

**УДРУЖЕЊЕ ВЛАСНИКА ЛОКАЛА
ТРЖНО- ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА
„КАЛЧА“НИШ**

Пречишћени текст

СТАТУТ

НИШ, 26. Децембар 2022. године

У складу са одредбама чл.78 и 12. Закона о удружењима („Службени лист РС“ , бр.51/09) и члана 15.став1.тачка 4.,као и става 2.истог члана Закона о становању и одржавању зграда („Службени лист РС“, бр.104/2016) , на Скупштини Удружења одржаној дана 26. 12. 2022 год. у Нишу , усвојен је пречишћени текст СТАТУТА Удружења власника локала тржно-пословног центра „КАЛЧА“ Ниш:

СТАТУТ

УДРУЖЕЊА ВЛАСНИКА ЛОКАЛА ТРЖНО-ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА „КАЛЧА“ НИШ

Област остваривања циљева

Члан 1.

Удружење власника локала тржно-пословног центра „Калча“ Ниш (у даљем тексту : Удружење) је невладино и непрофитно удружење, основано на неодређено време ради остваривања циљева у области управљања заједничком зградом - ТПЦ „КАЛЧА“ НИШ (даље: ТПЦ „Калча“), заступања заједничких интереса власника локала у Тржно-пословном центру „Калча“ у Нишу, као и у остварењу циљева у области организације и несметаног функционисања Т.П.Ц. „Калча“, посебно водећи рачуна о унапређењу квалитета услова рада, безбедности запослених у локалима, као и безбедност и заштита самих локала, робе и опреме у њима, редовног одржавања свих инфраструктурних система у сваком делу Т.П.Ц. „Калча“, као и спровођење и обезбеђење свих еколошких стандарда за нормалне услове рада.

Циљеви удружења

Члан 2.

1. Управљање зградом на принципима доброг домаћина
2. Обезбеђење услова за квалитетно и правовремено редовно одржавање зграде ТПЦ „Калча“ Ниш
3. Стварање услова за отклањање свих недостатака на објекту и обезбеђења употребне дозволе
4. Успостављање контаката са свим другим органима, организацијама и предузећима која су од заједничког интереса за све власнике локала у Т.П.Ц. „Калча“ у Нишу
5. Заштита интереса власника локала у Т.П.Ц. „Калча“ у Нишу
6. Дугорочно обезбеђење уредног и ефикасног функционисања Т.П.Ц. „Калча“ у Нишу
7. Дугорочно обезбеђење очувања целовитости локала и свих инфраструктурних капацитета тржног центра у целини, питања безбедности и заштите од провалних крађа, несметано кретања лица са инвалидитетом, обезбеђење противпожарне заштите, одржавање хигијене у свим заједничким просторијама
8. Обезбеђење добрих односа и сарадње са трећим лицима и изградње добросуседских односа у духу солидарности, разумевања и узајамне подршке и помоћи

Члан 3.

Ради остваривања својих циљева Удружење нарочито врши следеће послове и делатности:

1. Успоставља сарадњу са привредним и другим организацијама, институцијама и сличним удружењима ради остваривања циљева Удружења
2. Дефинише и спроводи заједничку политику управљања и одржавања на нивоу Т.П.Ц. „Калча“ Ниш
3. Организује функционисање система одржавања Т.П.Ц. „Калча“ Ниш, нарочито:
 - **Врши делатност 81.10 Услуга одржавања објекта**
 - Утврђује процедуру за избор пружаоца услуга
 - Контролише рад компанија које пружају услуге у систему одржавања Т.П.Ц. „Калча“ Ниш
4. Реализује пројекте за инвестиционо одржавање и побољшање инфраструктурних инсталација и опреме и у том циљу сарађује са извршним органима власти, и привредним друштвима оспособљеним за ту врсту послова
5. Објављивање интерне публикације у циљу информисања свих чланова и власника Удружења а и шире јавности о свом раду и оствареним циљевима
6. Организује и спроводи мере у циљу максималне безбедности свих локала
7. Закључује уговоре са правним и физичким лицима која пружају одређене услуге на одржавању и обезбеђењу објекта
8. Организује наплату обавеза за финансирање рада Удружења, услуга одржавања заједничких делова зграде, инвестиционих улагања, као и обезбеђења локала и заједничких просторија и заједничких комуникација свих власника посебних делова-локала у Т.П.Ц. „Калча“ Ниш
9. Обезбеђује новчана средства за одржавање заједничких делова зграде и рад Удружења и унапређивање услова рада у Т.П.Ц. „Калча“ Ниш
10. Организује и штити интересе власника локала у међусобним односима, ради на изградњи и стварању атмосфере добросуседских односа и разумевања, солидарности, узајамне подршке и помоћи, као и толеранције
11. Формира привремена или стална тела, комисије удружења у циљу ефикасног и организованог решавања проблема у Т.П.Ц. „Калча“ Ниш“

Назив и седиште

Члан 4.

