

SSZ SJENJAK

Sjenjak 28

31 000 Osijek

Zapisnik sa 1. sastanka
SKUPA SUVLASNIKA
24. siječnja 2018. godine

1. Primopredaja i preuzimanje uloge predstavnika suvlasnika,
2. Isplata naknade za upravljanje upravitelju zgrade i predstavniku stanara,
3. Sanacija krovništva,
4. Rasprava o daljnjem upravljanju zgradom,
5. Pitanja, prijedlozi, razno.

Predstavnik stanara Dean Cikovac pozdravio je prisutne stanare i otvorio sastanak. Sastanak je započeo u 19:20 sati. Uslijedilo je predstavljanje točaka dnevnog reda te njegovo usvajanje.

1. Primopredaja i preuzimanje uloge predstavnika suvlasnika

Unutar 1. točke dnevnog reda ukratko su se predstavili novi predstavnik suvlasnika i njegovi zamjenici (Dean Cikovac, Bojan Borjanić, Ivana Rukavina). Predstavnik napominje da su od siječnja tekuće godine stanara njima povjerene dužnosti predstavljanja suvlasnika. Nadalje, predstavnik iznosi ideje kojima će on i njegovi zamjenici na jednostavan i transparentan način organizirati vođenje i upravljanje zgradom u suradnji s upraviteljem. Naglašena je važnost jasne i konkretne komunikacije s upraviteljem te će se u skladu s tim raditi na informatizaciji, dostupnosti i transparentnosti podataka vezanim za poslove upravljanja zgradom. Predstavnik napominje da je važno zajednički planirati te po mogućnosti uključiti što veći broj stanara, pogotovo kada se donose važne odluke o obimnijim i financijski zahtjevnijim poslovima koji se namjeravaju izvršiti.

Vezano uz primopredaju dužnosti, predstavnik (D.C.) je zamolio bivšeg predstavnika (J.K.) prisutnog na sastanku da dostavi pozive za sastanke i zapisnike sa sastanaka suvlasnika iz razdoblja u kojem je zgradom upravljao Novoprojekt d.o.o., ujedno je zamoljen da dostavi pisanu Odluku o osnivanju vijeća suvlasnika kako bi se utvrdio način osnivanja te uloga i ovlasti navedenog tijela.

2. Isplata naknade za upravljanje upravitelju zgrade

Uvidom u dostupnu dokumentaciju prezentiranu od strane bivšeg predstavnika suvlasnika (J.K.) i evidenciju poslova vođenu od strane upravitelja zgrade (Novoprojekt d.o.o.), predstavnik (D.C.) i njegovi zamjenici (I.R., B.B.) utvrdili su slijedeće;

- 1. Od 7. mjeseca 2017. godine nije isplaćena naknada za upravljanje zgradom firmi Novoprojekt d.o.o. te dug koji je potrebno platiti iznosi 14.410,18kn. Razlog neplaćanja naknade upravitelju zgrade je prema tvrdnjama bivšeg predstavnika (J.K.) „neizvršavanje i grubo zanemarivanje svojih dužnosti i obaveza“.*
- 2. Prema dostupnoj dokumentaciji nije utvrđeno zanemarivanje i nedostatak interesa za suradnjom od strane firme Novoprojekt d.o.o..*
- 3. Prilikom sklapanja ugovora s firmom Novoprejekt d.o.o. prema članku 14. Ugovora o upravljanju navedeno je da u slučaju neizvršavanja ugovorenih obveza iz neopravdanih razloga zadržava se 10% od ugovorene naknade upravitelja dok upravitelj ne izvrši*

ugovorenu obvezu. Prema tome je utvrđeno da je naknadu potrebno isplatiti jer se u suprotnom krši ugovor i moguća su potraživanja isplate naknade sudskim putem uz dodatne troškove što nije u najboljem interesu suvlasnika.

Iz navedenog predstavnik zaključuje da neriješeni dugovi i potraživanja iz prethodnog razdoblja onemogućuju neometani rad njega i njegovih zamjenika te da je potrebno krenuti u nove poslove bez opterećenja nastalih u proteklom razdoblju. Istaknuo je da ukoliko se pak dug ne podmiri, potraživanja će uslijediti bez obzira na otkazivanje ugovora i ponovno će stupiti na naplatu kada upravljanje zgradom preuzme novi upravitelj, bilo prilikom primopredaje dužnosti ili sudskim postupkom.

Uslijedila je rasprava nakon koje je većinskom odlukom od strane prisutnih na sjednici utvrđeno da je navedeni iznos potrebno platiti.

3. Sanacija krovništva

Unutar navedene točke ukratko je predstavljeno koji su koraci poduzeti po pitanju sanacije krovništva i koji su razlozi zbog kojeg navedeni problem nije riješen. Uslijedile su optužbe i pravdavanja od strane bivšeg predstavnika i upravitelja zgrade. Dogovoreno je da će aktualni upravitelj zgrade (Novoprojekt d.o.o.) do 26.2.2018. prikupiti ponude za sanaciju. Ovisno o učinku i kvaliteti prezentiranog na idućem sastanku suvlasnika koji će biti zakazan 26.6.2018. prije konačnog termina otkazivanja ugovora o upravljanju firmi Novoprojekt d.o.o., 28.2.2018., biti će donesena odluka o nastavku suradnje.

4. Rasprava o daljnjem upravljanju zgradom

Unutar navedene točke dnevnog reda predstavnik suvlasnika navodi da su sukladno Odluci suvlasnika obavljani razgovori s predloženim novim upraviteljem zgrade (Zavod za stanovanje) ali i aktualnim upraviteljem (Novoprojekt) kako bi se do konačnog termina suradnja nastojala poboljšati. Zavod za stanovanje osporava pravnu utemeljenost osnivanja tijela vijeća suvlasnika te navodi da su sve odluke i akti koji su doneseni od strane navedenoga tijela u potpunosti pravno neutemeljeni i s te strane ujedno ne važeći. Ukoliko se želi sklopiti ugovor sa Zavodom za stanovanje, Zavod je voljan sklopiti ugovor tek pod uvjetom da vijeće

suvlasnika nema nikakvu drugu funkciju osim savjetodavne i da bivši predstavnik suvlasnika bude isključen iz svih tijela koje imaju bilo kakve veze sa predstavništvom stanara u zgradi.

Usljedila je burna rasprava nakon koje je bivši predstavnik (J.K.) zamoljen od strane starijih prisutnih stanara da se povuče kako bi poslove prepustili mlađima.

5. Pitanja, prijedlozi, razno.

Sastanak suvlasnika je zaključen u 20:50 sati.

Zapisničar:

Blanka Cikovac