

Poštovane komšije,

imajući u vidu da se završava prvi ciklus aktivnosti koji smo dogovorili sa novim upravnikom, želimo da Vas informišemo o onome što je urađeno do sada u našoj Stambenoj Zajednici (u daljem tekstu SZ):

1. Stanje računa i naplata

- Za vreme starog upravnika „Domaćin zgrade“ ukupno smo uplatili na račun **390.991 din**. Za uslugu upravljanja ukupno nam je naplatio **115.600 din**. Registraciju SZ i sitne intervencije na vratima naplatio je **19.053 din**. Pred preuzimanje računa od strane Kosmaja, skinuo je sa računa **18.000 din** na ime neplaćenih opomena advokata koje je slao neplatišama i **24.900 din** na ime upravljanja!! Takođe, naplatio je **4.100 din** za oglasnu tablu, sanduče i kantu za otpatke, koji su volšebno nestali kada smo mu dali otkaz! Ukupno nam je uzeo **164.623 din**, a nije urađeno praktično NIŠTA!
- Odgušenja kanalizacionog sistema, koja su plaćena sa računa SZ, koštala su ukupno **19.600 din**. Jedno je bilo za vreme prvog, drugo odgušenje kod drugog upravnika. Banka Intesa naplaćuje održavanje računa 590-735 din mesečno, što je ukupno za vreme oba upravnika koštalo **11.955 din**. Detaljan pregled uplata i isplata dostupan je u odvojenoj tabeli na internet stranici SZ, a pristupni parametri dati su na kraju ovog teksta.
- U trenutku preuzimanja upravljanja od strane Kosmaja, ukupan dug stanara koji nisu izmirivali obaveze iznosio je **20.692 din**. Dugovanja po stanovima, ne računajući troškove opomena je sledeći: Stan 6 - 2.836 din; Stan 8 – 6.704 din; Stan 12 - 1.123 din; Stan 14 – 1.890 din; Stan 25 - 5.798 din; Stan 27 – 2.340 din. Pored toga, za stanove 31 i 32 (Savić i Stojanović) nije evidentirana nijedna uplata. Ova sredstava nikad nisu naplaćena, a trebala bi jer nema smisla da samo jedan deo stanara u celosti podnese teret investicija.
- U trenutku kada je Kosmaj preuzeo upravljanje SZ stanje na računu je bilo **216.367 din**. Sredstva su prikupljena od strane ranijeg upravnika koji je dobio otkaz zbog nenamenskog trošenja istih. Prikupljena sredstva su iskorišćena za dogovorene investicije po prioritetima, okvirne informacije o troškovima date su u nastavku, a ugovori, računi i izvodi, takođe će uskoro biti dostupni na internet stranici SZ. Trenutno stanje na računu je **4.611 din**.
- Od jula meseca krenula je dogovorena naplata obaveza kroz Infostan i to: (1) ugovor sa Kosmajem (fiksno **750 din** za upravljanje, čišćenje i redovno održavanje lifta), (2) zakonski obavezno tekuće održavanje (fiksno **469,11 din**), (3) zakonski obavezno investiciono održavanje (varijabilno **8,13 din po m2** stana). Kosmaj nam do ugovora sa Infostanom nije naplaćivao investiciono i tekuće održavanje, iako smo bili obavezni prema „*Zakonu o stanovanju i održavanju zgrada*“ od 26. juna 2018.
- Kosmaj će prikupljena sredstva (1) odmah sebi prebacivati na račun, a prikupljena sredstva (2) i (3) će se prebacivati na račun koji kontroliše SZ. Procena je da možemo svakog meseca na ovaj način prikupiti cca **30.000 din** koje SZ može trošiti namenski, onako kako stanari odluče. Procenjeno inicijalno kašnjenje u prebacivanju sa računa Infostana na račun SZ je 2 meseca, a nakon toga ide redovno. Ovo treba da obezbedi stabilno finansiranje SZ.