Назив Удружења је:

УДРУЖЕЊЕ ВЛАСНИКА ЛОКАЛА ТРЖНО-ПОСЛОВНОГ ЦЕНТРА „КАЛЧА“ НИШ
Скраћени назив је : УДРУЖЕЊЕ ТПЦ „КАЛЧА“ НИШ

Седиште Удружења је у Нишу, а налази се на адреси ул. Обреновићева бр.46. ламела „А“ трећи спрат локал 8.

Управни одбор удружења је овлашћен да доноси одлуку о промени адресе.

Услови и начин учлањивања и престанка чланства

Члан 5.

Члан Удружења је свако физичко или правно лице, које располаже макар једним посебним делом зграде-локалом у ТПЦ „Калча“ Ниш.

Члан 6.

Чланство у Удружењу може престати у следећим случајевима:

- Продајом, поклоном или на други начин отуђењем посебног дела зграде- локала у ТПЦ „Калча“
- Смрћу

Савки члан који на било који начин отуђи свој посебни део зграде - локал који му обезбеђује право чланства у Удружењу, дужан је да у року од 15. дана обавести Удружење и достави документ о отуђењу. У противном све до дана достављања доказа о отуђењу дужан је да сноси трошкове управљања и одржавања ТПЦ “Калча“.

Права обавезе и одговорност чланова

Члан 7.

Члан Удружења има право да:

1. Равноправно са другим члановима учествује у остваривању циљева Удружења
2. Непосредно учествује у одлучивању на Скупштини, као и преко органа Удружења
3. Бира и буде биран у органе Удружења
4. Буде благовремено и потпуно информисан о раду и активностима Удружења

Члан је дужан да:

1. Активно доприноси остваривању циљева Удружења
2. Непосредно учествује у одлучивању на Скупштини, као и преко органа Удружења
3. Плаћа обавезе које одреде органи Удружења
4. Обавља друге послове које му повери Управни одбор Удружења
5. Власник локала који је члан Скупштине власника локала Т.П.Ц. „Калча“, дужан је да Удружењу достави сва потребна обавештења приликом издавања свог локала у закуп трећем лицу и о томе благовремено обавести Удружење као и да изврши депоновање копије уговора о закупу локала Удружењу
6. Власник локала је дужан да приликом издавања локала у закуп, будућег закупца (корисника) детаљно информише о кућном реду у Т.П.Ц. „Калча“ као и правима и обавезама које купац преузима на себе закључивањем уговора

Унутрашања организација

Члан 8.

Органи Удружења су Скупштина, Управни одбор Удружења и Надзорни одбор Удружења. Функцију заступника врши председник Управног одбора, а у његовом одсуству заменик председника Управног одбора.

Скупштина Удружења и право гласа у Скупштини

Члан 9.

- Скупштину Удружења чине сви власници посебних делова зграде у ТПЦ „КАЛЧА“ Ниш
- Власник сваког локала или другог посебног дела у згради ТПЦ „Калча“ Ниш има један глас у скупштини Удружења
- Правно или физичко лице које у ТПЦ „Калча“ има више посебних делова зграде-локала, то лице има онолико гласова у скупштини Удружења колико има посебних делова у власништву
- Право гласа правног лица има законски заступник правног лица или од њега овлашћено лице
- Скупштина се редовно састаје најмање два пута годишње
- Ванредна седница Скупштине може се заказати на образложени предлог Управног одбора, као и на иницијативу сваког власника посебног дела зграде ТПЦ „КАЛЧЕ“
- Иницијатива се подноси Управном одбору у писменом облику и у њој се морају навести питања чије се разматрање предлаже
- Управни одбор је дужан да у року од 10 дана закаже Скупштину. У случају да Управни одбор не закаже Скупштину и ако се ради о иницијативи са хитним питањима, власник посебног дела који је имао иницијативу има право да је закаже сам, о чему мора да обавести Заступника Удружења
- Седницу скупштине сазива председник Управног одбора на основу одлуке Управног одбора писаним обавештењем о месту и времену одржавања Скупштине и предлогу дневног реда
- Скупштина се сазива најмање на 3 дана пре заседања. У хитним случајевима Скупштина се може сазвати и на дан одржавања Скупштине
- Сматра се да је власник посебног дела зграде уредно позван истицањем обавештења о дану, часу и месту одржавања седнице скупштине са предложеним дневним редом на огласној табли и сајту Удружења

