



Ana Marija Koppert <anastede@gmail.com>

dostavljanje dokumenata

Ana Simeunovic <a.simeunovic@levi9.com>

Wed, Feb 24, 2021 at 5:29 PM

To: Ana Marija Koppert <anamarija@inoedukacija.com>

Cc: Sasha Savic | SS&A Power Consultancy GmbH <sasha.savic@ssa-power.com>, "autoexpertbgd@gmail.com" <autoexpertbgd@gmail.com>, "rdorcolac@gmail.com" <rdorcolac@gmail.com>, "jelena_taskovic@yahoo.com" <jelena_taskovic@yahoo.com>, "mkamilova@gmail.com" <mkamilova@gmail.com>, "dj.gucic@eastpointholding.com" <dj.gucic@eastpointholding.com>, "Maja.Pavlovic@bancaintesa.rs" <Maja.Pavlovic@bancaintesa.rs>, "sonjalundin@hotmail.com" <sonjalundin@hotmail.com>, "milos.rados@hotmail.com" <milos.rados@hotmail.com>, milos <milos@zekoviclaw.rs>, "i.ristovski" <i.ristovski@rts.rs>, vbezbradica <vbezbradica@gmail.com>, "office@advboskovic.com" <office@advboskovic.com>, "trilak3@gmail.com" <trilak3@gmail.com>, "suncica.becanovic@iqvia.com" <suncica.becanovic@iqvia.com>, "milos.becanovic@sbb.rs" <milos.becanovic@sbb.rs>, "anasimonovic993@gmail.com" <anasimonovic993@gmail.com>, "zeljko.andjic@gmail.com" <zeljko.andjic@gmail.com>, "milance55@gmail.com" <milance55@gmail.com>, K-District Office <office@kdistrict.rs>, "Marko.nestorovic@citysmartpro.rs" <Marko.nestorovic@citysmartpro.rs>, "upravnik@citysmartpro.rs" <upravnik@citysmartpro.rs>

Poštovana Ana Marija i poštovani stanari:

U nastavku su odgovori na pitanja navedenim u Dnevnom redu (u prilogu) koji ste nam dostavili:

Tačka 1

- Zapisnik sa sednice skupštine

Zapisnik sa sednice skupštine SZ će vam dostaviti Marko Nestorović, profesionalni upravnik kada dobije registrovane kopije ovih dokumenata od organa nadležnog za registraciju stambene zajednice.

- Odluka o poveravanju poslova profesionalnog upravljanja sz, koji je kriterijum.

Kriterijum za izbor profesionalnog upravnika je preporuka drugih korisnika usluga kompanije City Smart Pro.

Prodavac je informisao stanare da je izbor upravnika urađen u skladu sa praksom na svim velikim kompleksima na kojima je samoorganizovanje stanara dugotrajan proces koji traje i do jedne godine a s ciljem bržeg i efikasnijeg uspostavljanja funkcionisanja kompleksa. Prodavac je obavestio stanare na sastanku održanom 20.02.2021. godine da neće tražiti tri ponude kao i da neće učestvovati u daljem izboru profesionalnog upravnika SZ. Izbor upravnika u ovoj fazi je bio nužan radi registracije stambene zajednice u zakonskom roku, za početak kao prelazno rešenje, a kasnije stanari odlučuju o daljem izboru upravnika i firme za održavanje ukoliko nisu zadovoljni trenutnim uslugama.

- Ugovor sa City smart Pro

Nisu pribavljene tri ponude, s obzirom da je dostavljena ponuda City Smarta uzeta kao adekvatna, a imajući u vidu hitnost postupanja. Prodavac je obavestio stanare da neće tražiti tri ponude kao i da neće učestvovati u daljem izboru kompanije za upravljanje.

- Zašto upravnik nije istakao rešenje o registraciji

Upravnik je na sastanku u subotu objasnio da je to njegov propust.

- Zašto nas upravnik nije obavestio o formiranju stambene zajednice a rešenje smo primili posle isteka roka na žalbu.

Upravnik je na sastanku u subotu 20.02.2021. ponudio ostavku, a na stanarima je da razmotre dalje korake odnosno da li će menjati upravnika.