- Ovo znači da se više neće dobijati uplatnica od Kosmaja za upravljanje, čišćenje i redovno održavanje lifta kao do sada, ali hoće za remont lifta po ugovoru o zameni električnog sistema. Naplatu i rizik naplate po ovom ugovoru preuzeo je Kosmaj. Na ovaj način se izbegava situacija u kojoj će stanari koji izmiruju sve svoje obaveze platiti na kraju i deo onih koji to ne rade. Ostaje da se dogovorimo da li ćemo i kada preusmeravati neki deo investicionog i tekućeg koji dolazi kroz Infostan na dva ugovora koje imamo sa Kosmajem.

2. Urađeni radovi i troškovi

- Potpisan je ugovor sa Kosmajem o **čišćenju zgrade, redovnom održavanju lifta i upravljanju**, gde oni preuzimaju odgovornost za sve ono što niko od nas nije želeo. Zgrada se čisti redovno i posle dve decenije postoji broj telefona u liftu koji može da se pozove kada se lift zaglavi. Oslobođanje ljudi rade stručne ekipe, a ne stanari kao do sada. Mesečno za ovu stavku izdvajamo **750 din** po stanu i to ne ide kroz naš račun.
- Po preporuci ugrađen je **video nadzor** visokog kvaliteta od strane preduzeća Elzing, koje ima sve potrebne dozvole nadležnih organa za obavljanje ovakvog posla. Budući da se snima i prostor izvan zgrade radovi su prijavljeni u MUP. Sistem je u funkciji i već je dao rezultat u nekoliko situacija gde je određenim komšijama skrenuta pažnja na nedolično ponašanje. Oprema i ugradnja sistema isplaćena je sa računa i iznosi **107.571 din** sa PDV.
- Popravljen su **ulazna vrata** (šarke, automat, elektrobrava) i ugrađen **sistem za kontrolu pristupa** od strane firme Elektroalat i Safer CCTV. Popravkom nosača vrata izbegnuta je zamena kompletnog aluminijumskog portala koji bi morao da se uradi po važećim standardima, a za koji SZ tada nije imala novca (procena preko 200.000 din). Posle dužeg vremena vrata funkcionišu i u zgradu ne može da uđe bilo ko. Popravka vrata, zamena brave, automata i ugradnja sistema pristupa sa karticama plaćena je ukupno **90.510 din** sa PDV.
- Ugrađena je **LED rasveta** u celoj zgradi, ukupno 21 lampa, od podruma do 8. sprata i to je realizovano besplatno kao poklon firme Kosmaj upravnik koji je dogovoren prilikom potpisivanja ugovora o upravljanju, čišćenju i održavanju. Rađeno je u dva navrata, ali je dogovor na kraju realizovan.
- Sa Kosmajem je potpisan ugovor za **remont lifta** sa koji je identifikovan kao prioritet. Ponuđena cena za zamenu kompletne elektroinstalacije od **928.200 din** sa PDV je označena kao nešto viša od tržišne, ali se za prihvatanje ponude pismeno izjasnilo 26 vlasnika stanova. Razlog za većinski odziv je finansijski aranžman - izvođenje radova nakon manjeg avansnog plaćanja (2 rate) uz otplatu na 24 meseca po 1.105 din po stanu. Takođe, da je izabrana druga firma, morali bismo da menjamo i održavanje.
- Kosmaj je pokrenuo postupak rešavanja pitanja **zajedničke prostorije u potkrovlju – vešernica**. Prikupljeni su potpisi sa raskid ugovora / dogovora sa ranijim korisnikom. Stanari su prvi put posle više godina ušli u prostoriju i zatekli niz zloupotreba za koje se nije znalo (**otvaranje 2 krovna prozora, pokušaj legalizacije, sprovođenje improvizovanog WC u kuhinjski odvod, itd**). U toku je proces angažovanja uprave na oslobađanju prostora, kako bi se izbegla neprijatna intervencija opštinskih i komunalnih organa.