Скупштина:

1. Доноси план и програм рада
2. Усваја Статут, као и измене и допуне Статута
3. Усваја друге опште акте Удружења
4. Бира и разрешава чланове и председника Управног одбора
5. Разматра и усваја, најмање једном годишње, извештај Управног одбора
6. Разматра и усваја финансијски план и извештај
7. Одлучује о располагању заједничким деловима ТПЦ „Калче“

8. Одлучује о кредитном задужењу
9. Одлучује и о другим питањима у складу са Законом

Кворум за одржавање и рад седнице Скупштине чини обична већина од укупног броја гласова чланова.

Уколико је власник посебног дела недоступан, његов глас се не урачунава у кворум, односно укупан број гласова у поступку одлучивања. Сматра се да је власник посебног дела недоступан уколико се три пута узастопно не одазове на седницу Скупштине Удружења на коју је уредно позван, а да при томе није обавестио Председника управног одбора о разлозима свог неодржавања

У случају да Скупштина нема потребну већину, Управни одбор ће заказати нову седницу Скупштине која ће се састати у року не краћем од 3 и не дужем од 30 дана.

Кворум за одржавање и рад поновљене седнице чини 1/3 укупног броја гласова чланова.

Скупштина доноси одлуке обичном већином гласова присутних чланова.

За одлуку о располагању заједничким деловима ТПЦ „Калче“, доградњи или надградњи, као и кредитном задуживању ТПЦ „Калче“ Скупштина Удружења одлучује већином коју чине 2/3 укупног броја гласова.

Власник посебног дела ТПЦ „Калча“ може гласати и писаним или електронским путем, у ком случају се за потребе израчунавања кворума сматра да тај члан Удружења присуствује седници.

Власник посебног дела може да гласа и преко заступника, односно пуномоћника. Пуномоћје се издаје у писаном облику и прилаже уз записник о раду Скупштине.

Записник

Члан 9а

Свака одлука Скупштине Удружења уноси се у записник који води лице које одреди заступник Удружења.

Заступник Удружења је одговоран за уредно сачињавање записника.

Записник садржи:

1. Место и дан одржавања седнице
2. Име лица које је водило записник
3. Сажети приказ расправе по свакој тачки дневног реда
4. Резултат гласања по свакој тачки дневног реда по којој је Скупштина одлучивала, као и начин гласања сваког присутног члана Скупштине
5. Друге елементе, у складу са одлуком Скупштине Удружења

Саставни део записника чини списак лица која су учествовала у раду седнице Скупштине.

Записник потписују Законски заступник, записничар и два оверивача записника.

Управни одбор

Члан 10.

Управни одбор је извршни орган Удружења, који се стара о спровођењу циљева Удружења који су утврђени овим Статутом.

Управни одбор има **осам (8)** чланова, које бира и опозива Скупштина. Мандат чланова Управног одбора траје четири године и могу се поново бирати на исту функцију.

Члан 11.

Предсеника Управног одбора бира Скупштина .

Ако кандидат за председника Управног одбора није члан Скупштине, нужно је да има сертификат професионалног управника стамбене заједнице.

Мандат председника Управног одбора траје четири године, а по истеку мандата може поново бити биран. По истеку мандата председника, ако није изабран нови председник, он је дужан да врши ту функцију до избора новог председника, а најмање 30 дана.

Мандат председника престаје и оставком и разрешењем.

Права и обавезе председника Управног одбора

Члан 11а.

1. Председник Управног одбора заступа Удружење у правном промету и има права и дужности финансијског налогодавца
2. Подноси пријаву за упис у АПР
3. Председава седницама Скупштине и Управног одбора
4. Врши попис посебних, заједничких и самосталних делова и врши њихово означавање
5. Успоставља и води евиденцију о власницима посебних делова, власницима самосталних делова и лицима којима су заједнички или посебни делови ТПЦ „Калча“ издати у закуп, односно на коришћење по другом основу (за физичка лица, име и презиме и ЈМБГ, а за правна лица пословно име, адреса седишта и матични број)
6. Извршава одлуке Скупштине
7. Предлаже Скупштини програм одржавања и стара се о његовој реализацији
8. Организује радове хитних интервенција
9. Организује извођење радова на заједничким деловима, уређајима и опреми и земљишту за редовну употребу ТПЦ „Калча“ у складу са усвојеним програмом одржавања и и контролише да ли се ови радови изводе
10. Организује вођење евиденције о приходима и расходима Удружења
11. Подноси Скупштини извештај о раду који посебно садржи приказ укупних прихода и расхода, реализованих активности у односу на планиране, као и искоришћења средстава за реализацију сваке активности
12. Врши и друге послове одређене законом
13. Заменик председника је овлашћен да, у одсуству председника Управног одбора, заступа Удружење и потписује сва финансијска и новчана документа у име Удружења

Члан 12.