- Zašto nije svim stanarima stiglo obaveštenje o održavanju on line sednice

Stambena zajednica ima status pravnog lica, koji stiče trenutkom kada najmanje dva lica postanu vlasnici dva posebna dela. Kako bi se ispunila zakonska obaveza održavanja prve sednice najkasnije u roku od 60 dana od dana sticanja svojstva pravnog lica, obaveštenje o održavanju on line sednice dobili su kupci kojima su do tog dana predati njihovi posebni delovi.

- Zašto su sve lamele udružene u jednu SZ

Po preporuci opštine Stari grad osnovana je jedna SZ. Stanari su na sastanku obavešteni da je moguće preregistrovati zajednicu na 4 odvojena pravna lica ukoliko se dogovore o tome.

Kao prodavac, mišljenja smo da je bolje rešenje da se registruju 4 odvojena pravna lica ali je ta odluka na stanarima. Za sve stanove u fazi A, čiji je i dalje vlasnik Kalemegdan development doo, u slučaju da sprovedete glasanje, glasaćemo za formiranje 4 SZ.

- Odluka o upravljanju zajedničkim prostorijama

Osnov za donošenje Odluke o upravljanju zajedničkim prostorijama je član 10 ugovora o kupoprodaji nepokretnosti koji je sastavni deo svakog ugovora sa svakim kupcem, u kome se kupac odriče bilo kakvog prava na zajedničkim prostorijama koje se nalaze: *“u podrumskom, suterenskom, krovnom i tavanskom delu zgrade, kao i prava na ostale zajedničke prostorije, osim onih koje su u funkciji pristupa stanovima, poslovnim prostorima i garažama (ulaz, hodnik, stepenište, lift, koridori za prolaz i dr.), te da je saglasan da Prodavac može raspolagati sa ovim prostorom po svom izboru, bez posebnog pitanja i odobrenja Kupca.”*

Ovom odlukom je samo i formalno na nivou stambene zajednice potvrđeno ono što je već navedeno u svim ugovorima o kupoprodaji nepokretnosti, s ciljem najoptimalnijeg i nesmetanog funkcionisanja kompleksa u skladu sa projektom.

Dalje u skladu sa članom 9 svih ugovora o kupoprodaji nepokretnosti, u slučaju postupanja kupaca suprotno odredbama iz člana 10 i neotklanjanja takvog postupanja kupaca u ugovorom predviđenom roku, ugovor o kupoprodaji nepokretnosti može biti jednostrano raskinut od strane prodavca.

Tačka 2

- kriterijum za izbor Proarmor

Preporuka drugih korisnika usluga kompanije Proarmor. Reference će dostaviti samostalno Proarmor po dogovoru sa sastanka u subotu kao i revidovanu ponudu. Prodavac je obavestio stanare na sastanku održanom 20.02.2021. godine da neće tražiti tri ponude kao i da neće učestvovati u daljem izboru kompanije za održavanje. Prodavac je Proarmor angažovao za održavanje higijene i portirsku službu o svom trošku a kasnije stanari odlučuju o daljem izboru firme za održavanje ukoliko nisu zadovoljni trenutnim uslugama.

Rolo vrata nisu predviđena projektom isključivo iz praktičnih razloga upotrebe garaže. Rolo vrata bi stvarala gužvu i zastoj zbog veličine objekta odnosno broja korisnika ovog prostora.

Tačka 3

- *tehnička primopredaja zgrade*

Tehnička primopredaja zgrade nije izvršena, na sastanku su stanari pozvani da se organizuju u vezi primopredaje. Potrebno je da nas obavestite kada ćemo izvršiti ovu primopredaju.

Tačka 4

Za ovu tačku ste u vašem e mailu u nastavku naveli da nije potreban odgovor. Stojim na raspolaganju ukoliko je ovo potrebno ponovo obrazložiti.

Dalje u mailu navodite da vam dostavimo:

- specifikaciju zgrada (nalazi se u prilogu maila)
- spisak svih stanara

Profesionalni upravnik je zatražio saglasnost svakog pojedinačnog kupca nepokretnosti za dostavljanje spiska koji ste tražili. Takođe profesionalni upravnik će vam dostaviti spisak svih kupaca koji su dali saglasnost da se njihovi podaci podele sa vašom zajednicom.

Srdačan pozdrav

Ana Simeunović

064 823 71 73



KALEMEGDAN DEVELOPMENT D.O.O. BEOGRAD
Žorža Klemansoa 19 11000 Beograd

[Quoted text hidden]

2 attachments



dnevni red Zbor K district.pdf
53K



Površine stambenog kompleksa KD.pdf
37K