3. Dalji koraci i ostale informacije

- Potrebno je ofarbati lift, zameniti ogledalo, ugraditi kameru u lift i instalaciju spojiti sa opremom u kontrolnoj prostoriji kako je planirano. Lično smo dali **6.000 din** majstorima za instalaciju kabla za video kameru u liftu, koji je najosetljiviji deo sistema nadzora. Instalacija kamere, spuštanje kabla i povezivanje će se izvršiti kada se završi farbanje lifta. Za farbanje je traženo 15.000 din bez PDV, koje nismo imali na raspolaganju i to je stavka koja će sačekati da prikupimo sredstva.
- Pored završetka radova na unutrašnjosti kabine lifta, kada se steknu uslovi potrebno je zameniti vrata kabine (procenjen trošak 100.000 din) i po isteku ovog ugovora o remontu elektroinstalacija razmotriti zamenu motora lifta i glavnih sajli. Pored toga, potrebno je ugraditi protivpožarnu zaštitu, rešiti pitanje zapuštenog podruma i instalacija, okrečiti zgradu, rešiti pitanje satelitskih antena i krova koji je dotrajavao.
- Potrebno je **donošenje internog pravilnika** koji treba da definiše vreme kada mogu da se izvode građevinski radovi u zgradi i kako će se isti prijavljivati stanarima. Pravilnik treba da definiše internu prijavu i odjavu stanara kako bi znali ko sve živi, odnosno iznajmljuje jedinice, ko je lice za kontakt u slučaju hitne intervencije i slično. Najmanje jedna osoba iz stana mora znati gde su ključni ventili i kako da reaguje u slučaju nužde. Pravilnik treba da bude usklađen sa „*Odlukom o opštim pravilima kućnog reda u na teritoriji Grada Beograda*“ koju ste svi dobili od Opštine.

4. Opšti komentari i stavovi uprave SZ

- Pre nego što uputite kritiku komšijama koji se angažuju, **pojavite se na bar jednom sastanku i kažite šta imate javno**. Na sastanku gde se raspravljalo o liftu pojavilo se manje od 10 ljudi. Niko od nas ne radi ovo zato što voli ili nema preča posla, nego zato što to niko drugi neće. Pokazalo se da su ljudi koji su najmanje zadovoljni, oni koji ništa ne plaćaju, a sve koriste. Obično oni koji iznajmljuju svoje stanove.
- Poštujte što ulažemo svoje vreme i često dajemo svoj novac za rešavanje hitnih pitanja SZ. U svim prilikama kada nismo mogli drugačije izdvojili smo **preko 10.000 din iz svog džepa** za neke hitne stvari: majstore za grejanje koji dođu na lični poziv i povremeno ozrače sistem, kabl za kamere u liftu, monitor u nadzornoj prostoriji, ključeve i katance u prizemlju i podrumu, za kartice i dr.
- Stalno zovemo Kosmaj, kontrolišemo papirologiju i račun, pravimo izveštaje i postavljamo na sajt, obilazimo radove, kucamo i kačimo obaveštenja i dokumente na sajt koji smo samostalno napravili. Kontrolišemo čišćenje, kupujemo i nosimo piće majstorima, dočekujemo ih i pratimo, kuvamo im kafe i opet smo dužni svakom od Vas da se pravdamo i stavljamo na raspolaganje u svakoj prilici.

- Ako Vam ne odgovara sadašnja uprava i smatrate da možete bolje, slobodno se javite, rado ćemo Vam prepustiti posao. Ako mislite da možete da pomognete, više ste nego dobro došli. Ako Vam ne odgovara Kosmaj kao upravnik slobodno pokrenite inicijativu za smenu. Svakako pre nego što odlučite da zamenite postojeću firmu kojoj smo poverili praktično sve, obezbedite bar jednako kvalitetnu alternativnu.
- Ovo je uvek bila zgrada normalnih ljudi, sa dosta porodica i dece i gotovo svi imamo dobre odnose. Treba napomenuti da **25 godina gotovo ništa nije uloženo**. Problema je dosta, ali smo se pomerili sa mrtve tačke. Da li će se uraditi i nešto više zavisi samo od Vas.

Goran Avlijaš, stan 13

Web stranica: **durmitorska5.github.io**

Rade Stepanović, stan 28

Username: durmitorska5@github.com

Aleksandar Milosavljević, stan 24

Password: Durmitorska5

Nikola Stojanović, stan 10

Mira Miletić, stan 5