloni član 4, tj njegov drugi stav, i da se može plaćati samo striktno ugovorena cena. Sa ovim se složio i potpredsednik UO Momir Jezdimirović, a Predsedavajući istakao da u tom slučaju uvek se može aktivirati opcija raskida Ugovora. Nakon kraće rasprave doneta je sledeća

O D L U K A

Prihvataju se podneti predlozi Ugovora sa firmom Akord Media i JKPO Medijana uz predložene napomene po pojedinim tačkama Ugovora.

TAČKA 3. – ANALIZA IZVRŠENJA RASHODA I PRIHODA ZA 2020.GODINU /U PRILOGU IZVEŠTAJ/

Uz obrazloženje treće tačke Dnevnog reda, Predsedavajući je podsetio da su uz ostali materijal, dostavljeni po ovoj tački Dnevnog reda Izveštaj prihoda i rashoda 2020 u odnosu na 2019. Godinu, te otvorio raspravu o ovoj temi apostrofirajući najvažnije stavke u samom Izveštaju, ističući da smo ranije za neke podatke imali procenu a ovi podaci su sada zvanični prema predatim Bilansima stanja i uspeha. U raspravu se uključilo više članova UO, tako da je član UO Dražen Jurjević raspravljajući o izvorima mogućih ušteda postavio pitanje oko troškova prevoza dva zaposlena, tj da li su neophodni, na šta je odgovorio potpredsednik UO M.Jezdimirović da su troškovi prevoza zakonska obaveza poslodavca, takodje odgovorio na pitanje o platama zaposlenih i naknadi za Predsednika UO, isitčući da se radniku održavanja isplaćuje samo zakonski minimalac, a dao je i obrazloženje stavke oko naknade za knjigovodstvene usluge u klasi 5 izveštaja. Član UO D.Jurjević je naglasio da treba ispitati svaku mogućnost uštede, s obzirom na loše stanje poslovanja u Kalči, da firme u objektu vrlo teško funkcionišu zbog nastale situacije, koju i on lično oseća preko slabe prodaje i posećenosti svog lokala, jer jedva jedna mušterija dnevno udje u lokal bez obzira na veliko ulaganje u novu kolekciju koju je izložio. Predsedavajući je istakao da će se pokušati uštede na potrošnji struje, gde su računi narasli na 175,000 dinara, pa će se nadalje krajnje racionalno uključivati svetla i pokretne stepenice i voditi računa o svakom utrošenom kilovatu. Na to se nadovezao i član UO Slobodan Đorđević, koji je naveo primer proteklog vikenda kada je bio u objektu i uočio i da pre podne i

popodne gore sijalice, i da s tim u vezi obezbedjenje mora da se najstrožije upozori. Nakon kraće rasprave i na osnovu svega iznešenog je donet

Z A K L J U Č A K

Prihvata se predstavljeni Izveštaj i analiza o izvršenju Prihoda i Rashoda za 2020. i 2019. Godinu, uz napomenu da se preduzmu sve mere kako bi se izvršile uštede na troškovnim stavkama a pre svega potrošnji struje u objektu.

TAČKA 4. – PREDLOG ODLUKE ZA POVEĆANJE CENE I REBALANS FINANSIJSKOG PLANA ZA 2021. GODINU ZBOG TROŠKOVA ČIŠĆENJA /U PRILOGU PREDLOG ODLUKE I PREDLOG NOVOG FINANSIJSKOG PLANA ZA 2021. GODINU/

U okviru četvrte tačke Dnevnog reda Predsedavajući je otvorio diskusiju u kojoj je razmatrana Odluka za povećanje cene i rebalans Finansijskog plana za 2021. Godinu a zbog novih troškova u vidu troškova čišćenja. Prisutnima je obrazložen predlog Odluke uz podsećanje da su dostavljeni i dokumenti: Obračun fakturisane realizacije/gde su dati podaci koliko bi iznosilo povećanje po šifri i opciono po kvadratnom metru zbog troškova čišćenja/, i novi Plan Rashoda i Prihoda za 2021. godinu. Predsedavajući je istakao da se posle dužeg analiziranja i upoređivanjem svih podataka došlo do cene od 660,00 dinara za lokale koji rade i 330,00 dinara za lokale koji ne rade, te da bi sa tim nivoom povećanja cena mogla da se pokrije mesečna faktura koju bi ispostavljala JKP Medijana za čišćenje kao najpovoljniji od tri ponudjača sa cenom od 208,186 dinara uključivši PDV /druga dva ponudjača, Jež Čišćenje i Agencija Moj Grad su ponudili cene od 300,000 dinara mesečno bez PDV-a/. Član UO Sara Cincarević je kategorički bila protiv uvećanja cene, smatra da bi cena trebala da se zadrži na 500 dinara kao i do sada, da je cena od 660 dinara u stvari najgora antireklama, te da bi se ovakvom odlukom štitili vlasnici velikih lokala, da treba pronaći način da se neke uštede izvrše, a da se razlika koja bi nedostajala pri naplati 500 umesto 660 dinara pronađe upravo na taj način i tako refundira ovaj trošak, jer ovde nije problem u ceni, nego u načinu raspodele. Predsedavajući je istakao da on lično ne može da prihvati da plaća po kvadratu jer on npr. za svojih 475 kvadrata u potkrovlju sam organizuje, održava i plaća čišćenje. Nadalje, tu su i oni koji ne plaćaju, a prvi je gđin Mičić Ivan, koji ništa ne plaća a već ima 1,700 kvadrata u vlasništvu, a što se tiče Medijane, oni su dali najnižu cenu, obezbediće novu mašinu za čišćenje, kao i gratis generalno sređivanje objekta, učinili su i ustupak da se početak primene Ugovora odloži sa 1. Marta na 1. Maj, ali ako se ne postigne sporazum oni će se jednostavno povući i tek tada ćemo biti u problemu. Potpredsednik UO Momir Jezdimirović je istakao da je do sada obezbedjivana dobra naplata preko dobre realizacije utuženja, da su uloženi maksimalni napori u ovom pravcu, pre svega prinudnom naplatom po prvi puta od Živić Sime, Gradjevinara u stečaju, Ideal Kompani i sličnih, ali da nam pretili gubitak prihoda od neto 300 EUR mesečno jer novi vlasnik lokala AIK banke ne želi da plaća zakup spoljnog led ekrana. Član UO Dražen Jurjević imao je takodje primedbe na bilo kakvo povećanje cene, pa je usled nedostatka koncenzusa nakon kraće rasprave, po ovoj tački doneta je