Задаци и овлашћења Управног одбора:

1. Руководи радом Удружења између две седнице Скупштине и доноси одлуке ради остваривања циљева Удружења
2. Организује редовно обављање делатности Удружења
3. Поверава посебне послове појединим члановима

4. Доноси одлуке о висни учешћа чланова Скупштине по 1м² површине посебних делова зграде-локала или других посебних делова у власништву сваког члана Скупштине
5. Доноси и друге финансијске одлуке
6. Одлучује о покретању поступка за измене и допуне Статута, сопственом иницијативом или на предлог најмање пет чланова Удружења и припрема предлог измена и допуна, који подноси Скупштини на усвајање
7. Одлучује о покретању поступка за накнаду штете у случајевима из члана 25. став 2 Закона о удружењима и по потреби, одређује посебног заступника удружења за тај поступак
8. Доноси одлуку о промени седишта Удружења
9. Врши избор заменика председника Управног одбора
10. Између две седнице Скупштине доноси одлуке из надлежности Скупштине, које подлежу потврђивању на првој следећој скупштини.
11. Одлучује о другим питањима за која нису, законом или овим статутом, овлашћени други органи Удружења

Управни одбор пуноважно одлучује ако је присутно најмање једна половина плус један чланова, а одлуке доноси већином гласова присутних чланова.

Управни одбор је овлашћен да, због неактивности у раду Управног и Надзорног одбора или из других законом дозвољених разлога, разреши до 1/3 чланова пре истека мандата и уместо њих изабере друге чланове Скупштине у Управни или Надзорни одбор. Таква одлука ће бити потврђена на првој редовној Скупштини власника локала ТПЦ Калча Ниш.

Члан 13.

Надзорни одбор контролише финансијско пословање Удружења и о уоченим неправилностима, без одлагања, обавештава Управни одбор.

Надзорни одбор има пет чланова које бира Скупштина.

Мандат чланова Надзорног одбора траје четири године и могу бити поново бирани.

Надзорни одбор подноси извештај на свакој седници Скупштине.

Остваривање јавности рада

Члан 14.

Рад Удружења је јаван.

Управни одбор се стара о редовном обавештавању чланства и јавности о раду и активностима Удружења, непосредно или путем вебсајта, поменутих интерних публикација, односно путем саопштења за јавност, или на други примерни начин.

Годишњи обрачуни и извештаји о активности Удружења подnose се члановима на седници Скупштине Удружења.

Члан 15.

Ради остварења својих циљева, Удружење успоставља контакте и сарађује са другим Удружењима и организацијама у земљи и иностранству.

Удружење може приступити међународним удружењима за заштиту животне средине, о чему одлуку доноси Скупштина Удружења.

Начин стицања средстава за остваривање циљева и располагање средствима

Члан 16.

Удружење прибавља средства на следећи начин:

- прикупљањем-наплатом потребних средстава за реализацију програма одржавања и финансирања функције Удружења, од власника посебних делова зграде-локала или купаца, сразмерно површини посебних делова зграде-локала или других посебних делова ТПЦ кал“Калча“ Ниш
- издавањем заједничког простора корисницима у закуп
- добровољних прилога
- донација и поклона
- на други законом дозвољени начин

Удружење може прибављати средства и од котизације за семинаре, едукативне радионице из свог делокруга области остваривања циљева.

Престанак рада Удружења

Члан 17.

Удружење престаје са радом одлуком Скупштине, када престану услови за остваривање циљева Удружења, као и другим случајевима предвиђеним Законом.

Поступање са имовином Удружења у случају престанка рада Удружења

Члан 18.

У случају престанка рада Скупштина ће одлуком о престанку одредити коме се имовина преноси у складу са Законом.

Изглед и садржина печата

Члан 19.

Удружење има печат округлог облика.

Одлуку о облику, садржини и броју печата доноси Управни одбор.

Члан 20.

На сва питања која нису регулисана овим Статутом непосредно ће се примењивати одредбе Закона о удружењима и Закона о становању и одржавању зграда.

Члан 21.

Овај Статут ступа на снагу даном његовог усвајања на Скупштини Удружења.