O D L U K A

Odlaze se donošenje Odluke o načinu i visini povećanja cene zbog uvođenja stavke čišćenje zajedničkih prostorija objekta i rebalansa finansijskog plana za 2021. Godinu.

TAČKA 5. – RAZNO

5.1.- Po ovoj tački dnevnog reda razmatran je predlog potpredsednika UO Momira Jezdimirovića da se izvrši otpis dela potraživanja koje imamo prema firmi Ideal Company doo u stečaju nastao pre 25.11.2015. odnosno pre početka stečaja , s obzirom da smo sudskim putem već naplatili sve od tog datuma do tekućih dugovanja, a da je pomenuti period praktično nenaplativ zbog zakonskih ograničenja. Nakon kraće rasprave, doneta je

O D L U K A

Prihvata se predlog za otpis potraživanja nastalih prema firmi Ideal Company u stečaju, vlasnika lokala u lameli D, II sprat, lokal broj 108, nastalih po osnovu izdatih računa pre 25.11.2015. zbog zakonskih ograničenja u naplati. Nalaže se Menadžeru da uputi dopis za zahtevom za umanjenje-otpis potraživanja nadležnim službama u JKP Objedinjena naplata.

5.2.- Predsedavajući je prisutne izvestio da je AIK Banka prodala svoj lokal na drugom spratu lamele A, ali novi vlasnik Milutinovic Zoran ne namerava da plaća zakup za korišćenje Led ekrana prema spoljnjem delu na fasadi objekta koji je koristila firma NLK Internacional iz Leskovca I uredno plaćala zakup. Obavljeni su razgovori u vezi toga ali je Milutinović tvrdio da nema obavezu da plaća. Dat je zadatak advokatima da daju pravno tumačenje novonastale situacije, te su oni dali mišljenje da I novi vlasnik I korisnik ovog prostora mora da plaća jer je to zajednički deo objekta, fasada je spolja zajednička imovina TPC Kalča, pa je dogovoreno da mu advokati upute upozorenje, a takodje su zatražili da se donese odluka da mu se uputi predlog ugovora s obzirom da bez saglasnosti Udruženja , Uprava za planiranje I izgradnju ne može da mu izda dozvolu kojom bi regulisao svoj status, pa je nakon kraće rasprave doneta

O D L U K A

Da se u skladu sa mišljenjem I uputstvima advokatske kancelarije Mitić I Kostić novom vlasniku lokala u lameli A, drugi sprat,Zoranu Milutinoviću uputi upozorenje, opomena I predlog ugovora o novom zakupu za prostor na spoljnjem dleu fasade objekta iznad Telenora za korišćenje LED ekrana za oglašavanje.

5.3.- Član UO Sara Cincarević je postavila pitanje izlaska pojedinih lokala spolja, prema ulicama Obrenovićevoj I Nikole Pašića, dodajući da mi kao udruženje nikad nismo postavili kao pitanje otvaranja portala prema spolja, a da neki lokali tako stiču prednosti u odnosu na druge . Predsedavajući je predložio da damo advokatima da se ovo pitanje ispita I eventualno pokrene, pa je nakon kraće rasprave o ovoj temi pod tačkom razno donet

Z A K L J U Č A K

Da se povodom otvaranja spoljnih portala kod određenog broja lokala prema ulicama Nikole Pašića I Obrenovićevoj ulici obratimo advokatima Vesni Kostić I Zoranu Mitiću, kako bi se ispitala mogućnost I pravni okviri pokretanja ovog pitanja.

Ovim je rad Upravnog I Nadzornog Odbora okončan u 13,30 časova

Zapisničar

Saša Stanković

Predsednik UO

Dragoslav Pavlović
